

2023

Отчет

№ ПИФ-001/01-2023

об определении справедливой
(рыночной) стоимости недвижимого
имущества

Дата оценки: 02 февраля 2023 года

Дата составления отчета: 02 февраля 2023 года

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

Исполнитель: ООО «ФАЦ «Эксперт»

Казань
ООО «ФАЦ «Эксперт»
02.02.2023



«УТВЕРЖДАЮ»

Директор

Н.В. Гордеева

«02» февраля 2023 года

Основные факты и выводы о справедливой (рыночной) стоимости

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки является Задание на оценку №01 от 17.01.2023 к договору № ПДФ-001/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., между Заказчиком Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал» действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Казанский гастроном» и Оценщиком – ООО «ФАЦ «Эксперт».

Реквизиты Заказчика.

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

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

ИНН 7716580524

КПП 165501001

ОГРН 5077746957426

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

В соответствии с Заданием на оценку №01 от 17.01.2023 к договору № ПДФ-001/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., специалистами ООО «ФАЦ «Эксперт» произведена оценка стоимости имущества.

Краткая характеристика оцениваемого недвижимого имущества.

Таблица 1. Краткая характеристика оцениваемого имущества

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

*Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

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

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Оценка проведена по состоянию на 02 февраля 2023 г. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом настоящего Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

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

Таблица 2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке при расчете стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	Стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Стоимость, полученная доходным подходом, руб.
1	Помещение №1012, назначение: нежилое, общая площадь 157 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6726	8 134 000	Не применялся	Не применялся
2	Помещение №1009, назначение: нежилое, общая площадь 72,8 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6725	3 967 000	Не применялся	Не применялся
3	Нежилое помещение №1010, назначение: нежилое, общая площадь 75,6 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6728	4 094 000	Не применялся	Не применялся
4	Помещение №1011, назначение: нежилое, общая площадь 875,8 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6727	40 398 000	Не применялся	Не применялся
5	Здание, нежилое (магазин), 2-х этажное, общей площадью 1653,2 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, зд. 140Д, кадастровый номер: 16:50:171201:490	Не применялся	47 719 000	Не применялся
6	Нежилые помещения (магазин), 1-го этажа(№1-42) и подвала (№11-25, 30, 43, 44), общей площадью 1017,80 кв.м., расположенные по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Мира, д. 37, кадастровый номер: 16:50:250227:918	37 708 000	Не применялся	Не применялся
7	Помещения, нежилые, общей площадью 1342,7 кв.м., 1 этаж расположенные по адресу: РТ, г. Казань, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Голубятникова, д. 21А, пом. 1000, кадастровый номер: 16:50:110402:1650	59 534 000	Не применялся	Не применялся
8	Магазин №925, количество этажей, в том числе подземных этажей 2, общая площадь 1536,30 кв.м., инв. №16264/12, лит.А, адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Мамадышский тракт, дом 34 б, кадастровый номер: 16:16:110401:4541	Не применялся	44 674 000	Не применялся
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения супермаркета, общая площадь 2682 +/- 18 кв.м., кадастровый № 16:16:120602:3, адрес объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ г.Казань, г. Казань, Советский район, ул. Мамадышский тракт, з/у 34 б	25 142 000	Не применялся	Не применялся

*Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

№ п.п.	Наименование	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	Стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Стоимость, полученная доходным подходом, руб.
10	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 780,1 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1-12, 2а, 3а, 3б, 3в, 4а, 4-16,19, 22-28,31,32,34-37 адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г.Казань, ул. Павлухина, д.101, пом.1000, кадастровый № 16:50:070115:1064	38 455 000	Не применялся	Не применялся
11	Помещение, назначение: нежилое, площадь 3802,4 кв.м., этаж: 1,2, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Адоратского, зд. 31А, пом. 1006, кадастровый номер: 16:50:110801:9183	141 647 000	Не применялся	Не применялся
12	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 139 кв.м., этаж: 1, номера на поэтажном плане: 38-51, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Адоратского, зд. 31А, пом. 1005, кадастровый номер: 16:50:110801:9169	6 550 000	Не применялся	Не применялся
13	Земельный участок, общей площадью 3 800 +/- 21,57 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Адоратского, д. 33 А, кадастровый номер: 16:50:110801:17	49 972 000	Не применялся	Не применялся
14	Здание магазина, нежилое, 1-этажный (подземных этажей -1), общей площадью 2 984,9 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Ломжинская, зд. 2А, кадастровый номер: 16:50:150105:147	Не применялся	101 715 000	Не применялся
15	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, общей площадью 16+/-1 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении Пр. Победы и ул. Ломжинская, кадастровый номер: 16:50:150105:5823	254 000	Не применялся	Не применялся
16	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, общей площадью 2609+/-18 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении Пр. Победы и ул. Ломжинская, кадастровый номер: 16:50:150105:5822	26 778 000	Не применялся	Не применялся
17	Офис №10-11, назначение: нежилое, площадь 285,4 кв.м., этаж: 1, адрес (местонахождение): Респ. Татарстан, Лаишевский муниципальный р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Усады, ул. Счастливая, д. 11, пом. №1010, кадастровый номер: 16:24:150201:3240	14 919 000	Не применялся	Не применялся
18	Нежилые помещения №№37, 38, 39, 41, общая площадь 76,60 кв.м., этаж 1, инв. №10209, лит.1, объект №1, часть №4, кадастровый номер: 16:50:06:00820:001:0004, объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 141	4 669 000	Не применялся	Не применялся
19	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 345,5 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1-20, кадастровый номер: 16:50:250221:2818, объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Солидарности, д. 4	14 729 000	Не применялся	Не применялся
20	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административное здание, общая площадь 332 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:40	4 066 000	Не применялся	Не применялся

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	Стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Стоимость, полученная доходным подходом, руб.
21	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания магазинов, площадь 1 876 +/-15 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Сафиуллина д. 40, кадастровый номер: 16:50:160509:6215	19 806 000	27 456 000	Не применялся
22	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания магазинов, площадь 1 354 +/-13 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Сафиуллина д. 40, кадастровый номер: 16:50:160509:6216	14 697 000	Не применялся	Не применялся
23	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные); места парковки легковых автомобилей, площадь 735 +/- 9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:1000	5 813 000	27 239 000	Не применялся
24	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные); места парковки легковых автомобилей, площадь 95 +/- 4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:1001	956 000	Не применялся	Не применялся
25	Нежилые помещения 1 этажа №№37, 38, 41-56, 59-61, площадь 509,6 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, городок Военный 2 д. 142/1, кадастровый номер: 16:50:000000:13270	22 670 000	Не применялся	Не применялся
26	Нежилые помещения 1 этажа с №1 по №9; подвала с №1 по №11, общая площадь 297,60 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Патриса Лумумбы, д. 28, кадастровый номер: 16:50:060605:163	20 021 000	Не применялся	Не применялся
27	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 1000 кв. м, магазины товаров повседневного спроса (шаговой доступности), площадь 1260 +/- 12 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: местоположение Республика Татарстан, МО «г. Казань», г. Казань, Кировский район, жилой массив Старое Аракчино, ул. Старо-Аракчинская 2-я, д. 37а, кадастровый номер: 16:50:280563:832	5 794 000	Не применялся	Не применялся

Итоговая величина стоимости Объекта оценки

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

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно), без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно) с НДС, руб.
1	Помещение №1012, назначение: нежилое, общая площадь 157 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6726	8 134 000	1 626 800	9 760 800
2	Помещение №1009, назначение: нежилое, общая площадь 72,8 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6725	3 967 000	793 400	4 760 400
3	Нежилое помещение №1010, назначение: нежилое, общая площадь 75,6 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6728	4 094 000	818 800	4 912 800
4	Помещение №1011, назначение: нежилое, общая площадь 875,8 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6727	40 398 000	8 079 600	48 477 600
5	Здание, нежилое (магазин), 2-х этажное, общей площадью 1653,2 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, зд. 140Д, кадастровый номер: 16:50:171201:490	47 719 000	9 543 800	57 262 800
6	Нежилые помещения (магазин), 1-го этажа(№1-42) и подвала (№11-25, 30, 43, 44), общей площадью 1017,80 кв.м., расположенные по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Мира, д. 37, кадастровый номер:16:50:250227:918	37 708 000	7 541 600	45 249 600
7	Помещения, нежилые, общей площадью 1342,7 кв.м., 1 этаж расположенные по адресу: РТ, г. Казань, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Голубятникова, д. 21А, пом. 1000, кадастровый номер:16:50:110402:1650	59 534 000	11 906 800	71 440 800
8	Магазин №925, количество этажей, в том числе подземных этажей 2, общая площадь 1536,30 кв.м., инв.№16264/12, лит.А, адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Мамадышский тракт, дом 34 б, кадастровый номер: 16:16:110401:4541	44 674 000	8 934 800	53 608 800
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения супермаркета, общая площадь 2682 +/- 18 кв.м., кадастровый № 16:16:120602:3, адрес объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ г.Казань, г. Казань, Советский район, ул. Мамадышский тракт, з/у 34 б	25 142 000	НДС не облагается	25 142 000
10	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 780,1 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1-12, 2а, 3а, 3б, 3в, 4а, 4-16,19, 22-28,31,32,34-37 адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г.Казань, ул. Павлюхина, д.101, пом.1000, кадастровый № 16:50:070115:1064	38 455 000	7 691 000	46 146 000
11	Помещение, назначение: нежилое, площадь 3802,4 кв.м., этаж: 1,2, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Адоратского, зд. 31А, пом. 1006, кадастровый номер: 16:50:110801:9183	141 647 000	28 329 400	169 976 400
12	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 139 кв.м., этаж: 1, номера на поэтажном плане: 38-51, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Адоратского, зд. 31А, пом. 1005, кадастровый номер: 16:50:110801:9169	6 550 000	1 310 000	7 860 000
13	Земельный участок, общей площадью 3 800 +/- 21,57 кв.м.;	49 972 000	НДС не	49 972 000

*Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно), без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно) с НДС, руб.
	объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Адоратского, д. 33 А, кадастровый номер:16:50:110801:17		облагается	
14	Здание магазина, нежилое, 1-этажный (подземных этажей - 1), общей площадью 2 984,9 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Ломжинская, зд. 2А, кадастровый номер:16:50:150105:147	101 715 000	20 343 000	122 058 000
15	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, общей площадью 16+/-1 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении Пр. Победы и ул. Ломжинская, кадастровый номер:16:50:150105:5823	254 000	НДС не облагается	254 000
16	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, общей площадью 2609+/-18 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении Пр. Победы и ул. Ломжинская, кадастровый номер:16:50:150105:5822	26 778 000	НДС не облагается	26 778 000
17	Офис №10-11, назначение: нежилое, площадь 285,4 кв.м., этаж: 1, адрес (местонахождение): Респ. Татарстан, Лаишевский муниципальный р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Усады, ул. Счастливая, д. 11, пом. №1010, кадастровый номер: 16:24:150201:3240	14 919 000	2 983 800	17 902 800
18	Нежилые помещения №№37, 38, 39, 41, общая площадь 76,60 кв.м., этаж 1, инв. №10209, лит.1, объект №1, часть №4, кадастровый номер: 16:50:06:00820:001:0004, объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 141	4 669 000	933 800	5 602 800
19	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 345,5 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1-20, кадастровый номер: 16:50:250221:2818, объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Солидарности, д. 4	14 729 000	2 945 800	17 674 800
20	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административное здание, общая площадь 332 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:40	4 066 000	НДС не облагается	4 066 000
21	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания магазинов, площадь 1 876 +/-15 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Сафиуллина д. 40, кадастровый номер: 16:50:160509:6215	19 806 000	НДС не облагается	19 806 000
22	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания магазинов, площадь 1 354 +/-13 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Сафиуллина д. 40, кадастровый номер: 16:50:160509:6216	14 697 000	НДС не облагается	14 697 000
23	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные); места парковки легковых автомобилей, площадь 735 +/- 9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:1000	5 813 000	НДС не облагается	5 813 000
24	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные); места парковки легковых автомобилей, площадь 95 +/- 4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:1001	956 000	НДС не облагается	956 000

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно), без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно) с НДС, руб.
25	Нежилые помещения 1 этажа №№37, 38, 41-56, 59-61, площадь 509,6 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, городок Военный 2 д. 142/1, кадастровый номер: 16:50:000000:13270	22 670 000	4 534 000	27 204 000
26	Нежилые помещения 1 этажа с №1 по №9; подвала с №1 по №11, общая площадь 297,60 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Патриса Лумумбы, д. 28, кадастровый номер: 16:50:060605:163	20 021 000	4 004 200	24 025 200
27	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 1000 кв. м, магазины товаров повседневного спроса (шаговой доступности), площадь 1260 +/- 12 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: местоположение Республика Татарстан, МО «г. Казань», г. Казань, Кировский район, жилой массив Старое Аракчино, ул. Старо-Аракчинская 2-я, д. 37а, кадастровый номер: 16:50:280563:832	5 794 000	НДС не облагается	5 794 000
ИТОГО		764 881 000	122 320 600	887 201 600

764 881 000 рублей (без НДС)

(Семьсот шестьдесят четыре миллиона восемьсот восемьдесят одна тысяча) руб.

или:

887 201 000 рублей (с НДС)

(Восемьсот восемьдесят семь миллионов двести одна тысяча) руб.

Оценщик:

Н. В. Гордеева

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

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- выводы о правах на оцениваемую недвижимость были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности;
- согласно п.7 ФСО №7 установлено, что «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического

загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». Проведенный осмотр объектов оценки не выявил наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. Задание на оценку также не содержит указаний о наличии имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. На основании этого определение рыночной стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц.

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

Отчет подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

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

Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.

Оглавление

1. Сведения об Отчете.....	13
1.1. Задание на оценку.....	13
1.1.1. Объект оценки.....	13
1.1.2. Имущественные права на Объект оценки.....	14
1.1.3. Цель оценки.....	15
1.1.4. Задача оценки.....	15
1.1.5. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения.....	15
1.1.6. Определяемый вид стоимости.....	15
1.1.7. Дата оценки (определения стоимости Объекта оценки).....	15
1.1.8. Срок проведения оценки.....	16
1.1.9. Перечень документов, используемых Оценщиком при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	16
1.1.10. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации.....	16
1.1.11. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.....	17
1.2. Реквизиты Исполнителя.....	18
1.3. Оценщики и специалисты.....	18
1.4. Реквизиты Заказчика.....	19
1.5. Основание проведения оценки.....	19
1.6. Дата составления и порядковый номер Отчета.....	20
1.7. Форма Отчета.....	20
1.8. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.....	20
1.9. Заключение специальных экспертиз.....	20
1.10. Термины и определения.....	20
2. Сведения об Объекте оценки.....	25
2.1. Характеристика Объекта оценки.....	25
2.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки.....	26
2.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	26
2.4. Анализ местоположения Объекта оценки.....	27
3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	34
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости.....	34
3.2. О социально-экономическом развитии Республики Татарстан в январе-октябре 2022 года.....	40
3.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости Казани.....	45
3.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	62
3.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым отнесен оцениваемый объект.....	63
3.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены.....	65
3.7. Анализ наиболее эффективного использования.....	67
4. Процесс оценки.....	69
4.1. Содержание и объем работ, используемых для проведения оценки.....	69
4.2. Подходы к оценке и обоснование применимости подходов к оценке.....	69
4.3. Доходный подход.....	69
4.4. Затратный подход.....	69
4.5. Сравнительный подход.....	70
4.6. Методология оценки и обоснование применимости методов к оценке.....	70
4.7. Метод сравнения продаж.....	71
4.8. Метод выделения.....	73
4.9. Метод распределения.....	74

4.10. Метод капитализации дохода	75
4.11. Метод остатка.....	76
4.12. Метод предполагаемого использования	77
4.13. Выводы	78
5. Расчет рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода.....	79
5.1. Методом сравнения продаж	79
5.2. Выбор единицы сравнения	79
5.3. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам	79
5.4. Введение корректировок к цене аналога	87
5.5. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для нежилых помещений ..	100
5.6. Введение корректировок к цене аналога	108
5.7. Выводы по применению метода сравнения продаж.....	124
6. Затратный подход.....	127
6.1. Общие положения затратного подхода.....	127
6.2. Расчет величины затрат на воспроизводство (замещение) объектов недвижимости (без учета земли) без учета износа	128
6.3. Расчет стоимости воспроизводства (замещения) зданий без учета износа с использованием сборников.....	128
6.4. Расчет всех видов износа и устаревания	141
6.5. Выводы по применению затратного подхода	144
7. Итоговое заключение	145
7.1. Сертификат качества	145
7.2. Итоговое заключение о стоимости	147
8. Приложения.....	150
8.1. Документы Оценщика	150
8.2. Объявления СМИ.....	156
8.3. Документы на Объект оценки	190

1. Сведения об Отчете

1.1. Задание на оценку

1.1.1. Объект оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество.

Таблица 3. Краткая характеристика оцениваемого имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м..
1	Помещение №1012, назначение: нежилое, общая площадь 157 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6726	157
2	Помещение №1009, назначение: нежилое, общая площадь 72,8 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6725	72,8
3	Нежилое помещение №1010, назначение: нежилое, общая площадь 75,6 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6728	75,6
4	Помещение №1011, назначение: нежилое, общая площадь 875,8 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6727	875,8
5	Здание, нежилое (магазин), 2-х этажное, общей площадью 1653,2 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, зд. 140Д, кадастровый номер: 16:50:171201:490	1 653,2
6	Нежилые помещения (магазин), 1-го этажа(№1-42) и подвала (№11-25, 30, 43, 44), общей площадью 1017,80 кв.м., расположенные по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Мира, д. 37, кадастровый номер:16:50:250227:918	1 017,8
7	Помещения, нежилые, общей площадью 1342,7 кв.м., 1 этаж расположенные по адресу: РТ, г. Казань, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Голубятникова, д. 21А, пом. 1000, кадастровый номер:16:50:110402:1650	1 342,7
8	Магазин №925, количество этажей, в том числе подземных этажей 2, общая площадь 1536,30 кв.м., инв.№16264/12, лит.А, адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Мамадышский тракт, дом 34 б, кадастровый номер: 16:16:110401:4541	1 536,3
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения супермаркета, общая площадь 2682 +/- 18 кв.м., кадастровый № 16:16:120602:3, адрес объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ г.Казань, г. Казань, Советский район, ул. Мамадышский тракт, з/у 34 б	2 682
10	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 780,1 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1-12, 2а, 3а, 3б, 4а, 4-16,19, 22-28,31,32,34-37 адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г.Казань, ул. Павлюхина, д.101, пом.1000, кадастровый № 16:50:070115:1064	780,1
11	Помещение, назначение: нежилое, площадь 3802,4 кв.м., этаж: 1,2, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Адоратского, зд. 31А, пом. 1006, кадастровый номер: 16:50:110801:9183	3 802,4
12	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 139 кв.м., этаж: 1, номера на поэтажном плане: 38-51, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Адоратского, зд. 31А, пом. 1005, кадастровый номер: 16:50:110801:9169	139
13	Земельный участок, общей площадью 3 800 +/- 21,57 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Адоратского, д. 33 А, кадастровый номер:16:50:110801:17	3 800
14	Здание магазина, нежилое, 1- этажный (подземных этажей -1), общей площадью 2 984,9 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Ломжинская, зд. 2А, кадастровый номер:16:50:150105:147	2 984,9
15	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, общей площадью 16+/-1 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении Пр. Победы и ул. Ломжинская, кадастровый номер:16:50:150105:5823	16
16	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, общей площадью 2609+/-18 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении Пр. Победы и ул. Ломжинская, кадастровый номер:16:50:150105:5822	2 609
17	Офис №10-11, назначение: нежилое, площадь 285,4 кв.м., этаж: 1, адрес (местонахождение): Респ. Татарстан, Лаишевский муниципальный р-н, Столбищенское сельское поселение, с.	285,4

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

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

1.1.2. Имущественные права на Объект оценки

В рамках настоящего Отчета оценивается право собственности на имущество.

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

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

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

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

1.1.3. Цель оценки

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

1.1.4. Задача оценки

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

1.1.5. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

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

1.1.6. Определяемый вид стоимости

Оценке подлежит справедливая (рыночная) стоимость.

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

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

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

1.1.7. Дата оценки (определения стоимости Объекта оценки)

Датой определения стоимости объекта оценки является 02 февраля 2023 г. Все расчеты выполнены на дату определения стоимости.

1.1.8. Срок проведения оценки

Работы по определению справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки проводились с 02 февраля 2023 по 02 февраля 2023 года.

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

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

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

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

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

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

1.1.10. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации

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

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

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

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

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

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

Таблица 4. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

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

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

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

1.1.11. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

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

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

Отчет подготовлен в соответствии со следующими *ограничениями*:

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

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

1.2. Реквизиты Исполнителя

Таблица 5. Реквизиты Исполнителя

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

1.3. Оценщики и специалисты

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

Гордеева Надежда Васильевна

Сведения о получении профессиональных знаний:

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

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

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

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

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:

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

Стаж работы в оценочной деятельности – 20 лет.

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

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

Независимость оценщика.

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

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

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

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

Копии документов об образовании приведены в Приложении.

1.4. Реквизиты Заказчика

Реквизиты Заказчика.

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

Место нахождения: 420111, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Пушкина, д. 11,
офис 6
ИНН 7716580524
КПП 165501001
ОГРН 5077746957426

1.5. Основание проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Задание на оценку №01 от 17.01.2023 к договору № ПДФ-001/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., между Заказчиком – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал» действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Казанский гастроном» и Оценщиком – ООО «ФАЦ «Эксперт».

1.6. Дата составления и порядковый номер Отчета

В системе нумерации оценщика настоящий Отчет имеет номер ПДФ-001/01-2023. Датой составления Отчета является 02 февраля 2023 г.

1.7. Форма Отчета

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

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

Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались.

1.9. Заключение специальных экспертиз

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

1.10. Термины и определения

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

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая

всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

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

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

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

информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

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

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

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

Основная терминология, используемая в затратном подходе

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

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

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

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

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

2. Сведения об Объекте оценки

2.1. Характеристика Объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество.

Таблица 6. Краткая характеристика имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м..
1	Помещение №1012, назначение: нежилое, общая площадь 157 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6726	157
2	Помещение №1009, назначение: нежилое, общая площадь 72,8 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6725	72,8
3	Нежилое помещение №1010, назначение: нежилое, общая площадь 75,6 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6728	75,6
4	Помещение №1011, назначение: нежилое, общая площадь 875,8 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6727	875,8
5	Здание, нежилое (магазин), 2-х этажное, общей площадью 1653,2 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, зд. 140Д, кадастровый номер: 16:50:171201:490	1 653,2
6	Нежилые помещения (магазин), 1-го этажа(№1-42) и подвала (№11-25, 30, 43, 44), общей площадью 1017,80 кв.м., расположенные по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Мира, д. 37, кадастровый номер:16:50:250227:918	1 017,8
7	Помещения, нежилые, общей площадью 1342,7 кв.м., 1 этаж расположенные по адресу: РТ, г. Казань, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Голубятникова, д. 21А, пом. 1000, кадастровый номер:16:50:110402:1650	1 342,7
8	Магазин №925, количество этажей, в том числе подземных этажей 2, общая площадь 1536,30 кв.м., инв.№16264/12, лит.А, адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Мамадышский тракт, дом 34 б, кадастровый номер: 16:16:110401:4541	1 536,3
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения супермаркета, общая площадь 2682 +/- 18 кв.м., кадастровый № 16:16:120602:3, адрес объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ г.Казань, г. Казань, Советский район, ул. Мамадышский тракт, з/у 34 б	2 682
10	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 780,1 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1-12, 2а, 3а, 3б, 3в, 4а, 4-16,19, 22-28,31,32,34-37 адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г.Казань, ул. Павлюхина, д.101, пом.1000, кадастровый № 16:50:070115:1064	780,1
11	Помещение, назначение: нежилое, площадь 3802,4 кв.м., этаж: 1,2, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Адоратского, зд. 31А, пом. 1006, кадастровый номер: 16:50:110801:9183	3 802,4
12	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 139 кв.м., этаж: 1, номера на поэтажном плане: 38-51, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Адоратского, зд. 31А, пом. 1005, кадастровый номер: 16:50:110801:9169	139
13	Земельный участок, общей площадью 3 800 +/- 21,57 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Адоратского, д. 33 А, кадастровый номер:16:50:110801:17	3 800
14	Здание магазина, нежилое, 1- этажный (подземных этажей -1), общей площадью 2 984,9 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Ломжинская, зд. 2А, кадастровый номер:16:50:150105:147	2 984,9
15	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, общей площадью 16+/-1 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении Пр. Победы и ул. Ломжинская, кадастровый номер:16:50:150105:5823	16
16	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, общей площадью 2609+/-18 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении Пр. Победы и ул. Ломжинская, кадастровый номер:16:50:150105:5822	2 609
17	Офис №10-11, назначение: нежилое, площадь 285,4 кв.м., этаж: 1, адрес (местонахождение): Респ. Татарстан, Лаишевский муниципальный р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Усады, ул. Счастливая, д. 11, пом. №1010, кадастровый номер: 16:24:150201:3240	285,4
18	Нежилые помещения №№37, 38, 39, 41, общая площадь 76,60 кв.м., этаж 1, инв. №10209, лит.1, объект №1, часть №4, кадастровый номер: 16:50:06:00820:001:0004, объект расположен	76,6

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

2.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

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

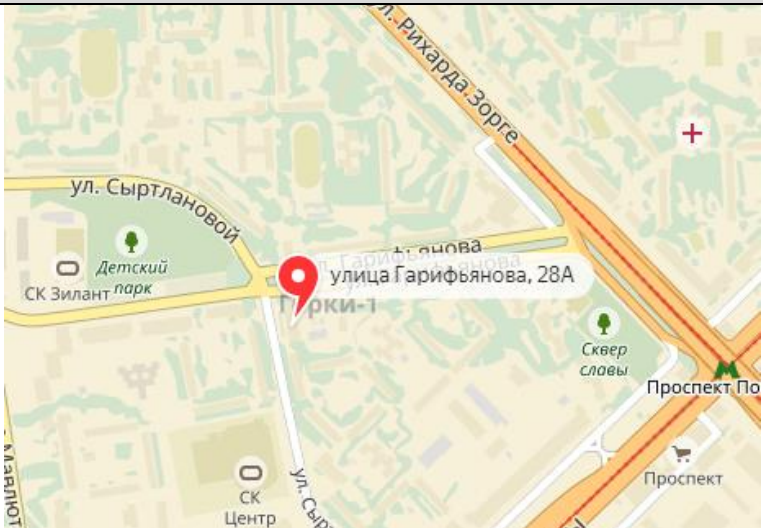

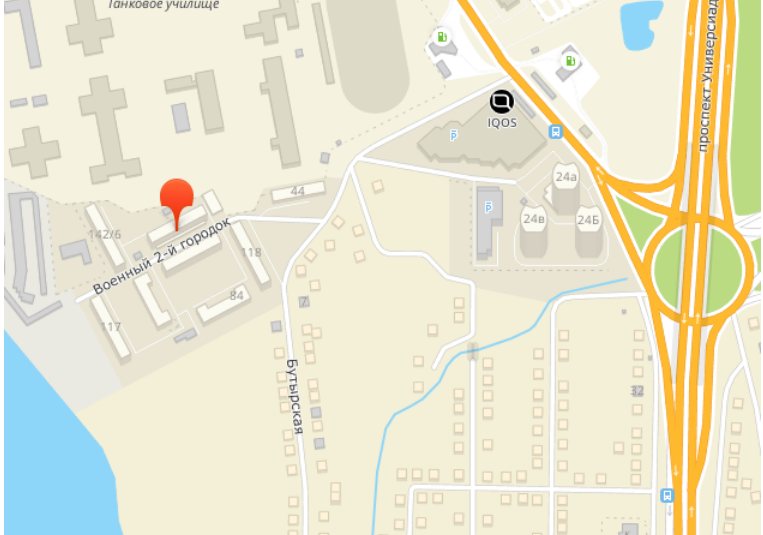
Оценка проводилась без учета Обременений.

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

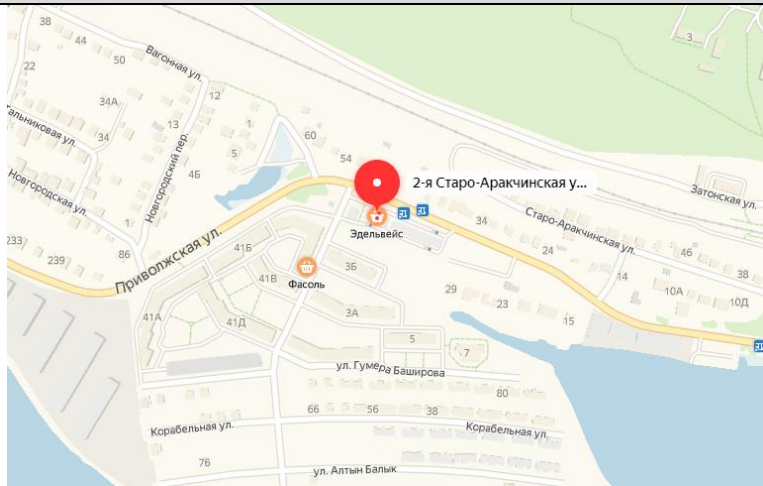
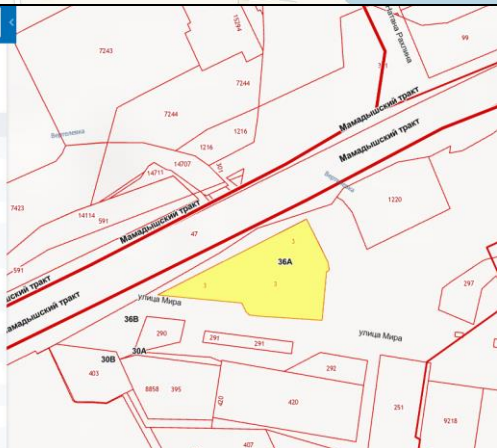
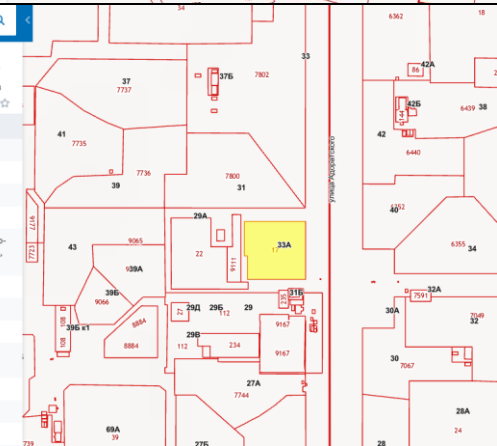

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, в процессе анализа исследования Объекта оценки не выявлены.

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

Отчет №ПИФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

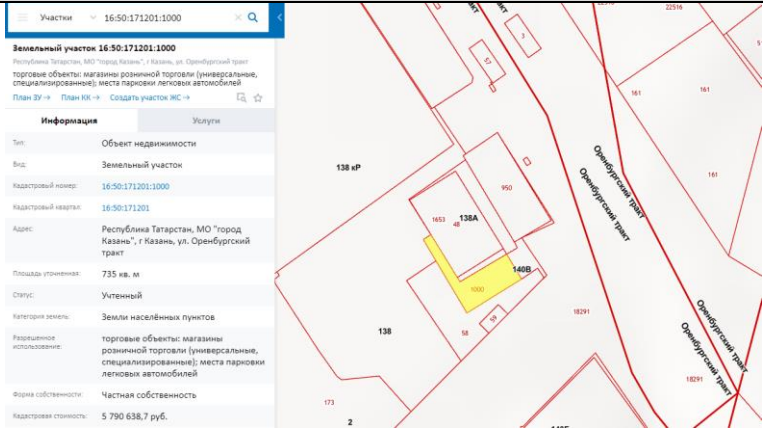
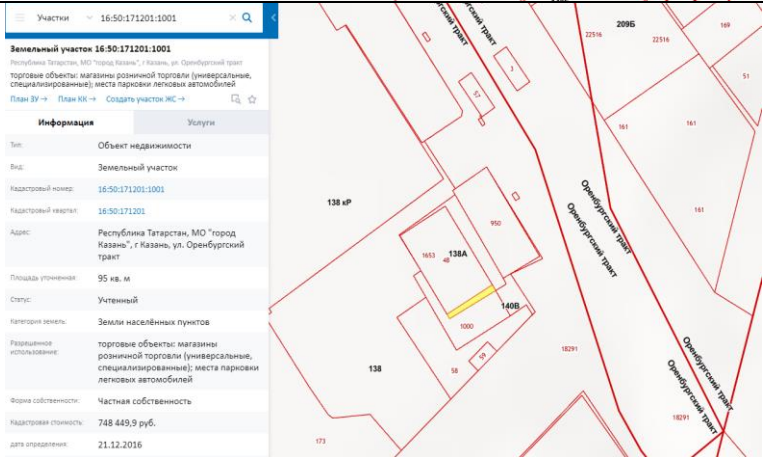
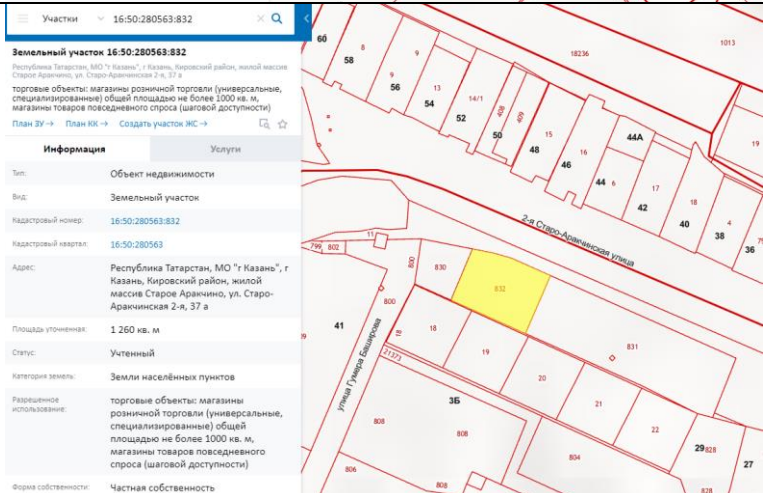
*Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

№ п.п.	Местоположение	
14	РТ, г. Казань, Кировский район, жилой массив Старое Аракчино, ул. Старо- Аракчинская 2-я, д. 37а	
15	РТ, МО г. Казань, 12км. справа а/д "Казань- Набережные Челны"	<div><div><div>Участки</div><div>16:16:120602:3</div><div>Земельный участок 16:16:120602:3</div><div>Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ г. Казань, г. Казань, тракт Мамадышский, и/у 34Б</div><div>Для размещения супермаркета</div><div>План ЗУ → План КИ → Создать участок ИС →</div></div><div><div>Информация</div><div>Услуги</div><div>Тип: Объект недвижимости</div><div>Вид: Земельный участок</div><div>Кадастровый номер: 16:16:120602:3</div><div>Кадастровый квартал: 16:16:120602</div><div>Адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ г. Казань, г. Казань, тракт Мамадышский, и/у 34Б</div><div>Площадь участка: 2 682 кв. м</div><div>Статус: Ранее учтенный</div><div>Категория земель: Земли населенных пунктов</div><div>Разрешенное использование: Для размещения супермаркета</div><div>Форма собственности: -</div><div>Кадастровая стоимость: 21 325 332,96 руб.</div><div>дата определения: 28.03.2016</div><div>дата утверждения: 01.01.2014</div></div></div> 
16	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Адоратского, д. 33а	<div><div><div>Участки</div><div>16:50:110801:17</div><div>Земельный участок 16:50:110801:17</div><div>Республика Татарстан, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Адоратского, д. 33а</div><div>Под магазин продовольственных и непродовольственных товаров</div><div>План ЗУ → План КИ → Создать участок ИС →</div></div><div><div>Информация</div><div>Услуги</div><div>Тип: Объект недвижимости</div><div>Вид: Земельный участок</div><div>Кадастровый номер: 16:50:110801:17</div><div>Кадастровый квартал: 16:50:110801</div><div>Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Адоратского, д. 33а</div><div>Площадь участка: 3 800 кв. м</div><div>Статус: Ранее учтенный</div><div>Категория земель: Земли населенных пунктов</div><div>Разрешенное использование: Под магазин продовольственных и непродовольственных товаров</div><div>Форма собственности: -</div><div>Кадастровая стоимость: 30 406 840 руб.</div><div>дата определения: -</div></div></div> 
17	РТ, г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении Пр. Победы и ул. Ломжинская	<div><div><div>Участки</div><div>55:76608 49.221673</div><div>Земельный участок 16:50:150105:5823</div><div>Республика Татарстан, МО "г. Казань", г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении пр. Победы и ул. Ломжинская</div><div>Под здание магазина</div><div>План ЗУ → План КИ → Создать участок ИС →</div></div><div><div>Информация</div><div>Услуги</div><div>Тип: Объект недвижимости</div><div>Вид: Земельный участок</div><div>Кадастровый номер: 16:50:150105:5823</div><div>Кадастровый квартал: 16:50:150105</div><div>Адрес: Республика Татарстан, МО "г. Казань", г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении пр. Победы и ул. Ломжинская</div><div>Площадь участка: 16 кв. м</div><div>Статус: Учтенный</div><div>Категория земель: Земли населенных пунктов</div><div>Разрешенное использование: под здание магазина</div><div>Форма собственности: Частная собственность</div><div>Кадастровая стоимость: 126 309,76 руб.</div><div>дата определения: 28.06.2019</div></div></div> 

*Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

№ п.п.	Местоположение	
18	РТ, г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении Пр. Победы и ул. Ломжинская	
19	РТ, г. Казань, Приволжский район, ул. Гарифьянова, д. 28а	
20	РТ, г. Казань, Приволжский район, ул. Сафиуллина, д. 40	
21	РТ, г. Казань, Приволжский район, ул. Сафиуллина, д. 40	

Отчет №ПИФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

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

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

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

Основные внешнеполитические события и положение России в мире

Мир вступил в фазу изменений: одни страны конфликтуют и разделяются, другие сотрудничают и объединяются, экономика одних развивается, других – падает, нарушаются сложившиеся международные нормы, меняются мировые ресурсные, торговые и финансовые потоки, меняется уровень жизни и благосостояние народов разных стран. Сегодня страны Европы, где ранее размещались центры самых могущественных империй и в течение нескольких столетий наблюдался расцвет всех сфер жизни, испытывают ресурсный дефицит и рецессии экономик, а страны Азии, Африки, Латинской Америки, ранее колониально зависимые от европейских метрополий и где прежде практически отсутствовала промышленность, ведут независимую политику и развиваются, повышая уровень жизни своего населения. В мире обостряется конкуренция за энергетические и сырьевые ресурсы, за интеллектуальный кадровый потенциал и передовые технологии, за экологически чистую среду проживания и чистые продукты питания. Всё это происходит на фоне кризиса Бреттон-Вудской системы мировых денежных отношений, основанной на эмиссии доллара США, ставшей главной опорой гегемонии и неоколониальной экспансии США и других стран Запада второй половины 20-го века, но необеспеченной реальным ростом производства и экономик этих стран. Финансовое доминирование Запада обеспечивалось полным военным контролем (около 800 военных баз НАТО в 177 странах мира) и регулярными актами агрессии в отношении стран, заявивших о своей самостоятельности и независимости. В минувшее и начинающееся 21-е столетие Западом организованы и финансированы все войны и «цветные революции», свержение национальных правительств и массовые беспорядки во всех частях мира: Первая и Вторая мировые войны, в Корее и Вьетнаме, в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Венесуэле, Белоруссии и Казахстане, а также другие военные и политические конфликты с целью захвата и контроля ресурсов.

В этих же целях осуществляется военное давление и сдерживание экономического развития России (а прежде - СССР), как главного геополитического и военного конкурента, крупнейшего обладателя земельных и других природных ресурсов. Запад окружил российские границы военными базами (более 400), вводит против России всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции и, используя полную зависимость всего мира от доллара, бесцеремонно нарушая международные торгово-экономические соглашения и частное право, заставляет другие страны следовать своим санкциям. Эти действия направлены на полное экономическое и политическое удушение

России, дестабилизацию экономики, финансовой и политической системы, социальной сферы с целью уничтожения или ослабления государства и взятия под полный контроль территории России. Разжигание национальной розни в бывших советских республиках: Казахстане, Киргизии, Азербайджане, Армении, прибалтийских странах, неонацистский переворот на Украине и снабжение украинского режима оружием и наемниками подтверждают агрессивный характер глобального капитала и показывают, что Запад постоянно нуждается в дестабилизации в других странах и разжигает войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов и рынков, стагфляция и огромный госдолг, отраслевые дисбалансы и необеспеченность доллара) и внутривнутриполитических кризисов и социальных конфликтов стран Запада.

США, в нарушение основополагающих норм международного права, фактически украли размещенные за рубежом российские валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., отключили крупнейшие российские банки от международной расчетной системы SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, отбирают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний, заставили международные компании покинуть российский рынок. В этой же цепи событий – повреждение морских участков газопроводов Северный поток 1 и 2, поставляющих российский газ в Западную Европу. Такие действия окончательно подрывают отношения с Западом, компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов, подрывают доверие к США, ранее претендовавших на международное лидерство и справедливую экономическую конкуренцию.

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье – по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье – по добыче никеля, первое – по производству неона, второе – по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Например, в 2021 году страны Европейского Союза получали от России 27% всей покупаемой ими нефти, 45% газа и 46% угля. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это помогает развивать национальную экономику, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы. Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от доходов от импорта создали в условиях западных санкций и критически высокие риски для отечественной экономики и дальнейшего социального развития страны. В 2012 году, наблюдая, что мир идет к расколу, в стране была принята госпрограмма развития сельского хозяйства, а в 2015-м создана Правительственная комиссия по импортозамещению.

Агрессивное наступление Запада по всему миру (военное, политическое, экономическое) и ответные защитные меры России на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальных государств ведут к изменениям сложившихся международных отношений, к изменению однополярного мироустройства. Мир окончательно сползает к длительному глобальному противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: Индия, Китай, Россия, США. При этом, хотя ещё не дошло до открытой войны между этими центрами, перспективы для разрешения этого противостояния в ближайшие годы не просматриваются. Пока какие-то стороны не потерпят поражение, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мир и многие регионы будут испытывать большие политические и экономические изменения.

Учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая 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 самой перспективной.

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата (вторая оценка): <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2022.pdf>,
зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика

№		(в сопоставимых ценах)		
		2021г.		9 мес. 2022г.
		млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	131015,0	+4,6	-1,6
2.	Инвестиции в основной капитал	22945,4	+7,8	+5,9
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		+4,3	-1,7
		янв-нбр 2021г.	янв-ноябрь 2022г.	
		+/- % г/г	+/- % г/г	
4.	Промышленное производство	+6,3	-0,1	
5.	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+4,7	
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+6,0	+5,8	
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.			
8.	- жилых помещений	+24,6	+14,9	
9.	- нежилых помещений	+10,5	-3,5	
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	+38,9	+0,8	
11.	Грузооборот транспорта, млрд т-км	+5,8	-2,4	
12.	в том числе, железнодорожного транспорта (доля около 50%)	+4,3	-0,2	
13.	- Трубопроводного (около 43%)	+7,4	-4,8	
14.	- Автомобильного (около 6%)	+5,0	+1,8	
15.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	+7,3	-6,2	
16.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,4	
17.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,4	
18.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:		янв-октябрь 2022	
19.	- номинальная	+9,2	+12,7	
20.	- реальная (учитывает инфляцию)	+2,7	-1,3	
21.	Ключевая ставка ЦБР с 19.09.2022г. составляет, %:	+8,5	+7,5	
22.	Инфляция с начала года на конец ноября 2022 года, %			
23.	- промышленная	+24,1	+12,8	
24.	- потребительская	+6,5	+13,9	

		2021/2020, %	На 01.11.2022, %
25.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах	+2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	-8,9
26.	Кредиторская задолженность организаций	+18,8	+19,5
27.	- просроченная кредиторская задолженность	5,9 % от кредиторск задолжк	4,9 % от кредиторск
28.	Сумма средств организаций на счетах в банках	+19,5	+30,7
29.	Задолженность по кредитам, выданным физическим лицам	+23,9	+9,6
30.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам	+25,1	+16,5
31.	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	0,6%	0,4%
32.	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлечённые банками	+5,5	+1,3
33.	Доходы консолидированного бюджета		+18,0
34.	Международные резервы (ЗБР), на 23.12.22г. 581,7 млрд. долл. США	+8,3	-17,7
35.	Фонд национального благосостояния на 01.12.22г. 11,4 трлн. руб. или 186,5 млрд. долл. США (8,5 % от ВВП)	-0,5	-18,0
36.	Государственный внешний долг, на 01.12.22г. 57,4 млрд. долл. США	+5,3	-2,0

Выводы и перспективы российской экономики

По сравнению с прошлым 2021 и в течение текущего года макроэкономические показатели ухудшились. Коронавирусная пандемия 2020 года негативно отразилась на всей мировой экономике. Остановка работы большинства предприятий, раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу привели к отраслевым дисбалансам в экономике и логистике, к экономически необеспеченному росту денежной массы, росту инфляции и росту задолженности во всех странах мира.

Российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытала те же негативные тенденции, как и вся мировая: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние финансовых и торговых санкций Запада и террористические акты на газопроводах Россия-Европа, направленных на полную изоляцию России.

В результате произошло падение индексов экспортных позиций товаров, занимающих значительную долю ВВП России: добычи полезных ископаемых (-2,2%), металлургического производства (-1,9%), химического производства (-5,7%), сборочное производство из импортных комплектующих (-52-10%).

В этих условиях Правительство принимает определенные адресные меры финансовой поддержки производящих и некоторых перспективных отраслей, предприятий и населения с низкими доходами. В начале 2022 года для стимулирования строительной отрасли и поддержки спроса населения государство взяло на себя обязанность субсидировать снижение ставок по льготным ипотечным программам с 12% до 7%: «Для IT-специалистов», «Семейная ипотека», «Господдержка 20-22». Действия этих государственных программ продлено до 1 июля 2024 года.

Структурная перестройка экономики требует времени и средств, что отрицательно отражается на занятости и доходах бизнеса и населения. Сегодня для большинства населения более востребованными стали продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия, находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими ключевыми странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно перспективных стран.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

Сегодняшний рынок недвижимости в значительной степени зависит от результатов экономики, итогов СВО и укрепления позиций России в мире.

За период с начала 2021 – 3 кв. 2022 года отмечен высокий рост цен жилой недвижимости:

- новых квартир в среднем по РФ на 42%,
- квартир вторичного рынка – на 32%,
- индивидуальных домов – на 29%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 10%.

Но военные события на Украине повлияли на спрос сдерживающее и в течение 2-го кв. 2022 года активность рынка резко снизилась. По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2022 года заключено 533,7 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 16% меньше, чем за тот же период 2021 года.

Отставание темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, ведет в дальнейшем к ещё большему спаду темпов строительства, спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, потенциально ведет к росту цен элитного жилья. Все эти обстоятельства ведут к нарушению баланса в строительной инфраструктуре, к перекосам цен, снижению спроса и количества сделок на рынке. Поэтому, учитывая глубину сложившихся межотраслевых перекосов и негативную тенденцию макроэкономических показателей и снижения доходов большинства населения, малого и среднего бизнеса, предполагаем, что рынок первичной недвижимости продолжит фазу спада. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан могут лишь частично поддержать рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора и смежных отраслей могли бы стать долгосрочные комплексные программы регионального развития территорий, а также восстановление объектов на вновь принятых территориях ЛНР, ДНР, Запорожской и Херсонской областей. В любом случае, государство будет, в целом, поддерживать строительную отрасль и стабильность на рынке недвижимости.

Потенциальным покупателям следует учитывать, что в условиях общего спада строительства и банкротства подрядчиков появится вероятность «заморозки» объектов, которые сейчас находятся в начальной стадии строительства. В связи с этим риелторы рекомендуют покупать квартиры в новостройке с высокой степенью готовности или на вторичном рынке.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также корректируется. Объём предложения объектов уменьшается из-за неопределенности перспективы на рынке и в целом в экономике. В течение 2023 года рынок сбалансируется по мере стабилизации политической и экономической ситуации.

Рынок аренды ожидает небольшое снижение спроса и коррекция по причине снижения экономической активности населения и бизнеса в условиях ухудшения общеэкономических показателей и структурных изменений в экономике.

В целом, цены продажи и аренды будут корректироваться: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства, связанным со снижением объемов СМР, и затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на

фоне снижения доходов населения и бизнеса, а также на фоне снижения потребительской и деловой уверенности.

Выводы

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

2. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен будет способствовать здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики приведет к стабильному росту доходов и к восстановлению спроса на новые и реконструированные здания и помещения. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

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

4. Рынок недвижимости достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей, в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на объекты и ставок аренды. Скорее, большая часть продавцов снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом. В таких условиях объем сделок сократится, а покупателям, общее число которых тоже уменьшится в связи со снижением доходов населения, можно просить большую скидку на торг.

5. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая индекс роста цены золота за этот же период почти вдвое. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это перспективные земельные участки, комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически

обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений).

Источники:

1. Социально-экономическое положение России
 2. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2022.pdf>,
 3. <http://www.cbr.ru/> http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
 4. https://minfin.gov.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/?id_38=69444-gosudarstvennyi_vneshnii_dolg_rossiiskoi_federatsii_2011-2022_gg.
 5. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>
- Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 10.01.2023 года.

3.2. О социально-экономическом развитии Республики Татарстан в январе-октябре 2022 года²

Производство товаров и услуг

В январе-октябре 2022г. оборот организаций всех видов деятельности (с учетом субъектов малого предпринимательства) составил 7655,8 млрд. рублей, что в действующих ценах на 10,0% больше показателя января-октября 2021 года.

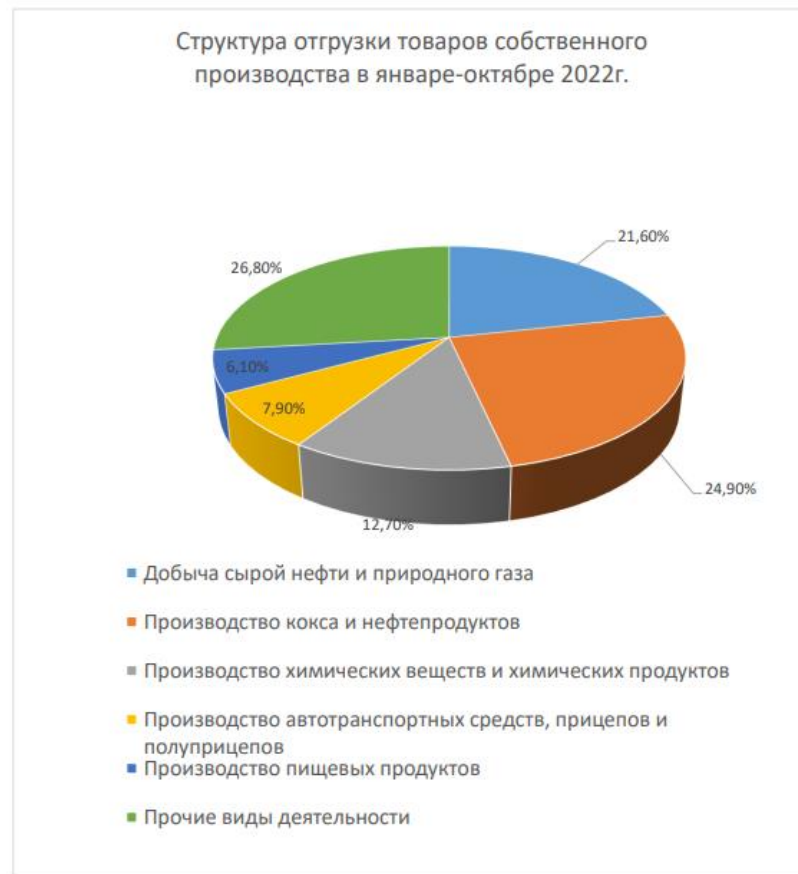
Индекс промышленного производства в январе-октябре 2022г. по сравнению с январем-октябрем 2021г. составил 107,8%.

Индексы промышленного производства по видам экономической деятельности в январе-октябре 2022г. по сравнению с аналогичным периодом 2021г. составили: добыча полезных ископаемых - 105,9%; обрабатывающие производства - 109,6%; обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха - 100,5%; водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений - 98,4%.

В январе-октябре 2022г. 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 3692,1 млрд. рублей. По сравнению с январем-октябрем 2021г. рост составил 17,1%.

Наибольший удельный вес в общем объеме отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами имеют следующие виды деятельности: добыча сырой нефти и природного газа – 21,6%, производство кокса и нефтепродуктов – 24,9%, производство химических веществ и химических продуктов – 12,7%, производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – 7,9%, производство пищевых продуктов – 6,1%.

² https://cesi.tatarstan.ru/rus/file/pub/pub_3559521.pdf



Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», в январе-октябре 2022г. составил 408,3 млрд рублей, или 116,0% к уровню января-октября 2021г.

Объем работ в октябре 2022г. составил 79,6 млрд рублей, что на 27,1% больше уровня октября 2021г. и на 33% больше сентября 2022г.

За январь-октябрь 2022г. организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ по виду деятельности «строительство» на 144,1 млрд рублей, или 133,3% к уровню января-октября 2021г

Жилищное строительство

В январе-октябре 2022г. в Республике Татарстан предприятиями, организациями и населением введено 2955,2 тыс. кв. метров общей площади жилья, что составило 126,6% к уровню января-октября 2021г.

Предприятия и организации республики сдали в эксплуатацию 17063 квартиры общей (полезной) площадью 852,9 тыс. кв. метров. Индивидуальное жилищное строительство

Населением республики за счет собственных и привлеченных средств построено 14469 индивидуальных жилых домов общей площадью 2102,3 тыс. кв. метров., что составило 71,1% от общей площади жилья, введенного в республике. Средняя площадь одного индивидуального жилого дома составила 145,3 кв. метра.

Строительство объектов социально-культурной сферы

В январе-октябре 2022г. в Республике Татарстан введено в эксплуатацию:

	Введено в январе- октябре 2022г.	В % к январю- октябрю 2021г.
Дошкольные образовательные организации, мест	560	58,3
в т.ч. в сельской местности, мест	185	154,2
Общеобразовательные организации, ученических мест	6256	100,9
в т.ч. в сельской местности, ученических мест	595	57,8
Больничные организации, коек	339	в 2,8 р.
Амбулаторно-поликлинические организации, посещений в смену	763	81,5
в т.ч. в сельской местности, посещений в смену	684	82,6
Бани, мест	6	6,0
Учреждения культуры клубного типа, мест	690	в 2,3 р.
в т.ч. в сельской местности, мест	690	в 2,3 р.

	Введено в январе- октябре 2022г.	В % к январю- октябрю 2021г.
Спортивные сооружения с искусственным льдом, кв.м	1456,0	77,4
Спортивные залы, кв. м.	3098,0	33,9
Плоскостные спортивные сооружения, кв.м	1880,0	-
Торгово-развлекательные центры, кв.м	14130,0	в 3,1 р.
Торгово-офисные центры, кв.м	2564,4	4,5
Гостиницы, мест	500	-
Театр, мест	500	-

Коммунальное строительство.

В Республике Татарстан в январе-октябре 2022г. введены в эксплуатацию газовые сети протяженностью 252,1 км, канализационные сети – 4,1 км, тепловые сети – 1,0 км.

Сельское хозяйство

Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизаций, население, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели) в январе-сентябре 2022г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 240,8 млрд. рублей, в сопоставимых ценах к уровню января-сентября 2021г. – 120,2%.

Растениеводство

На конец сентября 2022г. в хозяйствах всех категорий, по отчетным и расчетным данным, намолочено 5262,7 тыс. тонн зерна (в первоначальнооприходованном весе), накопано 823 тыс. тонн картофеля, 701,7 тыс. тонн сахарной свеклы. С начала 2022г. собрано 207,7 тыс. тонн овощей открытого и защищенного грунта.

Средняя урожайность зерновых культур составила 36,3 центнера с одного гектара. С одного убранного гектара хозяйства собрали по 208 центнеров картофеля, 311 центнеров сахарной свеклы и 265 центнеров овощей.

Животноводство

Поголовье крупного рогатого скота на конец октября 2022г. в хозяйствах всех категорий (сельскохозяйственных организациях, хозяйствах населения, фермерских хозяйствах и у индивидуальных предпринимателей) насчитывало 917,1 тыс. голов (на 3,5% ниже аналогичного периода 2021г.), из него коров – 322 тыс. голов (на 0,6% меньше), свиней – 487 тыс. голов (на 1,1% меньше), овец и коз – 316,6 тыс. голов (на 2,8% меньше), птицы – 17747,4 тыс. голов (на 5% больше).

В сельскохозяйственных организациях в январе-октябре 2022г. по сравнению с соответствующим периодом 2021г. производство молока выросло на 5,2% (в январе-октябре 2021г. по сравнению с январем-октябрем 2020г. рост на 1,5%), производство яиц

увеличилось на 2,9% (рост на 1,6%). Производство скота и птицы на убой (в живом весе) сократилось на 1,7% (в январе-октябре 2021г. по сравнению с январем-октябрем 2020г. рост на 3,2%).

В январе-октябре 2022г. по сравнению с соответствующим периодом 2021г. в сельскохозяйственных организациях возросла отгрузка овощей – на 11,3%, молока – на 6,4%, яиц – на 3,3%.

Транспорт

Грузовые перевозки

В январе-октябре 2022г. грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов деятельности, составил 12147,6 млн ткм (135,6% к уровню соответствующего периода 2021г.).

Пассажирыские перевозки

Пассажирооборот автомобильного транспорта общего пользования в январе-октябре 2022г. составил 1154,8 млн пасс-км (100,0% к уровню соответствующего периода 2021г.).

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в январе-октябре 2022г. составил 997,3 млрд рублей (97,6% в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода 2021г.).

Оборот розничной торговли на душу населения в январе-октябре 2022г. составил 256615 рублей.

В январе-октябре 2022г. оборот розничной торговли на 92,4% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети (вне рынка); доля рынков объеме оборота розничной торговли составила 7,6%.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в январе-октябре 2022г. составил 46,3%, непродовольственных товаров – 53,7%.

В январе-октябре 2022г. населению республики оказано платных услуг на 276,8 млрд. рублей, что с учетом индекса потребительских цен на услуги на 4,0% выше аналогичного показателя января-октября 2021г.

В январе-октябре 2022г. в структуре объема платных услуг 80,2% приходились на долю шести видов услуг: коммунальные услуги - 19,3%, транспортные услуги – 18,6%, бытовые услуги – 15,6%, телекоммуникационные услуги - 9,0%, услуги системы образования – 10,0%, медицинские услуги – 7,7%.



Объём коммунальных услуг населению в январе-октябре 2022г. составил 53,4 млрд. рублей, или 102,7% к уровню января-октября 2021г.

Объём бытовых услуг населению в январе-октябре 2022г. составил 43,4 млрд. рублей, или 105,6% к уровню января-октября 2021г.

В январе-октябре 2022г. в структуре объема бытовых услуг 85,3% приходилось на долю четырех видов услуг: ремонт и строительство жилья и других построек – 35,2%, техническое обслуживание и ремонт транспортных средств, машин и оборудования – 36,5%, услуги парикмахерских – 8,0%, ритуальные услуги – 5,6%.

Индексы цен

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в Республике Татарстан в октябре 2022г. относительно предыдущего месяца сложился на уровне 99,6% (в октябре 2021г. – 100,7%).

Индекс потребительских цен в январе-октябре 2022г. по сравнению с январем-октябрем 2021г. составил 114,6%.

Индекс цен на непродовольственные товары в октябре 2022г. к предыдущему месяцу составил 99,8% (в октябре 2021г. – 100,4%).

Индекс тарифов на услуги в октябре 2022г. относительно предыдущего месяца составил 99,8% (в октябре 2021г. – 99,8%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в январе-октябре 2022г. по сравнению с январем-октябрем 2021г. составил 122,5%, в том числе реализуемых на внутреннем рынке - 117,5%.

Уровень жизни

Начисленная номинальная среднемесячная заработная плата одного работника на предприятиях и в организациях республики, включая малое предпринимательство, в январе-сентябре 2022г. составила 50125,7 рубля, или 116,7% по сравнению с соответствующим периодом 2021г.

Начисленная реальная среднемесячная заработная плата одного работника на предприятиях и в организациях республики, включая малое предпринимательство, в январе-сентябре 2022г. составила 101,7% по сравнению с соответствующим периодом 2021г.

Рынок труда

По итогам выборочного обследования в августе - октябре 2022г. численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 2031,1 тыс. человек, или 52,0% от общей численности населения республики. В численности рабочей силы 1986,6 тыс. человек (97,8% рабочей силы) были заняты в экономике и 44,5 тыс. человек (2,2%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). Уровень занятости населения экономической деятельностью (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше составил 62,8%.

На конец октября 2022г. в государственных учреждениях службы занятости Республики Татарстан зарегистрированы в качестве безработных 8,9 тыс. человек (по оценке 0,44% рабочей силы, на конец октября 2021г. – 0,73%), из них 6,9 тыс. человек получали пособие по безработице (77,7 % от общего числа зарегистрированных безработных).

3.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости Казани³

ОФИСЫ

Индикаторы рынка



Предложение

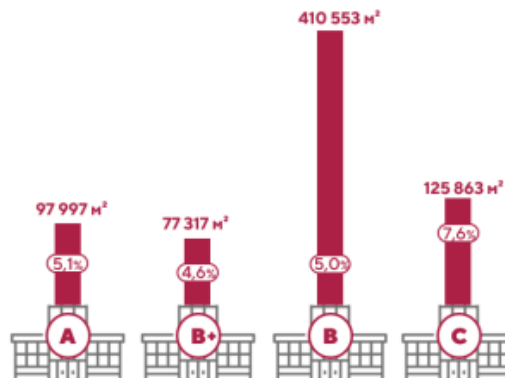
Начало 2022 года аналитики рынка называют периодом экономической неопределенности. Экономические и макроэкономические события, такие как начало спецоперации в I квартале и последовавшие за этим западные санкции, предопределили новое непростое время для рынка, в том числе для сегмента недвижимости. Условия, в которых прошли первые два квартала 2022 года, в несколько раз превзошли по силе своего воздействия негативный эффект пандемии. Все ключевые игроки рынка заняли выжидательную позицию, резко снизилась эффективность долгосрочного прогнозирования, активность арендаторов так и осталось сниженной.

Однако в конце II квартала 2022 года рынок начал показывать положительную динамику. Исходя из всех текущих данных, можно сделать вывод, что период общей растерянности миновал и рынок недвижимости вновь начинает активизироваться.

В отличие от периода пандемии, хорошую устойчивость показывает рынок офисной недвижимости: доля вакантных площадей в Казани по результатам полугодия составила 5,5%, в начале года этот показатель был равен 6,8%. Несмотря на все неблагоприятные условия, те площадки, которые были введены в 2021 году, все так же прогнозируемо заполняются. Даже бизнес-центр Orange класса А, который был запущен в конце 2021 года, сейчас сдает последние свободные помещения.

³ <https://ud-group.com/press/news/analiz-rynka-kommercheskoy-nedvizhimosti-ud-group-1n-2022/>

Распределение и уровень вакантных
площадей по классам



Отдельно следует отметить, что стабильно сохраняется высокий спрос на помещения высокого качества. В офисных помещениях класса А уровень вакансии снизился на 4 п.п. и составил 7,6%, в то время как для офисных помещений класса В+ вакансии сохраняются на уровне 4,6%. Во многом это связано с тем, что большинство компаний сейчас переживают период кадровой и бюджетной оптимизации, а потому могут позволить себе аренду более качественного офисного помещения.

Несмотря на то, что сейчас продолжают заявлять международные компании о приостановке своей деятельности на территории Российской Федерации, аналитики склонны к положительным прогнозам развития рынка. По их данным, на среднесрочной перспективе ожидается увеличение объема сделок с иностранными компаниями за счет сотрудничества с «дружественными» странами.

Помимо этого, одним из драйверов спроса на офисную недвижимость сейчас видят поддерживающую политику Российской Федерации относительно сегмента ИТ. Компании смогут расширять свой штат, что будет естественным образом провоцировать спрос на офисную недвижимость, особенно высокого класса качества.

Список «недружественных» стран России*



Государства ЕС	Сан-Марино
Австралия	Северная Македония
Албания	Сингапур
Андорра	США
Великобритания	Тайвань
Исландия	Украина
Канада	Черногория
Лихтенштейн	Швейцария
Микронезия	Южная Корея
Монако	Япония
Новая Зеландия	Греция
Норвегия	Дания
Словения	Словакия
Хорватия	

*Источник: Правительство России

Если рассматривать уровень вакансии по различным районам Казани, наиболее высокий уровень сохраняется в Кировском районе – 12,8%. Это все еще связано с тем, что

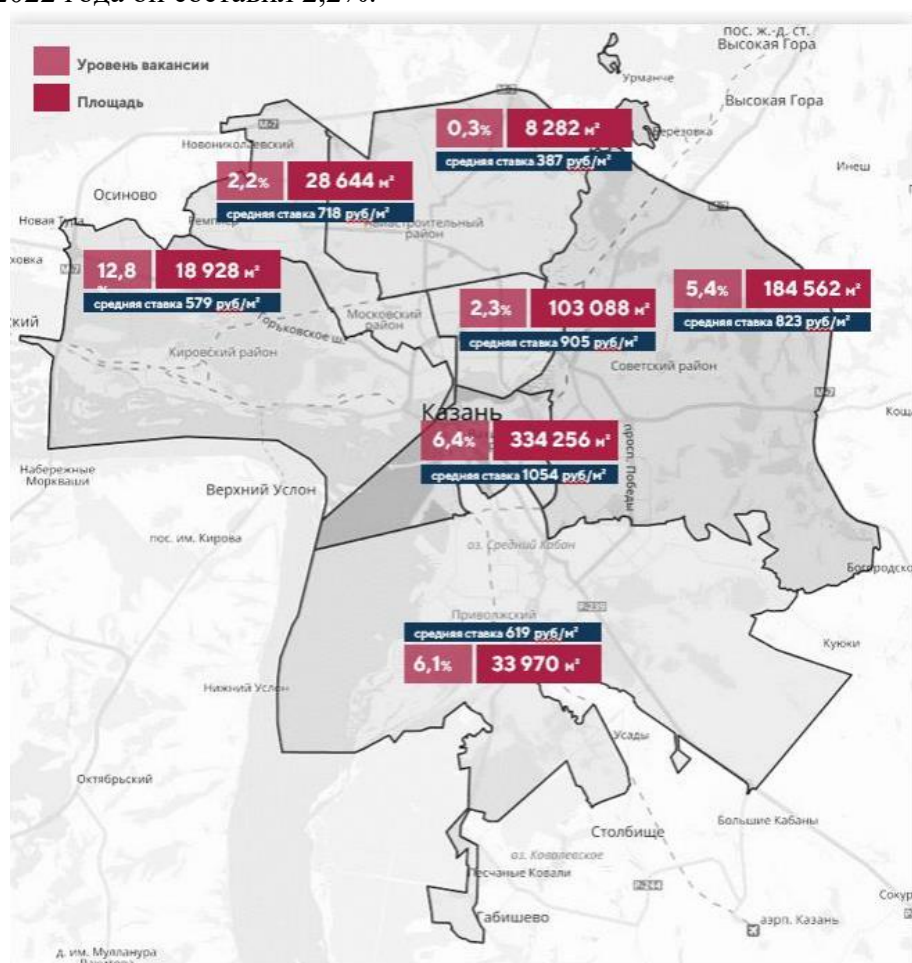
большинство офисных пространств в Кировском районе (на сегодняшний день 80%) относятся к классу С. В большинстве своем это устаревшие помещения, не удовлетворяющие запросам современных организаций и требующие реновации.

Распределение площадей и уровня вакантности по районам



В Вахитовском районе вакансия выросла на 0,6% относительно декабря 2021 года и составила 6,4%. Здесь на сегодняшний день сосредоточено 46% всей офисной недвижимости Казани и 72% общего объема помещений высокого класса – А и В+. В связи с высоким классом помещений, повышается уровень ротации, который и является следствием незначительного роста вакансии в этом районе.

Также зафиксировано уменьшение уровня вакансии в Московском районе. В первом полугодии 2022 года он составил 2,2%.

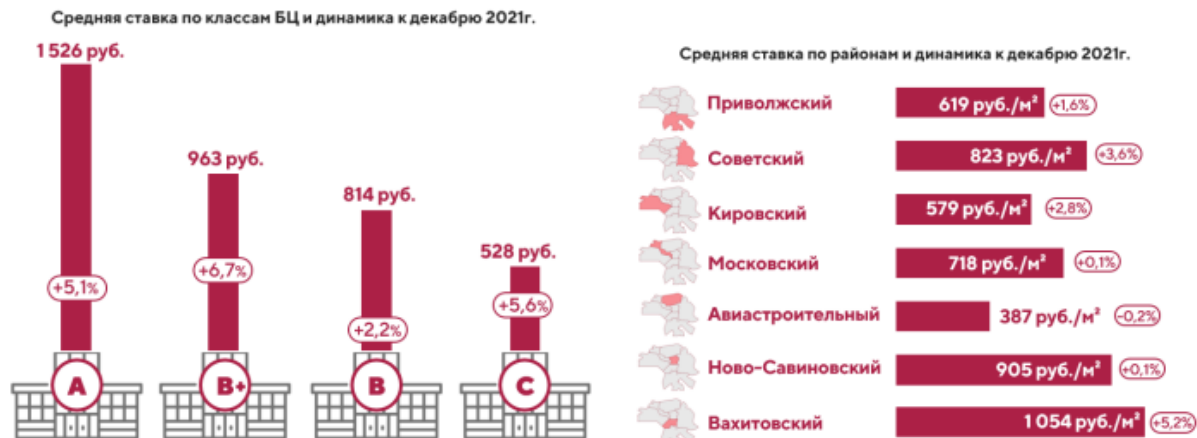


Остальные районы Казани показывают сохранение или сокращение уровня вакансии относительно конца 2021 года. Из этого мы можем делать вывод об устойчивости и

стабильности рынка офисной недвижимости Казани вне зависимости от внешних неблагоприятных факторов.

Коммерческие условия

Средняя ставка аренды в бизнес-центрах составила 918 руб./кв.м. на конец июня 2022 года. За полгода арендная ставка выросла на 3,7%. Однако запрашиваемые ставки аренды на вакантные площади существенно выше, чем ставки по заключенным договорам аренды. Это обусловлено экономическими и макроэкономическими факторами, высокой инфляцией, удорожанием материалов и услуг управляющих компаний, а также общей экономической неопределенностью.



Средние ставки аренды в классе А по итогам июня составили 1 526 руб./м² (+5,1% к показателю началу года), в классе В+ 963 руб./м² (+6,7%), в классе В 814 руб./м² (+2,2%). По районам наибольший прирост ставок аренды зафиксирован в Вахитовском и Советском районах. Прирост составил +5,2% и 3,6% соответственно.

Если рассматривать уровень ставок по различным районам Казани, наиболее высокий уровень сохраняется в Вахитовском районе – 1 054 руб. за квадратный метр. Это все еще связано с тем, что большинство бизнес-центров класса А и В+ расположены в Вахитовском районе (на сегодняшний день 21 из 28 БЦ). А также Вахитовский район – центр города и рабочей атмосферы Казани.

КОВОРКИНГИ

Индикаторы рынка



Предложение

В первом полугодии 2022 года предложение в рынке коворкингов Казани осталось на уровне конца 2021 года. Сейчас в городе 13 коммерческих коворкингов, 2 пространства, работающих в формате оборудованных мини-офисов премиального сегмента, и 3 коворкинга на территории Дворца культуры и Технопарка. Общая площадь данного сегмента составляет 13 508 кв.м., в том числе с учетом некоммерческих коворкингов площадью 1 240 м².

Некоммерческие коворкинги в Казани представляют коворкинг «Авиатор» в одноименном технопарке, Коворкинг в КЦ «Московский» и ДК «Сайдаш».

Несмотря на отсутствие динамики в рынке коворкингов в первом полугодии 2022 года ожидается прирост этого сегмента рынка за счет выхода в Казань крупных федеральных сетей.

Сейчас помещения формата коворкингов и в целом гибкие пространства продолжают набирать популярность. Все чаще новые офисные пространства заявляют в своем составе помещения формата коворкингов. Это становится обязательной составляющей во многих проектах.

По расположению коворкинги сосредоточены в двух районах Казани: в Вахитовском районе представлено 43% площадей от общего предложения, Ново-Савиновский район включает 26% объема коворкингов. Такое распределение коррелирует с расположением и спросом на рынке офисной недвижимости в целом.

Аналитика коворкингов Казани

Название коворкинга	Район	Кол-во мест	Ставка 1 раб. места в месяц
Launchpad	Вахитовский	70	
Навигатор Кампус	Ново-Савиновский	84	6990
Штаб	Вахитовский	120	5500
21st CabiNet	Московский	20	6000
Телеграф Space	Вахитовский	40	11000
Эксперимент	Ново-Савиновский	56	6000
Smart Space	Ново-Савиновский	70	7000
Атмосфера	Советский	20	6000
fun(c)	Вахитовский	190	11000
Smart Space Царев	Пестречинский	99	6000
Sapiens	Советский	30	6500
Parallel 34	Вахитовский	70	8500
Инносфера	Верхнеуслонский	154	4500

Средняя ставка аренды одного рабочего места в коворкингах Казани составляет 7083 руб. в месяц. На момент проведения исследования было свободно порядка 27% от общего числа рабочих мест.

Несмотря на отсутствие динамики в рынке коворкингов в первом полугодии 2022 года ожидается прирост этого сегмента рынка за счет выхода в Казань крупных федеральных сетей.

Коворкинги, планируемые к открытию в 2022 году



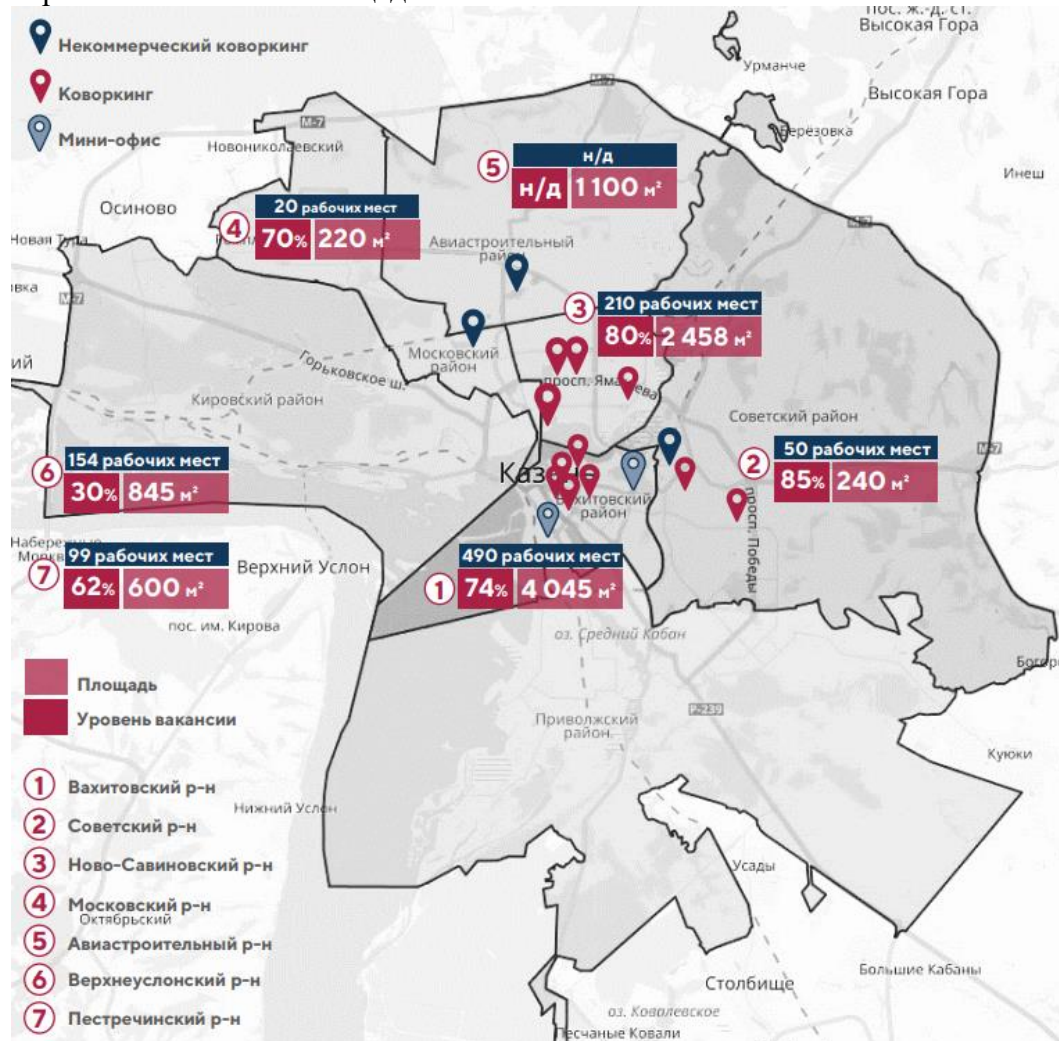
КОВОРКИНГИ

В долгосрочной перспективе могут быть реализованы следующие проекты:

- Коворкинг в составе многофункционального жилого комплекса UNO. Совместный проект компаний UD Group и «Унистрой» сочетает 20-этажный жилой дом из трех корпусов на 404 квартиры, бизнес-центр класса А с коворкингом, детский сад и торговую галерею. Комплекс будет реализован в Ново-Савиновском районе, завершение строительства запланировано в IV квартале 2024 года.

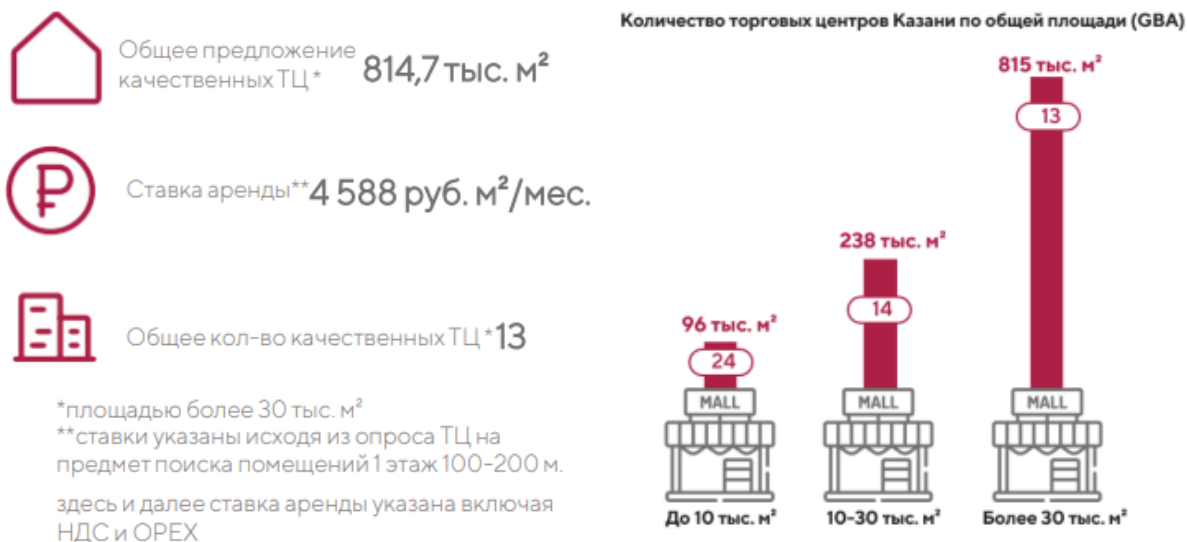
- Коворкинг в составе курорта «Лаишево». На территории появятся глэмпинги, гостиницы, гостевые дома и дома на воде, акватормальный комплекс, яхтенная марина, пляжная инфраструктура, центр активных видов спорта. На набережной откроются рестораны, центры развлечений, магазины и коворкинг. Ожидается, что к 2030 году его будут посещать до 900 тысяч человек в год.

Коворкинги вакансии и площадь



ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Индикаторы рынка



Предложение

В текущий момент в Казани функционирует 51 торговый объект, суммарной площадью более 1 млн. м². Сюда включены как торговые площади операторов DIY и продуктовых ритейлеров, так и 13 качественных современных торговых центров, общей площадью 814,7 тыс. м² и 457,4 тыс. м² арендопригодной площади

Макроэкономические события весны 2022 года и новые санкции спровоцировали массовые заявления западных компаний об уходе или временной приостановке деятельности на территории Российской Федерации. Больше всего это отразилось на региональных и суперрегиональных торговых центрах. В Казани крупнейшим таким центром является ТЦ Mega, где на сегодняшний день наблюдается рекордное увеличение уровня вакансий. Сейчас она составляет около 60%.

Магазины западных ритейлеров закрылись, однако выселять их центры не могли по условиям договоров аренды. В итоге огромные площади фактически оказались «в заложниках». Из-за ухода крупных компаний, закрытых витрин и общего настроения экономической растерянности, резко сократился общий трафик покупателей.

У оставшихся открытых магазинов сократился товароборот, так как люди перестали посещать торговые центры в принципе. Только в конце июня собственникам торговой недвижимости разрешили «выселять» арендаторов, приостановивших деятельность, на законодательном уровне

В связи со сложившейся тенденцией и полной неопределенностью относительно будущего рынка торговой недвижимости в России, многие девелоперы были вынуждены отложить или заморозить проекты торговых центров. Запланированные к реализации в 2022 году проекты перешли в режим ожидания:

В ближайшее время вновь возобновится строительство community-центра ART компании UD Group общей площадью 51 709 (торговая площадь 15 700) м² на территории ЖК «АртСити». Здание представляет собой многофункциональный комплекс с торговым центром и бизнес-центром класса А площадью 10 000 м².

Реконструкция торговоразвлекательного комплекса «Кольцо» в центре Казани задерживается из-за отсутствия доработанного эскизного проекта и необходимости изменения сметы. К началу работ планируют приступить не ранее марта 2023 года.

Несмотря на эту тенденцию, в этом году ожидается открытие ритейл-парка на Горьковском шоссе рядом с «Мегастроём». Открытие запланировано на осень 2022 года. Площадь нового комплекса составит 16 тыс. кв. м. и будет включать гастро-рынок с торговыми рядами. Заказчиком выступает УК «Столица», она же займется управлением объекта. На сегодня она управляет всеми гипермаркетами ГК «Агава», а также бизнесцентрами «Азинский» и Orange.

Сейчас из 125 иностранных брендов, которые были представлены в казанских торговых центрах до февраля 2022 года, большая часть все еще продолжают свою работу. По данным начала июля 2022 года, свою деятельность приостановили только 30 из них:



Сами зарубежные бренды не хотят уходить с российского рынка, о чем свидетельствуют их возвращение под различными вариациями преобразования бизнеса в России, уход на полноценный формат франшизы, локализация брендов и иные форматы преобразования бизнеса.

Бренды польского ретейлера LPP возобновили работу с новыми названиями. Это стало возможным после продажи российского подразделения китайскому консорциуму (Reserved - Re, Mohito — M, Sinsay — «Син», Cropp — CR).

Puma, Adidas, Nike закрыли свои российские монобрендовые магазины. Продукция продолжает реализовываться в мультибрендовых точках через дистрибьюторов.

Компания OBI в начале марта приняла решение прекратить работу, однако через 1,5 месяца простоя магазинов приняла решение вновь открыться. Отмечалось, что в будущем обладателем бизнеса станет российский инвестор, который будет развивать компанию на территории страны.

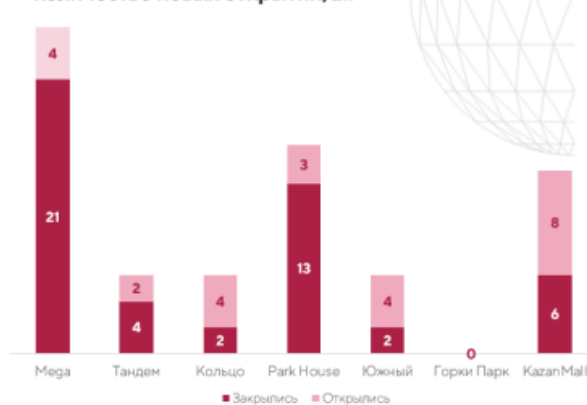
Датский ювелирный дом Pandora продал российские активы партнеру из Сербии. Сейчас решается вопрос о возобновлении работы.

Французский L'Occitane в июне возобновил работу почти всех магазинов под русифицированным названием – "Л'Окситан".

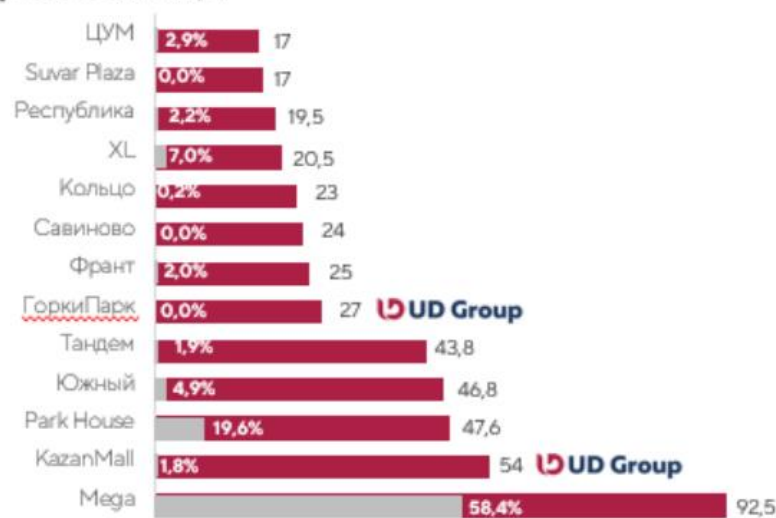
ИКЕА планирует избавиться от производственных активов в России и продаст все четыре принадлежащие ей фабрики. Предприятия в Ленинградской, Кировской и Новгородской областях может приобрести мебельная сеть Hoff. Торговые центры Мега, принадлежащие ИКЕА, продолжают работу в России.

В целом, если оценивать ущерб для рынка казанской торговой недвижимости, больше всего пострадали крупные объекты. Районные торговые центры, которые располагают меньшими площадями, пострадали в не так сильно или не пострадали вовсе (ТЦ «ГоркиПарк» 100% заполняемость за весь период первого полугодия 2022 года). Доля закрытых арендопригодных площадей в качественных ТЦ оценивается в размере 20%. При этом максимальное количество магазинов, приостановивших деятельность зафиксировано в торговых центрах Мега и Park House, что объясняется высокой долей присутствия зарубежных брендов в данных ТРЦ.

Распределение по ТЦ: количество магазинов, приостановивших коммерческую деятельность и количество новых открытий, шт.



Торговая площадь крупных ТЦ Казани и доля ушедших брендов, тыс. м² / %



Текущие арендные ставки

Номинальная средняя ставка аренды на формат помещений площадью 100 - 200 кв. м на первом этаже в качественных торговых центрах составляет 4 588 руб. за кв. м. Ожидается, что увеличение свободных помещений повлияет на ставку — согласно прогнозам экспертов, к началу 2023 года ставка может снизиться на 15%, что создаст более благоприятные условия для ритейла и позволит закрыть образовавшуюся вакансию

STREET RETAIL

Индикаторы рынка



Несмотря на неблагоприятную экономическую ситуацию, по итогам первого полугодия 2022 года уровень вакансии площадей в сегменте стрит-ритейла в Казани сократился на 0,2 п.п. и составил 8,3%. В I квартале 2022 года, как и в других сегментах недвижимости, наблюдалось шоковое состояние. Многие арендаторы предпочитали выждать паузу. Во II квартале 2022 года спрос на помещения стрит-ритейла значительно вырос. Вероятнее всего, сработала механика отложенного спроса, которая привела к общему снижению показателей вакансии по первому полугодию 2022 года.

	Диапазон площади арендуемого помещения, м ²						
	до 50	51-100	101-150	151-300	301-500	от 500	0-1500
Приволжский	1392	1148	1075	1030	998	885	969
Советский	1745	962	1169	979	800	992	1010
Кировский	1060	1211	1062	727	1474	858	996
Московский	1265	917	1008	900	795	823	862
Авиастроительный	1380	770	928	771	757	1000	868
Ново-Савиновский	1095	1013	1075	958	960	-	996
Вахитовский	956	841	839	823	450	-	778

Средняя ставка аренды в I полугодии составила 928 руб./ м², что выше на 7,1% этого значения на начало года. Интересной особенностью роста ставки на аренду стало то, что ставка менялась неравномерно. Максимальный рост был зафиксирован в Московском и Приволжском районах, +23% и 15% соответственно.

По торговым коридорам Казани наибольшая ставка зафиксирована на улице Зорге, проспекте Ямашева и улице Декабристов.

Как показывают результаты полугодия, ликвидные объекты, которые расположены в востребованных локациях с интенсивным пешеходным трафиком, не потеряли в уровне арендной ставки и в спросе у арендаторов

Также в 2022 году продолжился рост стоимости продажи помещений формата стрит-ритейл. В I квартале 2022 года средняя цена 1 кв.м. составила 115 633 руб. Рост стоимости составил 39% к стоимости начала года. Такой рост стоимости и спроса на помещения формата стрит-ритейл обусловлен предложением новых жилых комплексов Казани. Стоимость коммерческих помещений растет параллельно с ростом цен на жилую

недвижимость. Помимо этого, наблюдается высокий спрос на инвестирование свободных капиталов в коммерческую недвижимость после февральских событий 2022 года. При этом, с марта 2022 года наблюдается снижение предложения на рынке продажи готового ГАБ и повышение цены за 1 м2. на объекты стритритейла. Эти условия сейчас приводят к увеличению срока окупаемости помещений стрит-ритейла для инвесторов.

	Диапазон площади помещения, м²						
	до 50	51-100	101-150	151-300	301-500	от 500	0-1500
Приволжский	223 516	139 329	135 720	154 576	145 831	106 252	122 126
Советский	182 586	172 564	166 560	158 592	-	91 955	133 068
Кировский	132 124	152 031	126 835	119 021	101 397	90 000	114 737
Московский	190 766	159 127	113 097	117 617	94 302	92 401	100 426
Авиастроительный	132 039	109 354	85 980	97 356	84 135	105 895	102 520
Ново-Савиновский	176 491	149 995	136 546	122 837	125 964	116 505	123 872
Вахитовский	161 250	121 109	99 206	108 390	69 276	-	100 179

Наименование района/торгового коридора	Длина торгового коридора км.	Ср ставка коридора июнь 2022
ул. Пушкина	1,2	1 040
ул. Баумана	1,1	1 402
ул. Островского	2,5	900
ул. Татарстан	1,61	1 000
ул. Чернышевского	1,25	930
ул. Университетская	0,67	863
ул. Профсоюзная	1,37	850
ул. Карла Маркса	2,56	973
ул. Достоевского	1,53	1 317
ул. Декабристов	5,43	1 259
ул. Ибрагимова	2,94	750
ул. Проспект Ямашева	6,44	1 284
ул. Рихарда Зорге	3,96	1 651
ул. Проспект Победы	9,8	996
ул. Ершова	2,77	900
ул. Сибирский тракт	5,05	949
ул. Вишневского	1,76	1 074
ул. Чистопольская	4,12	1 155

Сейчас в Казани активно обсуждается развитие популярного в крупных мегаполисах формата фудмоллов (гастромаркетов или фудмаркетов). Фудмолл - это пространство, которое объединяет в себе фермерский рынок, футкорт и зону для развлечений. При этом, чаще всего в зону футкорта заходят не только представители стритфуда и точки быстрого питания, но и крупные именитые рестораторы. Развитие этого направления видится

особенно актуальным в связи с тем, что Казань официально признана гастрономической столицей России. В I квартале 2022 года Федеральная служба по интеллектуальной собственности выдала Казани свидетельство о регистрации статуса "Гастрономической столицы России".

Наиболее вероятными площадками для создания фудмолла в Казани сейчас являются:

- Завод Крестовниковых, расположенный на берегу озера Кабан по адресу ул. Габдуллы Тукая, 154/1. Еще год назад создатель ресторанного холдинга Bulldozer Group Александр Орлов говорил о превращении здания обгоревшей мыловаренной фабрики братьев Крестовниковых в фудмолл с 30 арендаторами-корнерами. К реконструкции в этом году планирует приступить новый хозяин здания — учредитель строительной фирмы «Восток-С» Олег Новосельский. В реконструкцию фабрики Новосельский и его партнеры планируют вложить примерно 500– 600 млн рублей. Полностью проект планируют подготовить к апрелю следующего года.

- В I квартале 2022 года московский предприниматель Валерий Аржинт выкупил Московский рынок Казани. 9 лет город пытался избавиться от непрофильного актива, сделать это удалось только с существенным дисконтом. Один из наиболее вероятных вариантов — появление здесь подобия Московских Даниловского рынка или фудмолла «Депо». Партнер нового проекта в Казани — международный ресторанный холдинг Ginza Project. В Москве он развивает Даниловский рынок, который объединяет на одной площадке более 40 ресторанных концепций с национальной кухней из всех уголков мира, а также лавки для фермеров.

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Индикаторы рынка



Предложение

Общий объем предложения общедоступных складских комплексов составляет более 454 тыс. кв.м.

Сейчас Татарстан является одним из центров развития складской недвижимости в России. Это связано с транспортной доступностью Казани и республики в целом, а также с развитием маркетплейсов. Поэтому в I полугодии 2022 года продолжилось активное развитие сегмента складской недвижимости.

Были введены следующие объекты:

- Новый логистический центр компании ЦВ "Протек" по ул. Крутовская стоимостью 1,9 млрд. руб. Фармацевтический логистический центр - самый крупный и технологичный склад из региональных складов России. Он будет снабжать республики Татарстан, Марий Эл, Чувашия и Удмуртия, а также регионы Коми, Кировская область и Пермский край. Клиентами нового комплекса станут более 6 тыс. грузополучателей, из них свыше 5,6 тыс. - аптеки. Общая площадь объекта — более 15 тыс. м², складская — 12 тыс. м².

- Запущен второй объект (3000м²) логоцентра класса А «Эстачи», который находится 822 км. трассы М-7 «Волга» (через дорогу от п. Чебакса Высокогорского района Татарстана). Ставка аренды составляет 550 руб./ м². Комплекс с модульной конструкцией, в планах по проекту запуск 14 корпусов по 1500 м², имеющих между собой общие стены. В рамках дальнейшего развития комплекса сейчас зарегистрирован объект и получены документы ещё на 6000м² складских площадей.

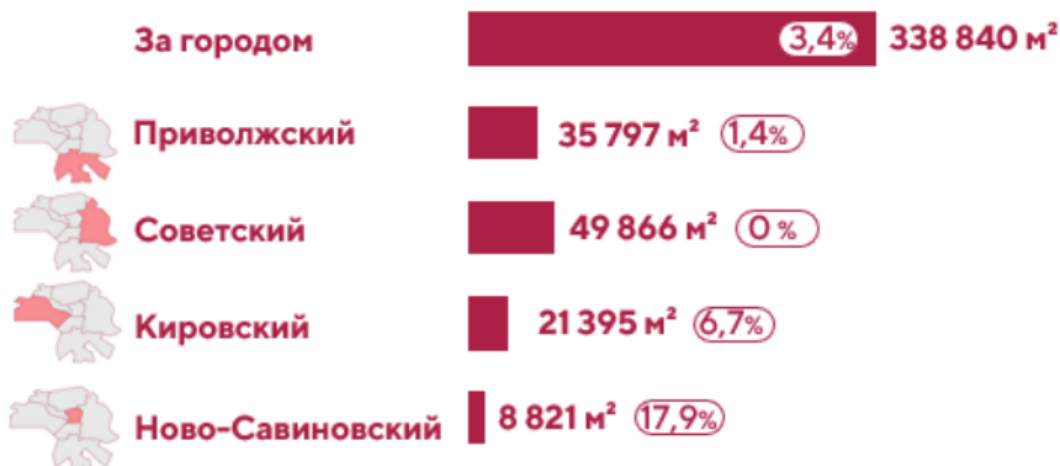
- Склад класса В (1500 м²) по адресу ул. Амирхана, 50 к.1. Ставка аренды – 550 руб./м².

- Реализован 1 объект (1440м²) складского комплекса по Горьковскому шоссе. Всего комплекс будет включать 5 объектов торгового-складского капитального строительства по 1 440м² Ставка аренды составляет 600 руб./ м².

- В III квартале 2022г. ожидается ввод в эксплуатацию склада по адресу с. Усады, Ласковая ул., 2Г. Площадь складского помещения составляет 1500м². Ставка аренды 350 руб./м².

Общее развитие рынка складской недвижимости Казани отразилось и на уровне вакансии этого сегмента недвижимости. Вакансия логистических центров класса А и В составила 3,3%, что на 10% ниже аналогичного показателя в прошлом году. В 2021 году высокий уровень вакансии на складские помещения был вызван переездом крупного арендатора в свой логистический центр. В связи с этим, освободились большие площади качественных арендопригодных помещений и выросла вакансия. Но даже если не включать этот объект в общую статистику, вакансия все равно показывает снижение на 5%, что подтверждает тот факт, что спрос на складские помещения в Казани уверенно растет. Сейчас Казань продолжает укреплять свои позиции в качестве важнейшего логистического хаба России, что так или иначе будет провоцировать рост складской недвижимости.

Распределение площадей и уровня вакантности по районам



Крупные игроки рынка складской недвижимости в Казани с собственными логистическими комплексами:

ЛК	Расположение	Владелец	Год открытия	Класс	Площадь
ЛК компании OZON	Осиново	OZON	2020	A	38 000
РЦ интернет-магазина WILDBERRIES	Осиново	WILDBERRIES	2020	A	50 000
ЛК для фирменной бытовой техники Pozis	г. Зеленодольск,	Pozis	2020	A	15 000
РЦ Пятерочки	Осиново	Пятерочка	2019	A	39 500
Почта России	Аэропорт «Казань»	Почта России	2018	A	38 000
ЛК Алкоторг	Пестречинский район, д. Старое Кошаково	Акоторг (дистрибьютер Татспиртпром)	2017	A	31 670
ЛК компании Тандер (Магнит)	г. Зеленодольск,	Магнит	2013	A	22 524
Айс билдинг	г. Казань, Горьковское шоссе	Мираторг	2012	A	6 000

Планирующиеся к появлению складские комплексы:

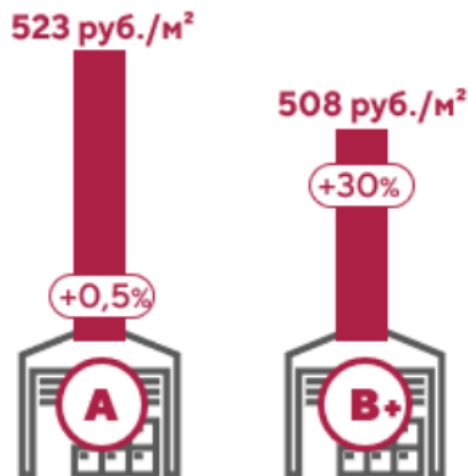
- Компания «Август-Агро» в июне 2022 года заложила гигантский элеватор за 2,4 млрд рублей на территории Свияжского мультимодального центра (СММЛЦ).
- KazanExpress параллельно на территории СММЛЦ завершает строительство первого корпуса склада, который будет обрабатывать 350 тыс. заказов в сутки.
- Еще два резидента СММЛЦ — строящийся завод ООО «Выбор-Поволжье» по производству тротуарной плитки и ООО «Мирпластинвест» (выпуск полиэтиленовых труб).

Осенью 2022 года Республике Татарстан предстоит стать первой в России площадкой бондовой зоны. Бондовый склад - это комплекс, который приписан к определенной таможне и товары на котором не облагаются таможенными пошлинами и не проходят процедуру растаможивания, пока их не купит конечный потребитель. Первый бондовый склад под Казанью планирует открыть «Почта России».

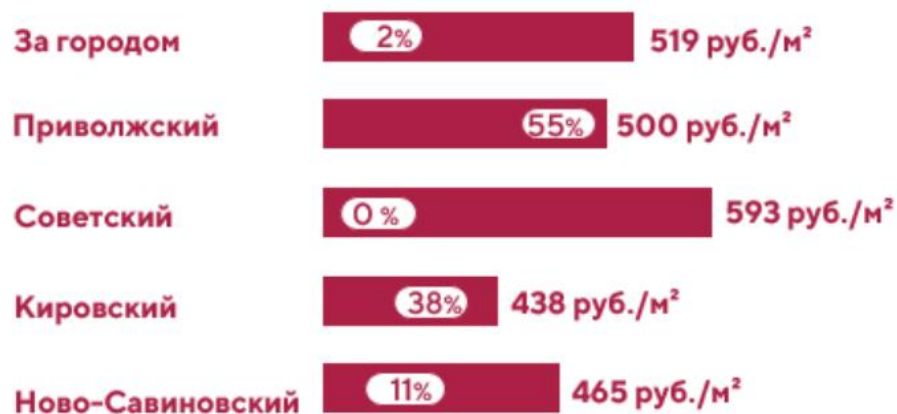
Коммерческие условия

Несмотря на текущие события и негативное влияние на российскую экономику, в I полугодии 2022 года на рынке складской недвижимости Казани сохраняется высокий спрос на качественные помещения. Уровень заполненности складских помещений остается высоким, даже несмотря на уход с российского рынка ряда зарубежных компаний. В связи с этим, удастся сохранять достойный уровень ставки аренды на складские помещения. По результатам июня, ставки аренды в классе А составили 523,8 руб./ м2 , в классе В – 508,3 руб. / м2. При этом уровень ставок в А классе остался на том же уровне, а класс В показал прирост в 33%, средняя ставка аренды выросла на 5%.

Средняя ставка по классам и динамика к декабрю 2021г.



Средняя ставка по районам и динамика к декабрю 2021г.



ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ РЫНКА

Торговая недвижимость

Главной тенденцией современного рынка торговой недвижимости становится трансформация и оптимизация. Массовые закрытия магазинов западных ритейлеров влияют на объем нового предложения и общий трафик покупателей, особенно в крупных торговых центрах. Собственники больших торговых площадей занимают позицию ожидания, так как нет возможности прогнозировать состав рынка даже на ближайшие полгода. Какие-то компании могут возобновить деятельность на территории Российской Федерации, какие-то могут покинуть страну окончательно. Чтобы застраховать себя от простоя и убытков, собственники торговых площадей начинают привлекать в качестве партнеров бренды из Турции, Китая, Индии, Ирана, Белоруссии и Узбекистана. Помимо этого, прорабатываются концепции перепрофилирования торговых площадей, акцент делается не на торговлю. Многие эксперты предполагают, что будущее в любом случае за многофункциональными проектами. Крупные торговые центры, которые сильнее всего пострадали от ухода западных брендов, рассматривают варианты перепрофилирования своих территорий. За счет создания гибридных пространств появляются варианты создания общественных территорий, галерей, дизайнерских ярмарок. Например, уже в мае 2022 года ТЦ Мега в Казани открыла выставку «Точка отсчета», на которой были представлены работы локальных художников. В июне заработала выставка загородных объектов Татарстана. Проблемой развития такого формата является только момент монетизации. Обычно мероприятия формата выставок, концертов и прочих видов развлечения были частью маркетингового плана торговых центров. Они не приносили

дохода, но увеличивали трафик. Для создания нового социального и клиентского опыта торговые площадки держали дорогостоящую команду по управлению, но при этом не выстраивали механики монетизации. Естественно, такой формат в текущих условиях можно считать убыточным. Поэтому сейчас, например, в Москве начали тестировать идею создания пространства с монетизацией по членским взносам. При этом самыми популярными сферами для перепрофилирования называют спорт, медицину, оздоровление, образование, работу и коворкинги, профессиональные кластеры и небольшие производства. В Москве есть практика привлечения в торговые центры дарк-китчен, лайт индастриал, медицинские клиники («Медси» в Мытищах), термы с банями и бассейном под открытым небом (г. Видное). «ЦДМ на Лубянке» в своей работе делает ставку на развлечения, впечатления и собственную розницу. В ближайшее время в Детском мире откроется корнер с комиксами, в которых упор будет сделан на российских героев. Объекты с одной функцией (монофункциональные) продолжают работать на микрорайонном и районном уровне. Они все также будут востребованы в зоне жилой застройки, а также в местах сильных автомобильных и пешеходных потоков. Благодаря локальной привязке в этих точках можно гарантировать определенный трафик. В таких помещениях обычно представлен стандартный набор арендаторов, которые удовлетворяют повседневный спрос жителей района. Вакансии в таких точках всегда быстро заполняются.

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ РЫНКА

Отдельно стоит обратить внимание на кризис киноиндустрии, который точно ждет трансформация в первую очередь. Кинотеатры также вынуждены меняться в сторону многофункциональных центров, организовывать гибридные площадки, где, помимо кинопоказов, есть возможность проводить, например, B2B и B2C мероприятия. Еще одним фактором, который оказывает серьезное влияние на рынок торговой недвижимости, является массовый переход покупателей в онлайн. Во II квартале маркетплейсы анонсировали запуск продаж товаров международных брендов, в том числе тех, которые раньше были представлены в крупных торговых центрах и прекратили свою деятельность на территории России. Сформировалась беспрецедентная ситуация, когда продажи товаров бренда на территории России сводятся только к реализации онлайн на маркетплейсах. По прогнозам экспертов, при позитивном сценарии развития событий и постепенной активации деятельности арендаторов, уровень свободных торговых площадей получится привести к 10-12% по итогам года. При неблагоприятном сценарии и ухудшении геополитической ситуации, рост возможен до 17% при условии, что не будут проработаны замены для уходящего бизнеса.

Street retail

Сегмент стрит-ритейла в Казани не был сильно представлен зарубежными брендами ритейла, поэтому уход ключевых компаний с российского рынка не оказал значимое влияние на показатели этого сегмента. Сейчас основными точками активности в стрит-ритейле продолжают быть заведения быстрого питания (стритфуд), кофейни, рестораны, табачные магазины, дисконт операторы. Помимо этого, наблюдается спрос на помещения со стороны российских модных брендов, которые ранее были представлены только в социальных сетях. В связи с общими патриотичными настроениями также на первый план выходят локальные бренды, бизнес делает ставку на развитие локальных сетей. В спальных районах и новых ЖК стрит-ритейл не только стал более востребованным, но и превратился в необходимую часть инфраструктуры. Практически ни один современный жилой комплекс не предлагает людям квартиры на первом этаже здания – все чаще эти площади отдают стрит-ритейлу. Несмотря на это, во II полугодии ожидается небольшой спад. Правда, это не будет негативным образом влиять на сегмент в целом, так как у стрит-ритейла есть потенциал спроса, связанный с расположением, инфраструктурой, сервисами, товарами и услугами на каждый день. Помещения стрит-ритейла остаются привлекательными для небольших сетей и имеют высокий интерес среди инвесторов.

Негативное влияние на этот интерес сейчас может оказать темп роста арендных ставок и рост стоимости продажи помещений.

Офисная недвижимость

В новых экономических и политических условиях сегмент офисной недвижимости оказался самым устойчивым. Сейчас доля иностранных компаний в качественных бизнес-центрах Казани составляет 20-30%. Однако даже несмотря на массовый уход компаний с российского рынка, критичных изменений в сфере офисной недвижимости не выявлено. Во многом это связано с тем, что многие компании стабилизировали свое положение за счет изменения юридических лиц на российские. Аналитики даже прогнозируют увеличение объема сделок в среднесрочной перспективе за счет привлечения партнеров из «дружественных» стран. Помимо этого, негативное влияние от ухода иностранных компаний может смягчить приобретение зарубежных компаний российскими. Сейчас уходящий бизнес активно перекупают IT-компании и госструктуры. Это позволит поддерживать необходимый спрос качественного офисного фонда. Однако вероятнее всего могут возникнуть проблемы с наполняемостью помещений казанских бизнес-центров класса В и С. Это связано с губительным влиянием неустойчивого экономического положения на малый и средний бизнес.

При этом, несмотря на потенциальное освобождение определенной доли площадей в сегменте, прогнозируется рост себестоимости строительства и обслуживания объектов, в связи с повышенной инфляцией. Этот фактор будет сдерживать падение арендных ставок и не позволит собственникам снижать арендные ставки себе в убыток. В сегменте коворкингов в Казани в 2022 году ожидаются открытия площадок крупных федеральных игроков SOK и Workki. После их ввода по итогам года предложение увеличиться на 50%. Из-за ввода нового предложения ожидается уменьшение уровня загрузки, но в дальнейшем прогнозируется увеличение загрузки в среднем по рынку до 75-80%.

Складская недвижимость

Начало 2022 года предопределило серьезные сложности с цепочками поставок и в целом нарушило многие звенья логистической цепи. Существенное сокращение экспорта, бюрократизация ввоза, смены маршрутов и поставщиков, сложности в страховании грузов привели к перераспределению потоков и росту стоимости логистики. Несмотря на это, вакансии по итогам полугодия не выросли. Это связано с отложенным эффектом: заключались сделки, договоренность о которых была достигнута еще в прошлом году, вводились объекты, реализованные компаниями для собственных нужд. Поэтому, несмотря на относительно благоприятное текущее положение, по прогнозам экспертов, доля свободных складских площадей к концу года может увеличиться на 1,5 – 2%. Прогнозы о дальнейшем росте объемов складской недвижимости также пока что делать крайне трудно, так как многие компании заняли позицию ожидания. Как только будет наблюдаться стабилизация экономической ситуации и удастся нормализовать цепочки поставок, будет приниматься решение о возобновлении строительства новых складских помещений. Несмотря на это, эксперты отмечают, что предпосылок к резкому снижению ставок аренды сейчас нет. Большая доля складских помещений неизбежно в ближайшее время станет вакантной, однако есть ряд ключевых факторов, которые сдерживают падение арендных ставок:

- высокая стоимость строительных материалов и в целом строительных работ увеличивает себестоимость складских проектов и не позволит собственникам снижать арендные ставки себе в убыток.
- постепенное освобождение площадей за счет длительного процесса переговоров и выхода международных компаний из арендных контрактов не позволит вывести на рынок большую долю вакансии единовременно и уронить ставки аренды.
- происходит замещение международных брендов, растет доля российских компаний, которые расширяют свой ассортимент и заполняют освобождающиеся складские помещения. Эти компании становятся новыми драйверами рынка в части аренды и

покупки складских помещений. Сейчас Казань является очень перспективной транспортной локацией. Во-первых, это связано со снабжением и развитием прилегающих регионов внутри страны. Во-вторых, с логистикой товаров на пути из Азии в Европу и обратно. Через Казань планируют строить автобан Европа-Западный Китай, ключевую часть которого, трассу М-12 (Москва - Казань), обещают проложить к 2024. Все эти факторы подталкивают компании наращивать складские мощности на территории республики.

3.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Рынок недвижимости, его структура и объекты

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

1. земельные участки

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

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

2. жилье (жилые здания и помещения):

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

Объект оценки относится к коммерческой недвижимости.

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

Динамика изменения рынка недвижимости в Республике Татарстан

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

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

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

*Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

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

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

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

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

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

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

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

В исследуемом периоде (01.09.2021-15.02.2022) отмечается значительный рост среднерыночной стоимости жилой недвижимости. В частности, по сравнению с данными

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

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

В качестве основных ценообразующих факторов были выбраны следующие элементы сравнения:

- снижение цены в процессе торгов;
- отличия в площади;
- местоположение.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

Поправка осуществлялась на основе данных исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под руководством Лейфера Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2, Нижний Новгород 2018.

Таблица 121

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

Отличия в площади

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

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка⁴.

⁴ Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40). Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости

Таблица 7. Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (Ks)

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

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

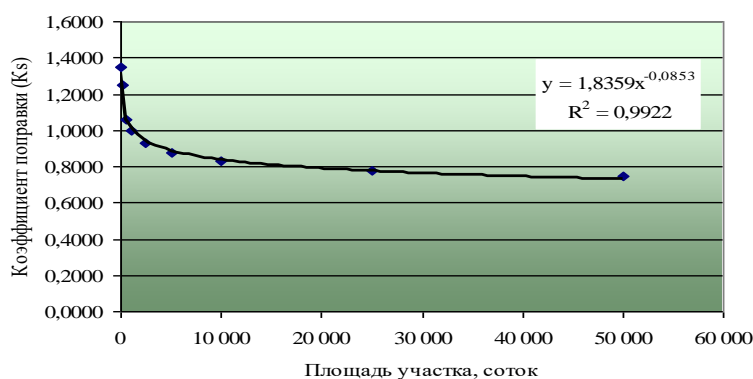


Рисунок 1. Зависимость цены на земельные участки от размера участка

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

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

K_s – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, соток.

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

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

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

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

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

Корректировка на местоположение

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

3.7. Анализ наиболее эффективного использования

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

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

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

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

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

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

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

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

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

На третьем этапе анализа изучаются возможности физической осуществимости функций, остающихся в перечне после процедур второго этапа. Из перечня исключаются функции, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества

земельного участка, а также функции, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства. Как и на предыдущем этапе, в перечне функций для дальнейшего анализа оставляются функции, которые физически нереализуемы в текущем состоянии объекта, но могут быть исполнены после дополнительных улучшений. Однако требующееся для таких улучшений дополнительное финансирование снижает конкурентоспособность функции при окончательном выборе варианта по критерию максимальной продуктивности.

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

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

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

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

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

4. Процесс оценки

4.1. Содержание и объем работ, используемых для проведения оценки

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

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

4.2. Подходы к оценке и обоснование применимости подходов к оценке

4.3. Доходный подход

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

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

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

4.4. Затратный подход

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

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

человеческих затрат не требовалось. К тому же, на основании п.20 ФСО - 4 при наличии достаточной и достоверной информации о ценах предложений, расчет осуществляется преимущественно на основании сравнительного подхода. **В связи с вышесказанным Оценщик не использовал затратный подход для оценки земельного участка.**

4.5. Сравнительный подход

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

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

4.6. Методология оценки и обоснование применимости методов к оценке

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

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

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

Рыночная стоимость права на земельный участок определяется исходя из принципов полезности, спроса и предложения, замещения, изменения, внешнего влияния.⁵

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.7. Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

4.8. Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.9. Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

4.10. Метод капитализации дохода

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

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

4.11. Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.12. Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

4.13. Выводы

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

5. Расчет рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода

5.1. Методом сравнения продаж

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

5.2. Выбор единицы сравнения

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

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

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

5.3. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам

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

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

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

Основные критерии отбора аналогов:

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

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице.

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м ²	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м ² , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, г. Казань, ул. Адмиралтейская	3 200	22 000 000	Собственность	6 875,0	Земли населенных пунктов	Предлагаем Вам приобрести земельный участок в Кировском районе города Казани. Участок расположен в районе Петрушкиного Двора. Площадь участка 32 соток. По всем вопросам звоните. Номер в базе: J25127	https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_32_sot._promnaznacheniya_2587213560
2	РТ, г. Казань, ул. Молодёжный переулок, 1	500	4 700 000	Собственность	9 400,0	Земли населенных пунктов	Арт. 36957202. Продаётся земельный участок 5 соток в самом сердце Авиастроительного района, у перекрестка улиц Максимова и Лукина. Вторая линия, отличный вариант под нежилое коммерческое помещение! Участок ровный, форма участка – прямоугольная. К участку подведена городская газовая магистраль, городские электросети, городская канализация. Земельный участок расположен в территориальной зоне Д2 – зоне обслуживания жилой застройки. Основные виды разрешенного использования: - административные офисы-торговые объекты- объекты общественного питания и бытового обслуживания- бани, сауны- объекты гостиничного сервиса и т.д. Успейте купить по лучшей цене! Без обременения. 1 взрослый собственник. Чистая продажа.	https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_5sot._promnaznacheniya_2712014717
3	РТ, г. Казань, ул. Дачная	1 680	14 900 000	Собственность	8 869,0	Земли населенных пунктов	ДАННЫЙ ОБЪЕКТ ВЫ МОЖЕТЕ ПРИОБРЕСТИ НИЖЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ! Позвоните нам и мы расскажем как это сделать! Предлагаем к приобретению земельный участок на ул. Дачная, в поселке "Аметьево", в центре г. Казани. Земельный участок расположен в микрорайоне «Аметьево», между ж/д станцией «Ометьево» и станцией метро. Участок ровной прямоугольной формы. Территориальная зона, согласно правил землепользования и застройки г. Казани - ОП (зона размещения общественно-производственных объектов) позволяет рассматривать участок для строительства магазина, объекта обслуживания, автосервиса, автомойки. Кадастровый номер: 16:50:011365:21.	https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_168_sot._promnaznacheniya_2157313661

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м²	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м², руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, г. Казань, ул. Молодёжный переулок, 1	500	4 700 000	Собственность	9 400,0	Земли населенных пунктов	Арт. 36957202.Продается земельный участок 5 соток в самом сердце Авиастроительного района, у перекрестка улиц Максимова и Лукина.Вторая линия, отличный вариант под нежилое коммерческое помещение!Участок ровный, форма участка – прямоугольная.К участку подведена городская газовая магистраль, городские электросети, городская канализация.Земельный участок расположен в территориальной зоне Д2 – зоне обслуживания жилой застройки.Основные виды разрешенного использования:- административные офисы-торговые объекты- объекты общественного питания и бытового обслуживания- бани, сауны- объекты гостиничного сервиса и тд.Успейте купить по лучшей цене!Без обременения. 1 взрослый собственник. Чистая продажа.	https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_5sot.promnaznacheniya_2712014717
2	РТ, г. Казань, ул. Горьковское шоссе	2 000	22 000 000	Собственность	11 000,0	Земли населенных пунктов	На выезде из Казани остался в продаже всего один участок коммерческого, промышленного назначения.На горьковском шоссе рядом с Леруа Мерлен в продаже участок площадью 118 соток, возможно приобретение участка по частям в 20 соток. На этом участке можно реализовать бизнес в различных сферах. Среди разрешенных объектов капитального строительства — склады, производство, гостиничное обслуживание, а также объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) , рынки, магазины, стоянки транспорта общего пользования, хранение автотранспорта и многие другие.Отметим, что таких предложений на рынке в данном районе практически не найти, и, вероятнее всего, они не появятся в будущем. Особенно следует учесть тот факт, что в Татарстане проходят и создаются новые промпредприятия, для локализации которых необходима земля. И если вы не планируете сами открывать бизнес на этих участках, то их приобретение может стать отличной инвестицией.Участок полностью подготовлен к продаже, участок продается без строений и насаждений, абсолютно ровная территория.Продается от лица собственника, без посредников. Документы для сделки готовы.	https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_20sot.promnaznacheniya_2540160296

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м²	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м², руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
3	РТ, г. Казань, Мамадышский тракт	11 500	126 500 000	Собственность	11 000,0	Земли населенных пунктов	Продаётся земельный участок, площадь участка 115 соток, находящийся на первой линии улицы Азата Аббасова. Правильной прямоугольной формы. Огорожен с всех сторон . Коммунальные сети рядом. Подъездная дорога с заездом на участок. Земельный участок расположен в территориальной зоне- ОП – Зона размещения общественно-производственных объектов.Собственность.	https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_115ga_promnaznacheniya_2490604386

Таблица 10. Характеристика объектов-аналогов для земельных участков, расположенных по адресу: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12 и РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 33А

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м²	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м², руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, г. Казань, ул. Адоратского	830	17 997 000	Собственность	21 683,13	Земли населенных пунктов	Республика Татарстан, город Казань, ул. Адоратского,Земельный участок 830 кв.м, имеется возможность изменения вида разрешенного использования.Подъездные пути имеются.Рядом ул. Амирхана, Чуйкова.В собственности, все документы готовы.Заключение договора купли-продажи указанного имущества, осуществляется по результатам сбора электронных заявок и предложений на электронной торговой площадке b2b-center.Заявки и предложения принимаются через электронную торговую площадку b2b-center.Обращаем ваше внимание на то, что приведенная информация носит исключительно информационный характер и ни при каких условиях не является публичной офертой, определяемой положениями Статьи 437 (п.2) Гражданского кодекса Российской Федерации. Стоимость реализации является начальной минимальной.	https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_830sot_promnaznacheniya_2332504149

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м²	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м², руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
2	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Крымская	720	8 900 000	Собственность	12 361,11	Земли населенных пунктов	ДАННЫЙ ОБЪЕКТ ВЫ МОЖЕТЕ ПРИОБРЕСТИ НИЖЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ!Позвоните нам и мы расскажем как это сделать!Предлагаем к приобретению земельный участок в центре города Казани, в пос. Аметьево, на ул. Крымская.Расположение: Участок расположен в шаговой доступности от одноименной поселку станции метро и ж/д станций «Аметьево 2», по соседству с многоквартирной жилой застройкой и частным сектором.Территориальная зона, согласно правил землепользования и застройки г. Казани - Ж1 (зона индивидуальной и блокированной застройки). Приоритетным вариантом освоения является строительство торгово-офисного здания или объекта обслуживания населения.Функциональная зона, согласно генерального плана г. Казани - 201 (зона индивидуальной и блокированной жилой застройки).Кадастровый номер: 16:50:000000:17639.	https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_72_sot_promnaz_nacheniya_215_7606043
3	РТ, г. Казань, ул. Габдуллы Тукая, 114/1	730	11 900 000	Собственность	16 301,37	Земли населенных пунктов	ДАННЫЙ ОБЪЕКТ ВЫ МОЖЕТЕ ПРИОБРЕСТИ НИЖЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ!Позвоните нам и мы расскажем как это сделать!Предлагаем к приобретению земельный участок на первой линии ул. Габдуллы Тукая.Расположение: Участок расположен в центре г. Казани, в шаговой доступности от благоустроенной набережной оз. Кабан.Территориальная зона, согласно правил землепользования и застройки г. Казани - Ц (зона смешанной застройки центра города). Подходит для строительства административных, торговых объектов, автосервиса, автомойки.Есть возможность подключения к электросетям, водопроводу, канализации.Кадастровый номер:16:50:011723:369	https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_73_sot_promnaz_nacheniya_215_7644489

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 11. Характеристика объектов-аналогов для земельного участка, расположенного по адресу: РТ, г. Казань, Кировский район, жилой массив Старое Аракчино, ул. Старо-Аракчинская 2-я, д. 37а

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м²	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м², руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, г. Казань, ул. Адмиралтейская	5 500	25 300 000	Собственность	4 600,0	Земли населенных пунктов	Предлагаем Вам приобрести земельный участок в Кировском районе города Казани. Участок расположен в районе Петрушкиного Двора. Площадь участка 32 соток. По всем вопросам звоните. Номер в базе: J25127	https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_32_sot._promnazn_acheniya_2587_213560
2	РТ, г. Казань, ж/м Киндери, ул. Рабочая	3 000	14 000 000	Собственность	4 666,7	Земли населенных пунктов	продам базу. удобные подъездные пути. выезд из города	https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_30_sot._promnazn_acheniya_2513_359799
3	РТ, г. Казань, ул. Теплично-Комбинатская	5 600	25 200 000	Собственность	4 500,00	Земли населенных пунктов	Участок 0,6 га промназначения в черте города. ПРОДАЖА. г. Казань, ул. Тэцевская, земельный участок под строительство объектов нежилого назначения, общая площадь 5600 кв.м. Участок расположен в зоне ОП (общественно-производственная застройка). Получено ГПЗУ. Виды разрешенного использования: склады, производство, торговые и другие объекты. Все коммуникации по границе участков. ПРОДАЖА НАПРЯМУЮ ОТ СОБСТВЕННИКА. БЕЗ ПОСРЕДНИКОВ. Дополнительная информация по запросу. Звоните!	https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_56_sot._promnazn_acheniya_2520_071718

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 12. Характеристика объектов-аналогов (остальные земельные участки)

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м²	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1 м², руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, г. Казань, ул. 1-я Азинская	1 090	13 000 000	Собственность	11 926,6	Земли населенных пунктов	г. Казань, Советский район, ул. 1-я Азинская. Земельный участок 11 сот под коммерцию (можно разделить на 2 участка)— Предлагается к продаже земельный участок общей площадью 1090 кв.м.— Месторасположение: Советский район, 2 линия проспекта Победы между улицами Академика Губкина и Мамадышским трактом, ул. Аграрной.— В непосредственной близости мкр. Царицино, автобусная остановка Тектоник.— Все коммуникации на участке – газ, вода, электричество.— Участок расположен в территориальной зоне Ж1 (зона индивидуальной и блокированной жилой застройки).— Основные виды разрешенного использования: ИЖС, блокированная жилая застройка, магазины, бытовое обслуживание, объекты культурно-досуговой деятельности, предоставление коммунальных услуг, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, услуги связи и пр.— Без обременений, документы готовы к сделке.— Кадастровые номера: 16:50:000000:34016 (площадь 1065 кв.м), 16:50:140209:342 (площадь 14 кв.м), 16:50:140209:343 (площадь 11 кв.м)— 7 000 000 руб. ЦЕНА ЗА ПОЛОВИНУ УЧАСТКА.ИНФОРМАЦИЯ О ВИДАХ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:- Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1)- Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (код 3.9.1)- Связь (код 6.8)- Внеуличный транспорт (код 7.6)- Водные объекты (код 11.0)- Специальное пользование водными объектами (код 11.2)- Гидротехнические сооружения (код 11.3)- Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)- Благоустройство территории (код 12.0.2)- Запас (код 12.3)- Для индивидуального жилищного строительства- Блокированная жилая застройка- Оказание услуг связи- Бытовое обслуживание- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание- Дошкольное, начальное и среднее общее образование- Объекты культурно-досуговой деятельности- Магазины- Площадки для занятий спортом- Обеспечение внутреннего правопорядка.Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание- Осуществление религиозных обрядов- Религиозное управление и образование- Амбулаторное ветеринарное обслуживание- Магазины-	https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_11_sot_promnaznacheniya_2460092328

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м²	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м², руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
							Общественное питание- Заправка транспортных средств- Обеспечение занятий спортом в помещениях.Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:- Служебные гаражи.Агент по недвижимости Андрей Миртт.АН «МЕГАЛИТ».Продажа, аренда, обмен жилой (квартиры, комнаты, индивидуальный жилой дом, земельные участки, таунхаусы, коттеджи) и коммерческой недвижимости (производственное, складские, торговые, офисные объекты, общепит, земля, площадки).Профессиональные услуги агента по недвижимости в Казани.Номер объекта: #2/538153/14609	
2	РТ, г. Казань, ул. Горьковское шоссе	2 000	22 000 000	Собственность	11 000,0	Земли населенных пунктов	На выезде из Казани остался в продаже всего один участок коммерческого, промышленного назначения.На горьковском шоссе рядом с Леруа Мерлен в продаже участок площадью 118 соток, возможно приобретение участка по частям в 20 соток. На этом участке можно реализовать бизнес в различных сферах. Среди разрешенных объектов капитального строительства — склады, производство, гостиничное обслуживание, а также объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) , рынки, магазины, стоянки транспорта общего пользования, хранение автотранспорта и многие другие.Отметим, что таких предложений на рынке в данном районе практически не найти, и, вероятнее всего, они не появятся в будущем. Особенно следует учесть тот факт, что в Татарстане проходят и создаются новые промпредприятия, для локализации которых необходима земля. И если вы не планируете сами открывать бизнес на этих участках, то их приобретение может стать отличной инвестицией.Участок полностью подготовлен к продаже, участок продается без строений и насаждений, абсолютно ровная территория.Продается от лица собственника, без посредников. Документы для сделки готовы.	https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnazn_acheniya_2540_160296
3	РТ, г. Казань, Мамадышский тракт	11 500	126 500 000	Собственность	11 000,0	Земли населенных пунктов	Продаётся земельный участок, площадь участка 115 соток, находящийся на первой линии улицы Азата Аббасова. Правильной прямоугольной формы. Огорожен с всех сторон . Коммунальные сети рядом. Подъездная дорога с заездом на участок. Земельный участок расположен в территориальной зоне- ОП – Зона размещения общественно-производственных объектов.Собственность.	https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_11_5ga_promnazn_acheniya_2490_604386

5.4. Введение корректировок к цене аналога

Цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

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

Корректировка на вид передаваемых прав

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

Поправка осуществлялась на основе данных исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под руководством Лейфера Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2, Нижний Новгород 2018.

Таблица 121

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

Поправка на торг для всех объектов-аналогов составляет **-10,2%**.

Корректировка на финансовые условия

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

Корректировка на условия продажи

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

Корректировка на дату предложения

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

Корректировка на категорию земель

Объекты-аналоги также, как и Объект оценки имеют одинаковую категорию (земли населенных пунктов), корректировка не производилась.

Корректировка на размер участка

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

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка⁶.

Таблица 13. Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (K_S)

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

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

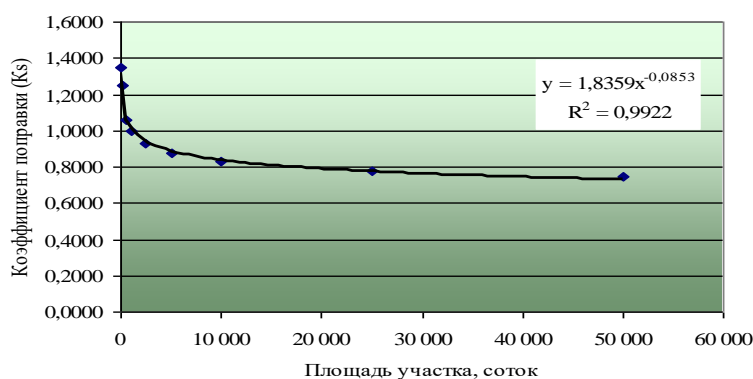


Рисунок 2. Зависимость цены на земельные участки от размера участка

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

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

K_S – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, соток.

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

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

$$K_{\Pi} = \left(\frac{K_{soo}}{K_{soa}} - 1 \right) \times 100\% ;$$

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

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

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

Корректировка на назначение

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

Корректировка на различие в местоположении

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

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

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

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 14. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 735 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м²	735,0	3 200,0	500,0	1 680,0
Стоимость предложения, руб.		22 000 000	4 700 000	14 900 000
Стоимость предложения, руб./м²		6 875,00	9 400,00	8 869,05
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		6 875,00	9 400,00	8 869,05
Поправка на уторгование, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./м²		6 173,75	8 441,20	7 964,41
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		6 173,75	8 441,20	7 964,41
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		6 173,75	8 441,20	7 964,41
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		6 173,75	8 441,20	7 964,41
Назначение	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м²		6 173,75	8 441,20	7 964,41
Коэффициент учитывающий размер участка	1,046	0,922	1,081	0,974
Корректировка на площадь	-	13,4%	-3,2%	7,4%
Скорректированная стоимость, руб./м²		7 001,03	8 171,08	8 553,78
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м²		7 001,03	8 171,08	8 553,78
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Оренбургский тракт	РТ, г. Казань, ул. Адмиралтейская	РТ, г. Казань, ул. Молодёжный переулок, 1	РТ, г. Казань, ул. Дачная
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м²		7 001,03	8 171,08	8 553,78
Средневзвешенное значение, руб./м²		7 908,6		
Площадь земельного участка, м²		735		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.		5 812 821		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.		5 813 000		

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 15. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 95 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м²	95,0	3 200,0	500,0	1 680,0
Стоимость предложения, руб.		22 000 000	4 700 000	14 900 000
Стоимость предложения, руб./м²		6 875,00	9 400,00	8 869,05
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		6 875,00	9 400,00	8 869,05
Поправка на уторгование, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./м²		6 173,75	8 441,20	7 964,41
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		6 173,75	8 441,20	7 964,41
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		6 173,75	8 441,20	7 964,41
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		6 173,75	8 441,20	7 964,41
Назначение	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м²		6 173,75	8 441,20	7 964,41
Коэффициент учитывающий размер участка	1,245	0,922	1,081	0,974
Корректировка на площадь	-	38,6%	18,9%	45,7%
Скорректированная стоимость, руб./м²		8 556,82	10 036,59	11 604,15
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м²		8 556,82	10 036,59	11 604,15
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Оренбургский тракт	РТ, г. Казань, ул. Адмиралтейская	РТ, г. Казань, ул. Молодёжный переулок, 1	РТ, г. Казань, ул. Дачная
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м²		8 556,82	10 036,59	11 604,15
Средневзвешенное значение, руб./м²		10 065,9		
Площадь земельного участка, м²		95		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.		956 261		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.		956 000		

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 16. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 2682 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м²	2 682,0	500,0	2 000,0	11 500,0
Стоимость предложения, руб.		4 700 000	22 000 000	126 500 000
Стоимость предложения, руб./м²		9 400,00	11 000,00	11 000,00
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		9 400,00	11 000,00	11 000,00
Поправка на уторгование, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./м²		8 441,20	9 878,00	9 878,00
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		8 441,20	9 878,00	9 878,00
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		8 441,20	9 878,00	9 878,00
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		8 441,20	9 878,00	9 878,00
Назначение	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м²		8 441,20	9 878,00	9 878,00
Коэффициент учитывающий размер участка	0,936	1,081	0,960	0,827
Корректировка на площадь	-	-13,4%	-2,5%	13,2%
Скорректированная стоимость, руб./м²		7 310,08	9 631,05	11 181,90
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м²		7 310,08	9 631,05	11 181,90
Местоположение	РТ, г. Казань, 12км. справа а/д "Казань-Набережные Челны"	РТ, г. Казань, ул. Молодёжный переулок, 1	РТ, г. Казань, ул. Горьковское шоссе	РТ, г. Казань, Мамадышский тракт
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м²		7 310,08	9 631,05	11 181,90
Средневзвешенное значение, руб./м²			9 374,3	
Площадь земельного участка, м²			2 682	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			25 141 873	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.			25 142 000	

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 17. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 332 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м²	332,0	1 090,0	2 000,0	11 500,0
Стоимость предложения, руб.		13 000 000	22 000 000	126 500 000
Стоимость предложения, руб./м²		11 926,61	11 000,00	11 000,00
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		11 926,61	11 000,00	11 000,00
Поправка на уторгование, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./м²		10 710,10	9 878,00	9 878,00
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		10 710,10	9 878,00	9 878,00
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		10 710,10	9 878,00	9 878,00
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		10 710,10	9 878,00	9 878,00
Назначение	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м²		10 710,10	9 878,00	9 878,00
Коэффициент учитывающий размер участка	1,119	1,011	0,960	0,827
Корректировка на площадь	-	10,7%	16,6%	35,3%
Скорректированная стоимость, руб./м²		11 856,08	11 517,75	13 364,93
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м²		11 856,08	11 517,75	13 364,93
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А	РТ, г. Казань, ул. 1-я Азинская	РТ, г. Казань, ул. Горьковское шоссе	РТ, г. Казань, Мамадышский тракт
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м²		11 856,08	11 517,75	13 364,93
Средневзвешенное значение, руб./м²		12 246,3		
Площадь земельного участка, м²		332		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.		4 065 772		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.		4 066 000		

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 18. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 1876 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м²	1 876,0	1 090,0	2 000,0	11 500,0
Стоимость предложения, руб.		13 000 000	22 000 000	126 500 000
Стоимость предложения, руб./м²		11 926,61	11 000,00	11 000,00
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		11 926,61	11 000,00	11 000,00
Поправка на уторгование, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./м²		10 710,10	9 878,00	9 878,00
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		10 710,10	9 878,00	9 878,00
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		10 710,10	9 878,00	9 878,00
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		10 710,10	9 878,00	9 878,00
Назначение	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м²		10 710,10	9 878,00	9 878,00
Коэффициент учитывающий размер участка	0,965	1,011	0,960	0,827
Корректировка на площадь	-	-4,6%	0,5%	16,7%
Скорректированная стоимость, руб./м²		10 217,44	9 927,39	11 527,63
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м²		10 217,44	9 927,39	11 527,63
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Сафиуллина д. 40	РТ, г. Казань, ул. 1-я Азинская	РТ, г. Казань, ул. Горьковское шоссе	РТ, г. Казань, Мамадышский тракт
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м²		10 217,44	9 927,39	11 527,63
Средневзвешенное значение, руб./м²		10 557,5		
Площадь земельного участка, м²		1 876		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.		19 805 870		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.		19 806 000		

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 19. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 1354 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м²	1 354,0	1 090,0	2 000,0	11 500,0
Стоимость предложения, руб.		13 000 000	22 000 000	126 500 000
Стоимость предложения, руб./м²		11 926,61	11 000,00	11 000,00
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		11 926,61	11 000,00	11 000,00
Поправка на уторгование, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./м²		10 710,10	9 878,00	9 878,00
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		10 710,10	9 878,00	9 878,00
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		10 710,10	9 878,00	9 878,00
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		10 710,10	9 878,00	9 878,00
Назначение	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м²		10 710,10	9 878,00	9 878,00
Коэффициент учитывающий размер участка	0,992	1,011	0,960	0,827
Корректировка на площадь	-	-1,9%	3,3%	20,0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		10 506,61	10 203,97	11 853,60
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м²		10 506,61	10 203,97	11 853,60
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Сафиуллина д. 40	РТ, г. Казань, ул. 1-я Азинская	РТ, г. Казань, ул. Горьковское шоссе	РТ, г. Казань, Мамадышский тракт
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м²		10 506,61	10 203,97	11 853,60
Средневзвешенное значение, руб./м²		10 854,7		
Площадь земельного участка, м²		1 354		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.		14 697 264		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.		14 697 000		

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 20. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 2609 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м²	2 609,0	1 090,0	2 000,0	11 500,0
Стоимость предложения, руб.		13 000 000	22 000 000	126 500 000
Стоимость предложения, руб./м²		11 926,61	11 000,00	11 000,00
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		11 926,61	11 000,00	11 000,00
Поправка на уторгование, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./м²		10 710,10	9 878,00	9 878,00
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		10 710,10	9 878,00	9 878,00
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		10 710,10	9 878,00	9 878,00
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		10 710,10	9 878,00	9 878,00
Назначение	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м²		10 710,10	9 878,00	9 878,00
Коэффициент учитывающий размер участка	0,938	1,011	0,960	0,827
Корректировка на площадь	-	-7,2%	-2,3%	13,4%
Скорректированная стоимость, руб./м²		9 938,97	9 650,81	11 201,65
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м²		9 938,97	9 650,81	11 201,65
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Ломжинская, д. 2А	РТ, г. Казань, ул. 1-я Азинская	РТ, г. Казань, ул. Горьковское шоссе	РТ, г. Казань, Мамадышский тракт
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м²		9 938,97	9 650,81	11 201,65
Средневзвешенное значение, руб./м²		10 263,8		
Площадь земельного участка, м²		2 609		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.		26 778 254		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.		26 778 000		

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 21. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 16 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м²	16,0	1 090,0	2 000,0	11 500,0
Стоимость предложения, руб.		13 000 000	22 000 000	126 500 000
Стоимость предложения, руб./м²		11 926,61	11 000,00	11 000,00
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		11 926,61	11 000,00	11 000,00
Поправка на уторгование, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./м²		10 710,10	9 878,00	9 878,00
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		10 710,10	9 878,00	9 878,00
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		10 710,10	9 878,00	9 878,00
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		10 710,10	9 878,00	9 878,00
Назначение	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м²		10 710,10	9 878,00	9 878,00
Коэффициент учитывающий размер участка	1,449	1,011	0,960	0,827
Корректировка на площадь	-	43,3%	50,9%	75,2%
Скорректированная стоимость, руб./м²		15 347,57	14 905,90	17 306,26
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м²		15 347,57	14 905,90	17 306,26
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Ломжинская, д. 2А	РТ, г. Казань, ул. 1-я Азинская	РТ, г. Казань, ул. Горьковское шоссе	РТ, г. Казань, Мамадышский тракт
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м²		15 347,57	14 905,90	17 306,26
Средневзвешенное значение, руб./м²		15 853,2		
Площадь земельного участка, м²		16		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.		253 651		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.		254 000		

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 22. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 3800 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м²	3 800,0	830,0	720,0	730,0
Стоимость предложения, руб.		17 997 000	8 900 000	11 900 000
Стоимость предложения, руб./м²		21 683,13	12 361,11	16 301,37
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		21 683,13	12 361,11	16 301,37
Поправка на уторгование, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./м²		19 471,45	11 100,28	14 638,63
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		19 471,45	11 100,28	14 638,63
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		19 471,45	11 100,28	14 638,63
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		19 471,45	11 100,28	14 638,63
Назначение	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м²		19 471,45	11 100,28	14 638,63
Коэффициент учитывающий размер участка	0,909	1,035	1,047	1,046
Корректировка на площадь	-	-12,2%	-13,2%	-13,1%
Скорректированная стоимость, руб./м²		17 095,93	9 635,04	12 720,97
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м²		17 095,93	9 635,04	12 720,97
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 33А	РТ, г. Казань, ул. Адоратского	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Крымская	РТ, г. Казань, ул. Габдуллы Тукая, 114/1
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м²		17 095,93	9 635,04	12 720,97
Средневзвешенное значение, руб./м²		13 150,6		
Площадь земельного участка, м²		3 800		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.		49 972 280		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.		49 972 000		

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 23. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 1260 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	1 260,0	5 500,0	3 000,0	5 600,0
Стоимость предложения, руб.		25 300 000	14 000 000	25 200 000
Стоимость предложения, руб./м ²		4 600,00	4 666,67	4 500,00
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		4 600,00	4 666,67	4 500,00
Поправка на уторгование, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		4 130,80	4 190,67	4 041,00
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		4 130,80	4 190,67	4 041,00
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		4 130,80	4 190,67	4 041,00
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		4 130,80	4 190,67	4 041,00
Назначение	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		4 130,80	4 190,67	4 041,00
Коэффициент учитывающий размер участка	0,999	0,881	0,927	0,879
Корректировка на площадь	-	13,4%	7,8%	13,7%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		4 684,33	4 517,54	4 594,62
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		4 684,33	4 517,54	4 594,62
Местоположение	РТ, г. Казань, Кировский район, ул. Старо-Аракчинская 2-я, д. 37а	РТ, г. Казань, ул. Адмиралтейская	РТ, г. Казань, ж/м Киндери, ул. Рабочая	РТ, г. Казань, ул. Теплично-Комбинатская
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		4 684,33	4 517,54	4 594,62
Средневзвешенное значение, руб./м ²		4 598,8		
Площадь земельного участка, м ²		1 260		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.		5 794 488		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.		5 794 000		

5.5. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для нежилых помещений

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

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

Таблица 24. Характеристики Объектов-аналогов

№ п/п	Адрес	Площадь помещен ия, м ²	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, Лаишевский р- н, с. Усады, ЖК Южный Парк, ул. Сиреневая, 6	24,7	1 325 000	1 590 000	Цоколь	Коммерческая недвижимость по отличной цене!- ул. Сиреневая д. 6 (жилой комплекс Южный парк, Усады, Лаишевский район, Жир комбинат, Торговый центр Порт).- Помещение свободного назначения - 24,7 кв.м. (подойдет для парикмахерской, салона красоты, офиса, хранения товара и т.д.)- Дом кирпичный, несколько входов, этаж коридорного типа, в самом помещении тепло, центральное отопление, есть мокрая точка, 3 окна, далее полу-балкон с решётками с видом на соседний дом, ремонт косметический).- Собственник 1 мужчина, нет долгов, нет арестов и ограничений	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_24.7_m_2602891106	53 644
2	РТ, Лаишевский р- н, с. Усады, ЖК Южный Парк, ул. Сиреневая, 2	18	958 333	1 150 000	Цоколь	Продаю помещение свободного назначения.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/pomeshchenie_s_vobodnogo_naznacheniya_18_m_2713835954	53 241
Объекты аналоги для помещений, расположенных по адресу: ул. Голубятникова, ул. Гаврилова								
№ п/п	Адрес	Площадь помещен ия, м ²	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Ново- Савиновский р- н, ул. Мусина, 9	520	20 800 000	УСН	Цоколь	Помещение свободного назначения общей площадью 520 кв.м находящееся по адресу: ул. Мусина д.9. Помещение на цокольном этаже с окнами. Срок окупаемости чуть больше 8 лет!!!Помещение полностью занимают арендаторы. Арендный поток 210 тысяч в месяц.О помещении: Первая линия. Отдельный вход. Все коммуникации. Оживленный пешеходный и автомобильный трафик	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/276152715/	40 000

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м²	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
2	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Ямашева, 61Б	251,5	8 380 000	10 056 000	Цоколь	Помещение на ООО С НДС!!!Предлагаем Вашему вниманию помещение в отдельно стоящем здании на первой линии. Продажа Готового Арендного Бизнеса с федеральным арендатором на цокольном этаже.От собственника! Без КОМИССИИ!Характеристики помещения:-Общая площадь 251,5 кв.м.;-Отдельный вход (всего 2 входа);-Погрузочная шахта;-Холодная вода;-Приточно-вытяжная вентиляция;-Разрешенная мощность-25 кВт;-Счетчики;Преимущества данного помещения:•Большой пешеходный и автомобильный трафик;•Плотная жилая застройка;•Развитая инфраструктура;•Стоянка на 30 машиномест всегда можно припарковаться;•В шаговой доступности остановки общественного транспорта;•Возможность разместить вывеску отличный обзор с ул. Ямашева;•Отдаленность от остановки Мусина 500 метров-5 минут пешком;•Пешеходный и автомобильный трафик. Транспортная доступность, пересечение и примыкание улиц: Автобус: 28, 33, 46, 49, 55, 60, 106,Троллейбус: 12, 13;Трамвай: 5а, 6, 7;Станция Метро: "Яшьлек";Улицы: Мусина, Четаева, Фатыха Амирхана, Бичурина.Звоните! Буду рад помочь в подборе помещения для вашего бизнеса!С уважением, Тимур Машарипов! Брокер по коммерческой недвижимости.Арт. 22036940	https://www.avi.to.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/prodazha_pomescheniya_2515_m2_s_nds_2448899876	33 320
3	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Ямашева, 51Б	1645,2	90 000 000	УСН	2 этаж	Арт. 19604132. Продаётся помещение в ТЦ (2 - этаж). Самый центр Ново - Савиновского района .Общая площадь 1645 кв.м.На 99 % заполнено арендаторами. Окупаемость менее 9 лет.На первом этаже расположена 5-ка, что обеспечивает высокую посещаемость (так же небольшие отделы). В цокольном этаже Кафе и магазины. На 3 этаже расположен фитнес центр. Тц оборудован эскалаторами , имеется дебаркадер для разгрузки товара , грузовой лифт .Хорошее местоположение (Первая линия по ул. пр. Ямашева , удобная транспортная развязка, бесплатная парковка перед зданием , места на фасаде под рекламу .Чистая продажа . Без обременений и долгов. Возможна наличная и безналичная оплата(без НДС).Рядом улицы : Мусина , Чистопольская , Амирхана , Сибгата Хакима , Чуйкова	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/260656449/	54 705
Объекты аналоги для помещений, расположенных по адресу: ул. Адоратского								
№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м²	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Мусина, 9	520	20 800 000	УСН	Цоколь	Помещение свободного назначения общей площадью 520 кв.м находящееся по адресу: ул. Мусина д.9. Помещение на цокольном этаже с окнами. Срок окупаемости чуть больше 8 лет!!!Помещение полностью занимают арендаторы. Арендный поток 210 тысяч в месяц. О помещении: Первая линия. Отдельный вход. Все коммуникации. Оживленный пешеходный и автомобильный трафик	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/276152715/	40 000
2	РТ, г. Казань,	251,5	8 380 000	10 056 000	Цоколь	Помещение на ООО С НДС!!!Предлагаем Вашему вниманию помещение в	https://www.avi	33 320

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м²	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
	Ново-Савиновский р-н, ул. Ямашева, 61Б					отдельно стоящем здании на первой линии. Продажа Готового Арендного Бизнеса с федеральным арендатором на цокольном этаже. От собственника! Без КОМИССИИ! Характеристики помещения:-Общая площадь 251,5 кв.м.;-Отдельный вход (всего 2 входа);-Погрузочная шахта;-Холодная вода;-Приточно-вытяжная вентиляция;-Разрешенная мощность-25 кВт;-Счетчики; Преимущества данного помещения:•Большой пешеходный и автомобильный трафик;•Плотная жилая застройка;•Развитая инфраструктура;•Стоянка на 30 машиномест всегда можно припарковаться;•В шаговой доступности остановки общественного транспорта;•Возможность разместить вывеску отличный обзор с ул. Ямашева;•Отдаленность от остановки Мусина 500 метров-5 минут пешком;•Пешеходный и автомобильный трафик. Транспортная доступность, пересечение и примыкание улиц: Автобус: 28, 33, 46, 49, 55, 60, 106,Троллейбус: 12, 13; Трамвай: 5а, 6, 7; Станция Метро: "Яшьлек";Улицы: Мусина, Четаева, Фатыха Амирхана, Бичурина. Звоните! Буду рад помочь в подборе помещения для вашего бизнеса! С уважением, Тимур Машарипов! Брокер по коммерческой недвижимости. Арт. 22036940	to.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/prodazha_pomescheniya_2515_m2_s_nds_2448899_876	
3	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Мусина, 9	260	10 400 000	УСН	Цоколь	Продается помещение свободного назначения на цокольном этаже 5 этажного дома. Данный объект состоит из 6 отдельных кабинет, имеется санузел, комната приема пищи. Произведен косметический ремонт. Отличное месторасположения. Отдельный вход. Проведены все необходимые коммуникации. Очень выгодное предложение. Рядом улицы: Мусина, Ямашева, Мерединская, Чистопольская.	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/269156877/	40 000
Объекты аналоги для помещения, расположенного по адресу: ул. Спартаковская								
№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м²	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Бойничная, 3	116	4 583 333	5 500 000	Цоколь	Продать Готовый бизнес помещение 116 кв.м цоколь по адресу ул : Бойничная д 3 . В хорошем состоянии. В помещении: Электричество. Отопление. Проведено водоснабжение. Пандус. Доступ 24 часа. вытяжная вентиляция .Арендаторы платят 40 000 руб + коммунальные услуги .Возле объекта имеется бесплатная парковка. Общее количество машиномест 5 шт.Высота потолка 2.7 м .Помещение имеет отдельный вход. Высокий автомобильный и высокий пешеходный трафик. Также помещение подойдет под Салон красоты, офисы, магазин доставки , учебный центр, , с, концентр	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/268224128/	39 511
2	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Зинина, 9/23	150,3	9 000 000	УСН	Цоколь	Помещение свободного назначения, находящееся по адресу ул. Зинина, 9/23. Арендатор Федеральная компания. Характеристики помещений: Цокольный этаж. Электричество. Отопление. Водоснабжение. Есть возможность повесить вывеску. Приточная вентиляция	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/275086190/	59 880

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещен ия, м²	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
3	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Щапова, 26	1629	83 100 000	УСН	3-6 этаж	Помещение свободного назначения с 3 по 6 этаж, находящееся по адресу Щапова, 26. В отличном состоянии. В помещении: Телефон. Интернет. Электричество. Отопление. Охрана. Лифт . Вытяжная вентиляция Возле объекта имеется муниципальный паркинг. Общее количество машиномест 30 шт. Высота потолка 3,05 м .Помещение имеет общий вход. Располагается на первой линии от дороги. Высокий автомобильный трафик. Также помещение подойдет под офис, пункт выдачи, турагентство, склад	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/269925619/	51 013
Объекты аналоги для помещений, расположенных по адресу: ул. Солидарности и ул. Мира								
№ п/п	Адрес	Площадь помещен ия, м²	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Николая Ершова, 49в	92	3 750 000	4 500 000	3 этаж	Арт. 35889016 ВАШЕМУ ВНИМАНИЮ ПРЕДЛАГАЕТСЯ ОФИСНОЕ ПОМЕЩЕНИЕ С АРЕНДАТОРАМИ! ГАБ , окупаемость 8-9 лет.Офисное здание, в самом центре Советского района.. Прикрепляю тех план, со всеми размерами.. Два кабинета 25 и 50 кв.м. + собственный сан. узел.В офисе сделан хороший ремонт, 3 кондиционера, проблем с парковкой нет, свое парковочное место, круглосуточная охрана на 1 первом этаже (консьерж-охрана).Офис расположился недалеко от Русско-Немецкой Швецарии, где прекрасная прогулочная зона. Также недалеко от офиса, есть вся инфраструктура: Банки, БЦ, офисы партнёров и многое другое!Чистая продажа, документы на руках.Рядом улицы: Николая Ершова, Сибирский тракт, Разведчика Ахмерова, Сеченова и др.ЗВОНИТЕ В ЛЮБОЕ ВРЕМЯ! ЧИСТАЯ ПРОДАЖА!	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/280842388/	40 761
2	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Патриса Лумумбы, 62а	98,4	4 000 000	4 800 000	Цоколь	Арт. 30734516.АН "ДИАЛОГ" - профессионалы в коммерческой недвижимости. Отличное предложение для тех, кто хочет инвестировать в недвижимость! Продаётся помещение 98,4 м2. Комфортное, свежий ремонт. Звоните и записывайтесь на просмотр. Менеджер объекта - Лилия	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/268140223/	40 650
3	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Дмитрия Менделеева, 17А	32	1 500 000	1 800 000	Цоколь	Продам помещение на цокольном этаже жилого дома. На цокольный этаж ведет отдельный вход с торца здания. На этаже несколько работающих офисов. Помещение оборудовано электрическими розетками, есть интернет, освещение, железная дверь, окно стены обшиты панелями на полу плитка. Огороженный двор со шлагбаумом. На этаже есть туалет. Помощь риэлтора не нужна.	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/281137625/	46 875
Объекты аналоги для помещения, расположенного по адресу: ул. Павлюхина								
№ п/п	Адрес	Площадь помещен ия, м²	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань,	116	4 583 333	5 500 000	Цоколь	Продать Готовый бизнес помещение 116 кв.м цоколь по адресу ул :	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/281137625/	39 511

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м²	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
	Вахитовский р-н, ул. Бойничная, 3					Бойничная д 3 . В хорошем состоянии. В помещении: Электричество. Отопление. Проведено водоснабжение. Пандус. Доступ 24 часа. вытяжная вентиляция .Арендаторы платят 40 000 руб + коммунальные услуги .Возле объекта имеется бесплатная парковка. Общее количество машиномест 5 шт.Высота потолка 2.7 м .Помещение имеет отдельный вход. Высокий автомобильный и высокий пешеходный трафик.Также помещение подойдет под Салон красоты, офисы, магазин доставки , учебный центр, , с, концентр	n.ru/sale/commercial/268224128/	
2	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Вишневского, 26а	322	17 500 000	21 000 000	5 этаж	Продам помещение: г. Казань, ул. Вишневского 26а. (Вахитовский район).Общая площадь (полезная) 322 кв.м.+ МОП 70кв.м.4 года занимает надежный арендатор. Помещение в отличном состоянии и не требует дополнительных вложений. Узнаваемость места– расположено в здании центрального Депозитария Республики Татарстан (офисный центр) в непосредственной близости от Министерства Земельных и имущественных отношений. Удобные подъездные пути со стороны проезжей части ул. Вишневского .Хорошая транспортная и пешая доступность. Перед зданием имеется большая зона для парковки автомобилей. Рядом: ул. Тихомирова, Достоевского, метро «Суконная Слобода». Продажа напрямую от собственника! Без комиссий!	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/prodazha_kommercheskoe_pomesheniye_322_m_210277355	54 348
3	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Щапова, 26	1629	83 100 000	УСН	3-6 этаж	Помещение свободного назначения с 3 по 6 этаж, находящееся по адресу Щапова, 26. В отличном состоянии. В помещении: Телефон. Интернет. Электричество. Отопление. Охрана. Лифт . Вытяжная вентиляция Возле объекта имеется муниципальный паркинг. Общее количество машиномест 30 шт.В ысота потолка 3,05 м .Помещение имеет общий вход. Располагается на первой линии от дороги. Высокий автомобильный трафик. Также помещение подойдет под офис, пункт выдачи, турагентство, склад	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/269925619/	51 013
Объекты аналоги для помещения, расположенного по адресу: городок Военный 2 д. 142/1								
№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м²	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Б. Урманче, 6	99	4 083 333	4 900 000	Цоколь	Арт. 35888844 .ВАШЕМУ ВНИМАНИЮ ПРЕДЛАГАЕТСЯ ПРОСТОРНЫЙ ОФИС С ГОТОВЫМ РЕМОНТОМ! выгодная ИПОТЕКА от 11%. Площадь 99 кв.м., цокольный этаж, с хорошим ремонтом, где вложено не мало средств, идеальное место под офис формата Коворкинг место для общения и встреч. Пространство оборудовано всем необходимым для этого. Наличие общих зон позволяет пообщаться с интересными людьми, завести полезные знакомства и просто приятно провести время в перерыве. Высота потолков 2,71 м., мощность электроват 12 кВт. Во круг дома много парковочным мест для вас и ваших клиентов! Можно	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/280842383/	41 246

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м²	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
						приобрести в ипотеку и за наличные средства! ЗВОНИТЕ, ЗАПИСЫВАЙТЕСЬ НА ПРОСМОТР ОБЪЕКТА!		
2	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Алтан, 72	80	3 916 667	4 700 000	Цоколь	Продается 3 -х комнатное помещение площадь 80 кв.м на -1 этаже по адресу Алтан. дом 72. , можно перевести в жилую 3 -х комнатную квартиру . В отличном состоянии. В помещении: Газовая колонка, индивидуальное отопление и горячая вода 2-х контурный котел . Интернет . Электричество . Натяжные потолки . Кухня .Проведено водоснабжение . Немецкие качественные обои , современные светильники . Доступ 24 часа. Двери с магнитными замками . Полы линолеум . Приточно/вытяжная вентиляция. сан. узел с душевой .Возле объекта имеется бесплатная парковки. Общее количество машиномест 5 шт. Высота потолка 2.7 м. Помещение имеет общий вход .Также помещение подойдет под квартиру , офис, свободное назначение, учебный центр , фотостудию, пункт . выдачи .швейная мастерская .	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/271145854/	48 958
3	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Кул Гали, 36	554,7	25 000 000	30 000 000	1 этаж	Продаётся помещение, сдаваемое в аренду под частный детский сад по адресу: ул. Кул Гали, 36, расположенный в ЖК «Изумрудный город». Площадь помещения – 554,7 кв.м. Имеется собственная игровая площадка, которая также входит с стоимость. Помещение находится на 1-ом этаже жилого дома. Имеется пандус. Территория детского сада огорожена. Состояние помещения. Выполнен ремонт под детский сад. Все детские комнаты имеют окна. Отопительные приборы ограждены решетками. Проведены все инженерные коммуникации. Установлена противопожарная сигнализация. Один собственник. Продажа без посредников. Звоните, запишитесь на просмотр помещения!	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_554.7_m_1622849117	45 069
Объекты аналоги для помещения, расположенного по адресу: ул. Патриса Лумумбы, д. 28								
№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м²	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Н. Ершова, 576	292	18 500 000	УСН	2 этаж	Ершова, 576, (рядом с ГТС), офисное помещение на втором этаже трёхэтажного кирпичного пристроя к жилому дому), 292 кв м. Полностью готовое к работе офисное помещение (бывшее отделение Сбербанка), евроремонт, кондиционеры, серверные, видеонаблюдение, сигнализация. Два входа. Идеально для отделения банка. Возможно использование под офис, торговлю и общепит.	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/257471726/	63 356
2	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Толбухина, 11	200	12 916 667	15 500 000	Цоколь	Продается офисное помещение, расположенное в Советском районе по улице Толбухина. Общая площадь помещения 200 кв.м. Характеристики: 140 кв м удобная кабинетная планировка, состоит из 5-и кабинетов, кухни, подсобного помещения; 40 кв м свободной планировки; наличие санузла;	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/282234966/	64 583

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
						отделка качественными материалами; централизованные коммуникации. наличие парковочных мест вокруг; отдельная входная группа; место для наружной рекламы. Помещение расположено в удобной локации: рядом находятся остановки общественного транспорта по улице Гвардейская. Все помещение сдано в аренду, два арендатора. Продажа от юр лица с НДС. Звоните! Готовы организовать показ в любое удобное вам время.		
3	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Гвардейская, 166	97,5	4 999 167	5 999 000	Цоколь	Объект 72770. Выгодная цена в своем сегменте!В бизнес-центре "Гвардейский" продаётся нежилое коммерческое помещение свободного назначения площадью 120 кв.м. по ул. Гвардейская, д. 166. Помещение находится на цокольном этаже офисного центра. Бизнес-центр "Гвардейский" класса "B+" находится в центре Советского района. Предусмотрен наземный открытый паркинг. В целях безопасности в комплексе установлены системы круглосуточного видеонаблюдения. Удачная планировка, произведен ремонт, свой санузел. Круглосуточная охрана. Имеются два свои отдельные входы (со стороны улицы и двора). Отличное месторасположение: удобная транспортная развязка. Готовый бизнес! Постоянные арендаторы (договор заключен) ежемесячная оплата 40.000 + коммунальные платежи, своевременная оплата. Чистая продажа! Все документы готовы к сделке! Рядом улицы: Аделя Кутуя, Николая Ершова, Патриса Лумумбы, Гастелло, Абжалилова, Красная Позиция.Ждем Ваших звонков!	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/278964238/	51 274

5.6. Введение корректировок к цене аналога

Цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

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

Объем передаваемых прав на объект

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

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

Корректировка на финансовые условия

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

Корректировка на условия продажи

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

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

Таблица 25. Скидка на торг

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

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

Корректировка на дату оценки

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

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

Корректировка на различие в общей площади

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

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

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

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

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

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

P – общая площадь объекта, м².

Корректировка на этаж расположения

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

Таблица 26. Корректировка на этаж расположения

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

Корректировка на различие в местоположении

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

Корректировка на функциональное назначение

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

Корректировка на уровень отделки

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

Таблица 27. Корректировка на уровень отделки

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

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

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

Расчет стоимости нежилых помещений:

Таблица 28. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 780,1 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	780,10	116,00	322,00	1 629,00
Стоимость объекта, руб.		4 583 333	17 500 000	83 100 000
Стоимость предложения, руб./м ²		39 511	54 348	51 013
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		39 511	54 348	51 013
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		39 511	54 348	51 013
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		39 511	54 348	51 013
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		35 244	48 478	45 504
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		35 244	48 478	45 504
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Павлюхина, д. 101	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Бойничная, 3	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Вишневого, 26а	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Щапова, 26
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		35 244	48 478	45 504
Этаж расположения	1 этаж	Цоколь	5 этаж	3-6 этаж
Корректировка		1,29	1,15	1,15
Скорректированная стоимость, руб./м ²		45 465	55 750	52 330
Расчетный коэффициент	1257,65	1429,18	1337,29	1191,39
Корректировка на различие в общей площади		-12%	-6%	6%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		40 009	52 405	55 470
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		40 009	52 405	55 470
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			49 295	
Площадь Объекта оценки, м ²			780,10	
Рыночная стоимость улучшения, руб.			38 455 029,50	
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.			38 455 000	

Таблица 29. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 76,6 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	76,60	116,00	150,30	1 629,00
Стоимость объекта, руб.		4 583 333	9 000 000	83 100 000
Стоимость предложения, руб./м ²		39 511	59 880	51 013
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		39 511	59 880	51 013
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		39 511	59 880	51 013
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		39 511	59 880	51 013
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		35 244	53 413	45 504
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		35 244	53 413	45 504
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 141	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Бойничная, 3	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Зинина, 9/23	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Щапова, 26
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		35 244	53 413	45 504
Этаж расположения	1 этаж	Цоколь	Цоколь	3-6 этаж
Корректировка		1,29	1,29	1,15
Скорректированная стоимость, руб./м ²		45 465	68 903	52 330
Расчетный коэффициент	1466,53	1429,18	1405,86	1191,39
Корректировка на различие в общей площади		3%	4%	23%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		46 829	71 659	64 366
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		46 829	71 659	64 366
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			60 951	
Площадь Объекта оценки, м ²			76,60	
Рыночная стоимость улучшения, руб.			4 668 846,60	
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.			4 669 000	

Таблица 30. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 297,6 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	297,60	292,00	200,00	97,50
Стоимость объекта, руб.		18 500 000	12 916 667	4 999 167
Стоимость предложения, руб./м ²		63 356	64 583	51 274

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		63 356	64 583	51 274
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		63 356	64 583	51 274
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		63 356	64 583	51 274
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		56 514	57 608	45 736
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		56 514	57 608	45 736
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Патриса Лумумбы, д. 28	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Н. Ершова, 576	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Толбухина, 11	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Гвардейская, 166
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		56 514	57 608	45 736
Этаж расположения	1 этаж	2 этаж	Цоколь	Цоколь
Корректировка		1,15	1,29	1,29
Скорректированная стоимость, руб./м ²		64 991	74 314	58 999
Расчетный коэффициент	1344,38	1346,09	1380,15	1444,81
Корректировка на различие в общей площади		0%	-3%	-7%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		64 991	72 085	54 869
Уровень отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Поправка на отделку		1,00	1,00	1,18
Скорректированная стоимость, руб./м ²		64 991	72 085	64 745
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		64 991	72 085	64 745
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.		67 274		
Площадь Объекта оценки, м ²		297,60		
Рыночная стоимость улучшения, руб.		20 020 742,40		
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.		20 021 000		

Таблица 31. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 509,6 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	509,60	99,00	80,00	554,70
Стоимость объекта, руб.		4 083 333	3 916 667	25 000 000
Стоимость предложения, руб./м ²		41 246	48 958	45 069
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скорректированная стоимость, руб./м²		41 246	48 958	45 069
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		41 246	48 958	45 069
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		41 246	48 958	45 069
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м²		36 791	43 671	40 202
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		36 791	43 671	40 202
Местоположение	РТ, г. Казань, городок Военный 2 д. 142/1	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Б. Урманче, 6	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Алтан, 72	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Кул Гали, 36
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		36 791	43 671	40 202
Этаж расположения	1 этаж	Цоколь	Цоколь	1 этаж
Корректировка		1,29	1,29	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м²		47 460	56 336	40 202
Расчетный коэффициент	1295,97	1443,44	1462,62	1288,34
Корректировка на различие в общей площади		-10%	-11%	1%
Скорректированная стоимость, руб./м²		42 714	50 139	40 604
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м²		42 714	50 139	40 604
Средневзвешенная стоимость 1 м² объекта оценки, руб.			44 486	
Площадь Объекта оценки, м²			509,60	
Рыночная стоимость улучшения, руб.			22 670 065,60	
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.			22 670 000	

Таблица 32. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 1342,7 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м²	1 342,70	520,00	251,50	1 645,20
Стоимость объекта, руб.		20 800 000	8 380 000	90 000 000
Стоимость предложения, руб./м²		40 000	33 320	54 705
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		40 000	33 320	54 705
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		40 000	33 320	54 705

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		40 000	33 320	54 705
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		35 680	29 721	48 797
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		35 680	29 721	48 797
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Голубятникова, д. 21А	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Мусина, 9	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Ямашева, 61Б	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Ямашева, 51Б
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		35 680	29 721	48 797
Этаж расположения	1 этаж	Цоколь	Цоколь	2 этаж
Корректировка		1,29	1,29	1,15
Скорректированная стоимость, руб./м ²		46 027	38 340	56 117
Расчетный коэффициент	1208,78	1294,16	1359,53	1190,49
Корректировка на различие в общей площади		-7%	-14%	2%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		42 805	32 972	57 239
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		42 805	32 972	57 239
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.		44 339		
Площадь Объекта оценки, м ²		1 342,70		
Рыночная стоимость улучшения, руб.		59 533 975,30		
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.		59 534 000		

Таблица 33. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 157,0 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	157,00	520,00	251,50	1 645,20
Стоимость объекта, руб.		20 800 000	8 380 000	90 000 000
Стоимость предложения, руб./м ²		40 000	33 320	54 705
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		40 000	33 320	54 705
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		40 000	33 320	54 705
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		40 000	33 320	54 705
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скорректированная стоимость, руб./м ²		35 680	29 721	48 797
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		35 680	29 721	48 797
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Мусина, 9	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Ямашева, 61Б	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Ямашева, 51Б
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		35 680	29 721	48 797
Этаж расположения	1 этаж	Цоколь	Цоколь	2 этаж
Корректировка		1,29	1,29	1,15
Скорректированная стоимость, руб./м ²		46 027	38 340	56 117
Расчетный коэффициент	1401,94	1294,16	1359,53	1190,49
Корректировка на различие в общей площади		8%	3%	18%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		49 709	39 490	66 218
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		49 709	39 490	66 218
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.		51 806		
Площадь Объекта оценки, м ²		157,00		
Рыночная стоимость улучшения, руб.		8 133 542,00		
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.		8 134 000		

Таблица 34. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 72,8 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	72,80	520,00	251,50	1 645,20
Стоимость объекта, руб.		20 800 000	8 380 000	90 000 000
Стоимость предложения, руб./м ²		40 000	33 320	54 705
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		40 000	33 320	54 705
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		40 000	33 320	54 705
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		40 000	33 320	54 705
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		35 680	29 721	48 797
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		35 680	29 721	48 797

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Мусина, 9	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Ямашева, 61Б	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Ямашева, 51Б
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		35 680	29 721	48 797
Этаж расположения	1 этаж	Цоколь	Цоколь	2 этаж
Корректировка		1,29	1,29	1,15
Скорректированная стоимость, руб./м ²		46 027	38 340	56 117
Расчетный коэффициент	1471,11	1294,16	1359,53	1190,49
Корректировка на различие в общей площади		14%	8%	24%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		52 471	41 407	69 585
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		52 471	41 407	69 585
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			54 488	
Площадь Объекта оценки, м ²			72,80	
Рыночная стоимость улучшения, руб.			3 966 726,40	
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.			3 967 000	

Таблица 35. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 75,6 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	75,60	520,00	251,50	1 645,20
Стоимость объекта, руб.		20 800 000	8 380 000	90 000 000
Стоимость предложения, руб./м ²		40 000	33 320	54 705
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		40 000	33 320	54 705
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		40 000	33 320	54 705
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		40 000	33 320	54 705
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		35 680	29 721	48 797
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		35 680	29 721	48 797
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Мусина, 9	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Ямашева, 61Б	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Ямашева, 51Б
Корректировка		0%	0%	0%

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скорректированная стоимость, руб./м²		35 680	29 721	48 797
Этаж расположения	1 этаж	Цоколь	Цоколь	2 этаж
Корректировка		1,29	1,29	1,15
Скорректированная стоимость, руб./м²		46 027	38 340	56 117
Расчетный коэффициент	1467,708935	1294,155407	1359,530131	1190,494449
Корректировка на различие в общей площади		13%	8%	23%
Скорректированная стоимость, руб./м²		52 011	41 407	69 024
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м²		52 011	41 407	69 024
Средневзвешенная стоимость 1 м² объекта оценки, руб.		54 147		
Площадь Объекта оценки, м²		75,60		
Рыночная стоимость улучшения, руб.		4 093 513,20		
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.		4 094 000		

Таблица 36. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 875,8 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м²	875,80	520,00	251,50	1 645,20
Стоимость объекта, руб.		20 800 000	8 380 000	90 000 000
Стоимость предложения, руб./м²		40 000	33 320	54 705
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		40 000	33 320	54 705
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		40 000	33 320	54 705
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		40 000	33 320	54 705
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м²		35 680	29 721	48 797
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		35 680	29 721	48 797
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Мусина, 9	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Ямашева, 61Б	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Ямашева, 51Б
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		35 680	29 721	48 797
Этаж расположения	1 этаж	Цоколь	Цоколь	2 этаж
Корректировка		1,29	1,29	1,15
Скорректированная стоимость, руб./м²		46 027	38 340	56 117

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Расчетный коэффициент	1247,24	1294,16	1359,53	1190,49
Корректировка на различие в общей площади		-4%	-8%	5%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		44 186	35 273	58 923
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		44 186	35 273	58 923
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.		46 127		
Площадь Объекта оценки, м ²		875,80		
Рыночная стоимость улучшения, руб.		40 398 026,60		
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.		40 398 000		

Таблица 37. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 3802,4 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	3 802,40	520,00	251,50	260,00
Стоимость объекта, руб.		20 800 000	8 380 000	10 400 000
Стоимость предложения, руб./м ²		40 000	33 320	40 000
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		40 000	33 320	40 000
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		40 000	33 320	40 000
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		40 000	33 320	40 000
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		35 680	29 721	35 680
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		35 680	29 721	35 680
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д.33а	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Мусина, 9	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Ямашева, 61Б	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Мусина, 9
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		35 680	29 721	35 680
Этаж расположения	1 этаж	Цоколь	Цоколь	Цоколь
Корректировка		1,29	1,29	1,29
Скорректированная стоимость, руб./м ²		46 027	38 340	46 027
Расчетный коэффициент	1115,10	1294,16	1359,53	1356,54
Корректировка на различие в общей площади		-13%	-15%	-15%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		40 043	32 589	39 123
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		40 043	32 589	39 123
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.		37 252		
Площадь Объекта оценки, м ²		3 802,40		
Рыночная стоимость улучшения, руб.		141 647 004,80		
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.		141 647 000		

Таблица 38. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 139,0 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	139,00	520,00	251,50	260,00
Стоимость объекта, руб.		20 800 000	8 380 000	10 400 000
Стоимость предложения, руб./м ²		40 000	33 320	40 000
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		40 000	33 320	40 000
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		40 000	33 320	40 000
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		40 000	33 320	40 000
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		35 680	29 721	35 680
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		35 680	29 721	35 680
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д.33а	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Мусина, 9	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Ямашева, 61Б	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Мусина, 9
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		35 680	29 721	35 680
Этаж расположения	1 этаж	Цоколь	Цоколь	Цоколь
Корректировка		1,29	1,29	1,29
Скорректированная стоимость, руб./м ²		46 027	38 340	46 027
Расчетный коэффициент	1412,90	1294,16	1359,53	1356,54
Корректировка на различие в общей площади		11%	7%	7%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		51 090	41 024	49 249
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		51 090	41 024	49 249
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.		47 121		
Площадь Объекта оценки, м ²		139,00		

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Рыночная стоимость улучшения, руб.			6 549 819,00	
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.			6 550 000	

Таблица 39. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 1017,8 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	1 017,80	92,00	98,40	32,00
Стоимость объекта, руб.		3 750 000	4 000 000	1 500 000
Стоимость предложения, руб./м ²		40 761	40 650	46 875
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		40 761	40 650	46 875
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		40 761	40 650	46 875
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		40 761	40 650	46 875
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		36 359	36 260	41 813
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		36 359	36 260	41 813
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Мира, д. 37	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Николая Ершова, 49в	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Патриса Лумумбы, 62а	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Дмитрия Менделеева, 17А
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		36 359	36 260	41 813
Этаж расположения	1 этаж, подвал	3 этаж	Цоколь	Цоколь
Корректировка		1,08	1,21	1,21
Скорректированная стоимость, руб./м ²		39 268	43 875	50 594
Расчетный коэффициент	1233,71	1450,04	1443,99	1545,08
Корректировка на различие в общей площади		-15%	-15%	-20%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		33 378	37 294	40 475
Тип	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		33 378	37 294	40 475
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			37 049	
Площадь Объекта оценки, м ²			1 017,80	
Рыночная стоимость улучшения, руб.			37 708 472,20	
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.			37 708 000	

Таблица 40. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 345,5 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	345,50	92,00	98,40	32,00
Стоимость объекта, руб.		3 750 000	4 000 000	1 500 000
Стоимость предложения, руб./м ²		40 761	40 650	46 875
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		40 761	40 650	46 875
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		40 761	40 650	46 875
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		40 761	40 650	46 875
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		36 359	36 260	41 813
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		36 359	36 260	41 813
Местоположение	РТ, г. Кахань, ул. Солидарности, д. 4	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Николая Ершова, 49в	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Патриса Лумумбы, 62а	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Дмитрия Менделеева, 17А
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		36 359	36 260	41 813
Этаж расположения	1 этаж	3 этаж	Цоколь	Цоколь
Корректировка		1,15	1,29	1,29
Скорректированная стоимость, руб./м ²		41 813	46 775	53 939
Расчетный коэффициент	1330,95	1450,04	1443,99	1545,08
Корректировка на различие в общей площади		-8%	-8%	-14%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		38 468	43 033	46 388
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		38 468	43 033	46 388
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			42 630	
Площадь Объекта оценки, м ²			345,50	
Рыночная стоимость улучшения, руб.			14 728 665,00	
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.			14 729 000	

Таблица 41. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 285,4 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2
Общая площадь, м ²	285,40	24,70	18,00
Стоимость объекта, руб.		1 325 000	958 333
Стоимость предложения, руб./м ²		53 644	53 241

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		53 644	53 241
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		53 644	53 241
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		53 644	53 241
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		47 850	47 491
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		47 850	47 491
Местоположение	РТ, с. Усады, ул. Счастливая, д. 11	РТ, Лаишевский р-н, с. Усады, ЖК Южный Парк, ул. Сиреневая, 6	РТ, Лаишевский р-н, с. Усады, ЖК Южный Парк, ул. Сиреневая, 2
Корректировка		0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		47 850	47 491
Этаж расположения	1 этаж	Цоколь	Цоколь
Корректировка		1,29	1,29
Скорректированная стоимость, руб./м ²		61 727	61 263
Расчетный коэффициент	1348,15	1568,39	1596,87
Корректировка на различие в общей площади		-14%	-16%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		53 085	51 461
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		53 085	51 461
Уровень отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Поправка на отделку		1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		53 085	51 461
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.		52 273	
Площадь Объекта оценки, м ²		285,40	
Рыночная стоимость улучшения, руб.		14 918 714	
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.		14 919 000	

5.7. Выводы по применению метода сравнения продаж

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

Таблица 42. Выводы по применению метода сравнения продаж

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно), без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно) с НДС, руб.
1	Помещение №1012, назначение: нежилое, общая площадь 157 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6726	8 134 000	1 626 800	9 760 800
2	Помещение №1009, назначение: нежилое, общая площадь 72,8 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6725	3 967 000	793 400	4 760 400
3	Нежилое помещение №1010, назначение: нежилое, общая площадь 75,6 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6728	4 094 000	818 800	4 912 800
4	Помещение №1011, назначение: нежилое, общая площадь 875,8 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6727	40 398 000	8 079 600	48 477 600
5	Нежилые помещения (магазин), 1-го этажа(№1-42) и подвала (№11-25, 30, 43, 44), общей площадью 1017,80 кв.м., расположенные по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Мира, д. 37, кадастровый номер:16:50:250227:918	37 708 000	7 541 600	45 249 600
6	Помещения, нежилые, общей площадью 1342,7 кв.м., 1 этаж расположенные по адресу: РТ, г. Казань, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Голубятникова, д. 21А, пом. 1000, кадастровый номер:16:50:110402:1650	59 534 000	11 906 800	71 440 800
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения супермаркета, общая площадь 2682 +/- 18 кв.м., кадастровый № 16:16:120602:3, адрес объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ г.Казань, г. Казань, Советский район, ул. Мамадышский тракт, з/у 34 б	25 142 000	НДС не облагается	25 142 000
8	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 780,1 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1-12, 2а, 3а, 3б, 3в, 4а, 4-16,19, 22-28,31,32,34-37 адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г.Казань, ул. Павлюхина, д.101, пом.1000, кадастровый № 16:50:070115:1064	38 455 000	7 691 000	46 146 000
9	Помещение, назначение: нежилое, площадь 3802,4 кв.м., этаж: 1,2, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Адоратского, зд. 31А, пом. 1006, кадастровый номер: 16:50:110801:9183	141 647 000	28 329 400	169 976 400
10	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 139 кв.м., этаж: 1, номера на поэтажном плане: 38-51, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Адоратского, зд. 31А, пом. 1005, кадастровый номер: 16:50:110801:9169	6 550 000	1 310 000	7 860 000
11	Земельный участок, общей площадью 3 800 +/- 21,57 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Адоратского, д. 33 А, кадастровый номер:16:50:110801:17	49 972 000	НДС не облагается	49 972 000

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно), без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно) с НДС, руб.
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, общей площадью 16+/-1 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении Пр. Победы и ул. Ломжинская, кадастровый номер:16:50:150105:5823	254 000	НДС не облагается	254 000
13	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, общей площадью 2609+/-18 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении Пр. Победы и ул. Ломжинская, кадастровый номер:16:50:150105:5822	26 778 000	НДС не облагается	26 778 000
14	Офис №10-11, назначение: нежилое, площадь 285,4 кв.м., этаж: 1, адрес (местонахождение): Респ. Татарстан, Лаишевский муниципальный р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Усады, ул. Счастливая, д. 11, пом. №1010, кадастровый номер: 16:24:150201:3240	14 919 000	2 983 800	17 902 800
15	Нежилые помещения №№37, 38, 39, 41, общая площадь 76,60 кв.м., этаж 1, инв. №10209, лит.1, объект №1, часть №4, кадастровый номер: 16:50:06:00820:001:0004, объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 141	4 669 000	933 800	5 602 800
16	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 345,5 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1-20, кадастровый номер: 16:50:250221:2818, объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Солидарности, д. 4	14 729 000	2 945 800	17 674 800
17	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административное здание, общая площадь 332 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:40	4 066 000	НДС не облагается	4 066 000
18	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания магазинов, площадь 1 876 +/-15 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Сафиуллина д. 40, кадастровый номер: 16:50:160509:6215	19 806 000	НДС не облагается	19 806 000
19	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания магазинов, площадь 1 354 +/-13 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Сафиуллина д. 40, кадастровый номер: 16:50:160509:6216	14 697 000	НДС не облагается	14 697 000
20	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные); места парковки легковых автомобилей, площадь 735 +/- 9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:1000	5 813 000	НДС не облагается	5 813 000
21	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные); места парковки легковых автомобилей, площадь 95 +/- 4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:1001	956 000	НДС не облагается	956 000
22	Нежилые помещения 1 этажа №№37, 38, 41-56, 59-61, площадь 509,6 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, городок Военный 2 д. 142/1, кадастровый номер: 16:50:000000:13270	22 670 000	4 534 000	27 204 000

*Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно), без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно) с НДС, руб.
23	Нежилые помещения 1 этажа с №1 по №9; подвала с №1 по №11, общая площадь 297,60 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Патриса Лумумбы, д. 28, кадастровый номер: 16:50:060605:163	20 021 000	4 004 200	24 025 200
24	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 1000 кв. м, магазины товаров повседневного спроса (шаговой доступности), площадь 1260 +/- 12 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: местоположение Республика Татарстан, МО «г. Казань», г. Казань, Кировский район, жилой массив Старое Аракчино, ул. Старо-Аракчинская 2-я, д. 37а, кадастровый номер: 16:50:280563:832	5 794 000	НДС не облагается	5 794 000

6. Затратный подход

6.1. Общие положения затратного подхода

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

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

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

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

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

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

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

При оценке недвижимости затратным подходом рекомендуется следующая последовательность действий:

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

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

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

PC – рыночная стоимость объекта недвижимости;

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

$I_{физ}$ – физический износ;

$U_{функц}$ – функциональное устаревание;

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

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

Расчет затрат на замещение улучшений будет производиться затратным подходом.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- метод расчета по цене однородного аналога.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Представленная в справочнике информация предназначена для использования при определении стоимости воспроизводства или замещения оцениваемых объектов в рамках затратного подхода. Данные справочники могут быть также использованы при определении стоимости строительства на ранних стадиях инвестиционного процесса.

Для определения стоимости замещения оценщиками применялись справочники «Общественные Здания 2020», информационно-методического центра КО-ИНВЕСТ, а также межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», №120, июль 2022.

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

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

Также имеется небольшая группа объектов, где выделены четыре качества:

ECONOM (экономичный);

STANDARD (средний);

PREMIUM (улучшенный);

DE LUXE (люкс).

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

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

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

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

В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

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

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

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

г) усредненная величина доначислений к стоимости по 7 главам сводного расчета стоимости, в размере $P_{\text{спр}}$ от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая затраты по 8-12 главам этого расчета, непредвиденные работы и затраты и ряд местных налогов.

В справочных показателях стоимости в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика учтены затраты на:

- временные здания и сооружения;
- зимние удорожания;
- земельный налог;
- другие налоги, сборы и обязательные платежи;
- затраты на проектные и изыскательские работы;
- непредвиденные работы и затраты;
- технический и авторский надзор и др.

В составе фактических показателей оплаты труда и цен на материалы франко-приобъектный склад строительной площадки учтена полная стоимость соответствующих ресурсов, используемых в строительстве.

При определении региональных коэффициентов уровня стоимости использованы следующие методические подходы:

а) стоимость материалов в конкретных регионах Российской Федерации определена на основании обобщённых данных о стоимости материалов-представителей, представленных в государственной статистической отчетности по форме 9-КС;

б) оплата труда в строительстве в различных регионах Российской Федерации учтена на уровне, зафиксированном государственной статистикой.

В справочных показателях стоимости производственных зданий и сооружений не учтены ряд прочих работ и затрат, специфичных для конкретных условий осуществления строительства:

- а) содержание временной связи;
- б) затраты на первичную очистку от снега;
- в) затраты на снегоборьбу;
- г) затраты на ремонт и восстановление автодорог;
- д) затраты на командирование работников;
- е) затраты, связанные с подвижным характером работы;
- ж) затраты на авиатранспорт;
- з) затраты на перебазирование подрядных организаций;
- и) дополнительные затраты, связанные с выполнением работ вахтовым методом;
- к) затраты на оргнабор рабочих и др;
- л) затраты на разминирование территории строительства в районах бывших боевых действий;
- м) приведение земельных участков, предоставленных во временное пользование на период строительства, пригодное для использования в сельском, лесном, рыбном хозяйстве, или для других целей в соответствии с проектом восстановления (рекультивации) нарушенных земель;

о) возмещение собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторам земельных участков, либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц.

Стоимостные показатели не учитывают затраты на привлечение кредитных ресурсов для осуществления строительства и рассчитаны, исходя из предположения, что за время возведения объекта цены на работы и оборудование оставались неизменными.

Предполагается, что при привязке справочных показателей к местным условиям оценщики введут специальную поправку на уровень прочих работ и затрат.

В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость.

Последовательность оценки

Оценку с использованием справочника рекомендуется выполнять в следующей последовательности:

- а) подготовить исходные данные об оцениваемом объекте;
- б) определить конструктивную систему и класс качества объекта оценки;
- в) подобрать укрупненный стоимостной показатель в соответствии с функциональным назначением, конструктивной системой, классом качества и техническими характеристиками (объемом, площадью, иными проектными показателями);
- г) определить необходимые параметры, подлежащие корректировке;
- г) рассчитать количественные значения корректирующих коэффициентов;
- д) произвести расчёты стоимости объекта

Подбор объекта-аналога

Подбор объекта-аналога рекомендуется производить следующим образом:

- а) производится поиск отрасли, а также поиск объекта-представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту;
- в) в случае отсутствия подходящего объекта-представителя данной отрасли рекомендуется использовать информацию о сопоставимых по конструктивным и

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

Описание выбранных объектов-аналогов приведено в таблице ниже.

Таблица 43. Описание зданий-аналогов

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

Внесение корректировок

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

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

Поправка на различие в конструктивных элементах (C_o)

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

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

где,

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

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

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

Поправка на различие в высоте этажа (ΔC_h)

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

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

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

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

Введение данной поправки не требуется.

Поправка на наличие подвалов

Поправка на наличие подвалов производится с учетом справочных данных о стоимости строительства подвалов, приводимых в разделах с показателями стоимости

строительства, а также в Приложении «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий».

Введение данной поправки не требуется.

Поправка на наличие фонарей

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

Введение данной поправки не требуется.

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

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

Введение данной поправки не требуется.

Поправки на фундамент

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

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

Таблица 44. Коэффициенты для пересчета показателей затрат на фундаменты в зависимости от расчетного давления

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

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

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

Таблица 45. Коэффициенты для пересчета показателей затрат на фундаменты в зависимости от глубины заложения

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

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

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

Введение данной поправки не требуется.

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

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

Поправка на разницу в объеме (V , м³) или площади (S , м²)

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

Таблица 46. Поправки на разницу в объеме и площади

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

Таблица 47. Поправки на разницу в объеме и площади

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

Регионально-климатическая поправка

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

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

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

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

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

Таблица 48. Коэффициент, учитывающий сейсмичность

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

Сейсмичность в баллах	а
9	1,08
10	1,09

Таблица и карты общего сейсмического районирования территории Российской Федерации ОСР-97 приводится в разделе 6.2 справочника «Общественные Здания 2020».

Введение данной поправки не требуется. Значение поправки принимается равное 1,00.

Корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли ($K_{пз}$)

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

Этот коэффициент определяется:

$$K_{пз} = \frac{П_o}{П_{спр}}$$

где,

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

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

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

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

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

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

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

где,

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

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

Коэффициент $K_{рег-эк}$ определяется на основании регионально-экономических коэффициентов, представленных в разделе 8.2. справочников, определенных для КС. Величина данного коэффициента для Республики Татарстан равна: для КС-1 равна 0,849, величина данного коэффициента для Республики Татарстан равна: для КС-6 равна 0,828.

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

Поправка на изменение цен после издания справочника

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

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

Таблица 49. Расчет поправки на изменение цен после издания справочника

Период	Расчетное значение
Январь 2020 года	128,803
Дата оценки	162,919
Индекс Январь 2020 г. к дате оценки	1,265

Поправка по учету прибыли девелопера

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

Значение данной поправки принято равное 1,00.

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

Таблица 50. Расчет общих корректирующих коэффициентов по второй группе поправок

№ п.п.	Наименование	3. вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов									Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)
		на различие в объеме здания	на различие в климате	на сейсмичность	на региональное различие в уровне цен	на зональное различие в уровне цен	на величину прочих и непредвиденных затрат	на изменение цен после издания справочника	по учёту налога на добавленную стоимость	по учёту прибыли девелопера	
1	Здание, нежилое (магазин), 2-х этажное, общей площадью 1653,2 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, зд. 140Д, кадастровый номер: 16:50:171201:490	1,22	1	1	0,828	1	1	1,265	1	1	1,278
2	Магазин №925, количество этажей, в том числе подземных этажей 2, общая площадь 1536,30 кв.м., инв.№16264/12, лит.А, адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Мамадышский тракт, дом 34 б, кадастровый номер: 16:16:110401:4541	0,86	1	1	0,828	1	1	1,265	1	1	0,901
3	Здание магазина, нежилое, 1-этажный (подземных этажей -1), общей площадью 2 984,9 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Ломжинская, зд. 2А, кадастровый номер: 16:50:150105:147	1,20	1	1	0,849	1	1	1,265	1	1	1,289

При оценке затратным подходом стоимость замещения определяется по формуле:

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

где:

$C_{В/З}$ – стоимость замещения здания без учета износа;

$C_{БАЗ}$ – справочный показатель стоимости на единицу измерения здания (01.01.2020 г.);

S_{DC} – итоговая поправка по первой группе, выраженная в руб. на 1 м³ здания;

K – общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок;

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

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

Таблица 51. Расчет стоимости замещения без учета износа и устаревания

№ п.п.	Наименование	Строительный объем, площадь	Ед. изм.	Справочный показатель по объектам-аналогам	Первая группа поправок	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок	Скорректированный показатель восстановительной стоимости по объектам-аналогам, руб.	Стоимость воспроизводства /замещения, руб.
1	Здание, нежилое (магазин), 2-х этажное, общей площадью 1653,2 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, зд. 140Д, кадастровый номер: 16:50:171201:490	6 188,00	м3	7599,6	0,00	1,278	9 712,29	60 099 651
2	Магазин №925, количество этажей, в том числе подземных этажей 2, общая площадь 1536,30 кв.м., инв.№16264/12, лит.А, адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Мамадышский тракт, дом 34 б, кадастровый номер: 16:16:110401:4541	9 858,00	м3	5563,8	0,00	0,901	5 012,98	49 417 957
3	Здание магазина, нежилое, 1-этажный (подземных этажей -1), общей площадью 2 984,9 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Ломжинская, зд. 2А, кадастровый номер: 16:50:150105:147	12 781,00	м3	8232	0,00	1,289	10 611,05	135 619 830

6.4. Расчет всех видов износа и устаревания

Физический износ

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

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

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

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

Метод срока жизни основан на показателях эффективного возраста⁸ и срока экономической жизни⁹ объекта. Данный метод эффективен при определении износа несложных с конструктивной точки зрения объектов, а также при дефиците информации.

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

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

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

Согласно выбранному методу, физический износ объекта определяется по формуле:

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

ФИ – физический износ объекта, %;

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

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

d – суммарный удельный вес конструктивных элементов, %.

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

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

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

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

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

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

Таблица 52. Ориентировочная оценка физического износа зданий косвенным методом¹⁰

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

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

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

Таблица 53. Ориентировочная оценка физического износа зданий косвенным методом

№ п.п.	Наименование	Физический износ (экспертный)
1	Здание, нежилое (магазин), 2-х этажное, общей площадью 1653,2 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, зд. 140Д, кадастровый номер: 16:50:171201:490	21%
2	Магазин №925, количество этажей, в том числе подземных этажей 2, общая площадь 1536,30 кв.м., инв.№16264/12, лит.А, адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Мамадышский тракт, дом 34 б, кадастровый номер: 16:16:110401:4541	10%
3	Здание магазина, нежилое, 1-этажный (подземных этажей -1), общей площадью 2 984,9 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Ломжинская, зд. 2А, кадастровый номер: 16:50:150105:147	25%

Функциональное устаревание

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

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

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

Функциональное устаревание определено на уровне 0%.

Экономическое (внешнее) устаревание

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

Экономический износ составляет 0%

Расчет накопленного износа

Величина накопленного износа рассчитывается по формуле:

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

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

Таблица 54 Расчет физического износа

№ п.п.	Наименование	Физический износ (экспертный)	Функциональный износ	Экономический (внешний) износ	Совокупный износ
1	Здание, нежилое (магазин), 2-х этажное, общей площадью 1653,2 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, зд. 140Д, кадастровый номер: 16:50:171201:490	21%	0%	0%	21%
2	Магазин №925, количество этажей, в том числе подземных этажей 2, общая площадь 1536,30 кв.м., инв.№16264/12, лит.А, адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Мамадышский тракт, дом 34 б, кадастровый номер: 16:16:110401:4541	10%	0%	0%	10%
3	Здание магазина, нежилое, 1- этажный (подземных этажей -1), общей площадью 2 984,9 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Ломжинская, зд. 2А, кадастровый номер:16:50:150105:147	25%	0%	0%	25%

6.5. Выводы по применению затратного подхода

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

Таблица 55 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

№ п.п.	Наименование	Стоимость воспроизводства / замещения, руб.	Совокупный износ	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость округленно, руб.
1	Здание, нежилое (магазин), 2-х этажное, общей площадью 1653,2 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, зд. 140Д, кадастровый номер: 16:50:171201:490	60 099 651	21%	47 719 123	47 719 000
2	Магазин №925, количество этажей, в том числе подземных этажей 2, общая площадь 1536,30 кв.м., инв.№16264/12, лит.А, адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Мамадышский тракт, дом 34 б, кадастровый номер: 16:16:110401:4541	49 417 957	10%	44 673 833	44 674 000
3	Здание магазина, нежилое, 1- этажный (подземных этажей -1), общей площадью 2 984,9 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Ломжинская, зд. 2А, кадастровый номер:16:50:150105:147	135 619 830	25%	101 714 873	101 715 000

7. Итоговое заключение

7.1. Сертификат качества

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

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

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

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

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

Таблица 56. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

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

*Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

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

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

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

Профессиональная деятельность Оценщика застрахована.

7.2. Итоговое заключение о стоимости

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

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно), без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно) с НДС, руб.
1	Помещение №1012, назначение: нежилое, общая площадь 157 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6726	8 134 000	1 626 800	9 760 800
2	Помещение №1009, назначение: нежилое, общая площадь 72,8 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6725	3 967 000	793 400	4 760 400
3	Нежилое помещение №1010, назначение: нежилое, общая площадь 75,6 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6728	4 094 000	818 800	4 912 800
4	Помещение №1011, назначение: нежилое, общая площадь 875,8 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6727	40 398 000	8 079 600	48 477 600
5	Здание, нежилое (магазин), 2-х этажное, общей площадью 1653,2 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, зд. 140Д, кадастровый номер: 16:50:171201:490	47 719 000	9 543 800	57 262 800
6	Нежилые помещения (магазин), 1-го этажа(№1-42) и подвала (№11-25, 30, 43, 44), общей площадью 1017,80 кв.м., расположенные по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Мира, д. 37, кадастровый номер: 16:50:250227:918	37 708 000	7 541 600	45 249 600
7	Помещения, нежилые, общей площадью 1342,7 кв.м., 1 этаж расположенные по адресу: РТ, г. Казань, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Голубятникова, д. 21А, пом. 1000, кадастровый номер: 16:50:110402:1650	59 534 000	11 906 800	71 440 800
8	Магазин №925, количество этажей, в том числе подземных этажей 2, общая площадь 1536,30 кв.м., инв.№16264/12, лит.А, адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Мамадышский тракт, дом 34 б, кадастровый номер: 16:16:110401:4541	44 674 000	8 934 800	53 608 800
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения супермаркета, общая площадь 2682 +/- 18 кв.м., кадастровый № 16:16:120602:3, адрес объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ г.Казань, г. Казань, Советский район, ул. Мамадышский тракт, з/у 34 б	25 142 000	НДС не облагается	25 142 000
10	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 780,1 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1-12, 2а, 3а, 3б, 3в, 4а, 4-16,19, 22-28,31,32,34-37 адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г.Казань, ул. Павлюхина, д.101, пом.1000, кадастровый № 16:50:070115:1064	38 455 000	7 691 000	46 146 000
11	Помещение, назначение: нежилое, площадь 3802,4 кв.м., этаж: 1,2, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Адоратского, зд. 31А, пом. 1006, кадастровый номер: 16:50:110801:9183	141 647 000	28 329 400	169 976 400
12	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 139 кв.м., этаж: 1, номера на поэтажном плане: 38-51, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Адоратского, зд. 31А, пом. 1005, кадастровый номер: 16:50:110801:9169	6 550 000	1 310 000	7 860 000

*Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно), без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно) с НДС, руб.
13	Земельный участок, общей площадью 3 800 +/- 21,57 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Адоратского, д. 33 А, кадастровый номер:16:50:110801:17	49 972 000	НДС не облагается	49 972 000
14	Здание магазина, нежилое, 1-этажный (подземных этажей - 1), общей площадью 2 984,9 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Ломжинская, зд. 2А, кадастровый номер:16:50:150105:147	101 715 000	20 343 000	122 058 000
15	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, общей площадью 16+/-1 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении Пр. Победы и ул. Ломжинская, кадастровый номер:16:50:150105:5823	254 000	НДС не облагается	254 000
16	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, общей площадью 2609+/-18 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении Пр. Победы и ул. Ломжинская, кадастровый номер:16:50:150105:5822	26 778 000	НДС не облагается	26 778 000
17	Офис №10-11, назначение: нежилое, площадь 285,4 кв.м., этаж: 1, адрес (местонахождение): Респ. Татарстан, Лаишевский муниципальный р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Усады, ул. Счастливая, д. 11, пом. №1010, кадастровый номер: 16:24:150201:3240	14 919 000	2 983 800	17 902 800
18	Нежилые помещения №№37, 38, 39, 41, общая площадь 76,60 кв.м., этаж 1, инв. №10209, лит.1, объект №1, часть №4, кадастровый номер: 16:50:06:00820:001:0004, объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 141	4 669 000	933 800	5 602 800
19	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 345,5 кв.м., этажа 1, номера на поэтажном плане 1-20, кадастровый номер: 16:50:250221:2818, объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Солидарности, д. 4	14 729 000	2 945 800	17 674 800
20	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административное здание, общая площадь 332 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:40	4 066 000	НДС не облагается	4 066 000
21	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания магазинов, площадь 1 876 +/-15 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Сафиуллина д. 40, кадастровый номер: 16:50:160509:6215	19 806 000	НДС не облагается	19 806 000
22	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания магазинов, площадь 1 354 +/-13 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Сафиуллина д. 40, кадастровый номер: 16:50:160509:6216	14 697 000	НДС не облагается	14 697 000
23	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные); места парковки легковых автомобилей, площадь 735 +/- 9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:1000	5 813 000	НДС не облагается	5 813 000

*Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно), без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно) с НДС, руб.
24	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные); места парковки легковых автомобилей, площадь 95 +/- 4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:1001	956 000	НДС не облагается	956 000
25	Нежилые помещения 1 этажа №№37, 38, 41-56, 59-61, площадь 509,6 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, городок Военный 2 д. 142/1, кадастровый номер: 16:50:000000:13270	22 670 000	4 534 000	27 204 000
26	Нежилые помещения 1 этажа с №1 по №9; подвала с №1 по №11, общая площадь 297,60 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Патриса Лумумбы, д. 28, кадастровый номер: 16:50:060605:163	20 021 000	4 004 200	24 025 200
27	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 1000 кв. м, магазины товаров повседневного спроса (шаговой доступности), площадь 1260 +/- 12 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: местоположение Республика Татарстан, МО «г. Казань», г. Казань, Кировский район, жилой массив Старое Аракчино, ул. Старо-Аракчинская 2-я, д. 37а, кадастровый номер: 16:50:280563:832	5 794 000	НДС не облагается	5 794 000
	ИТОГО	764 881 000	122 320 600	887 201 600

764 881 000 рублей (без НДС)

(Семьсот шестьдесят четыре миллиона восемьсот восемьдесят одна тысяча) руб.

или:

887 201 000 рублей (с НДС)

(Восемьсот восемьдесят семь миллионов двести одна тысяча) руб.

Оценщик:

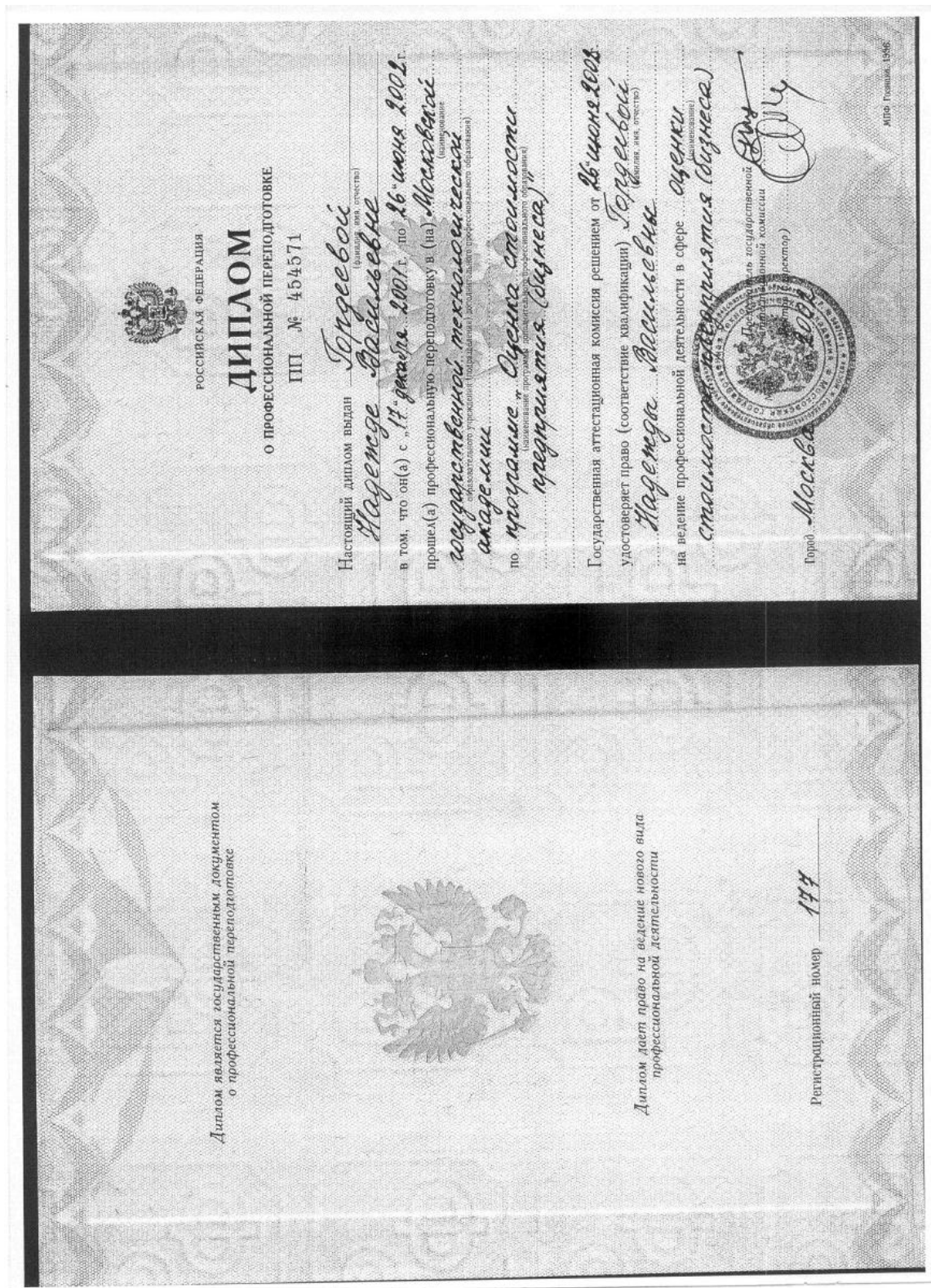
Н. В. Гордеева




02 февраля 2023г.

8. Приложения

8.1. Документы Оценщика





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Гордеевой 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 (наименование государственного университета, техникума и т.д.) Университете менеджмента и управления (наименование образовательного учреждения) (наименование образовательного учреждения)

по программе: «Ученская деятельность» (наименование программы дополнительного образования)

в объеме 204 часов (объем часов)

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

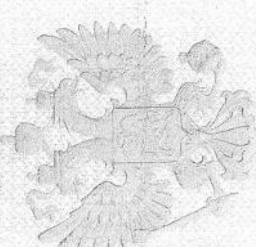
Наименование	Количество часов	Оценка
1. <u>Образовательная дисциплина</u>	<u>48</u>	
2. <u>Дисциплины по выбору</u>	<u>38</u>	
<u>«Ученская деятельность»</u>		<u>Отлично</u>

Прошел(а) стажировку 12.04.23 (наименование предприятия)

выполнил(а) 12.04.23 (наименование темы)


Город Москва (подпись)

Место выдачи: 1946.



Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 2461


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ


Настоящее свидетельство выдано Тонисей
Иванову Ивановичу
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 14 апреля 2023 г. по 23 апреля 2023 г.
повышил(а) свою квалификацию в (на) бюджетной сфере
направлениях: повышение квалификации работников
и повышение квалификации работников
по направлению "Бюджетная сфера"
(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>Бюджетная сфера</u>	<u>72</u>	
<u>Направления по выбору</u>	<u>32</u>	
<u>Итоговый комплексный экзамен</u>	<u>4</u>	<u>Отлично</u>

Прошел(а) 

Выполнил(а) Иванов (подпись)
(наименование предприятия)
(наименование темы)

Город Владимир, год 2023
Директор (подпись) Иванов
Секретарь Иванов

Регистрационный номер 2436
МДФ Гомель. 1346.





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

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению
Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Гордеева Надежда Васильевна

(Ф.И.О. оценщика)

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

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 12.04.2022 г.

Дата составления выписки 12.04.2022 г.

Первый вице-президент

В.И. Лебединский



г. Казань, Россия

«20» июня 2022 г.

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 4891R776500019/22

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования
ответственности оценщика № 4891R776500019/22 (далее - Договор страхования), заключенного между
Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не
дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором
страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

- СТРАХОВАТЕЛЬ:** Гордеева Надежда Васильевна
Россия, РТ, г. Казань, ул. Фучика, 86, кв. 3
ИНН: 165910803024
- СТРАХОВЩИК:** Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115182, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. «Б»,
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.
- ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:** С 00:00 часов «22» июня 2022 г. по 24:00 часов «21» июня 2023 г. (Период страхования).
- СТРАХОВАЯ СУММА:** 10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
- ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:** 10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем
страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.
- ФРАНШИЗА:** Не установлена.
- ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** В соответствии с п. 2.1.1 Правил.
- СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений,
предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является
установленным вступившим в законную силу решением суда или признанным
Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в
результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил
оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков,
членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных
расходов Страхователя, связанных с заявлениями ему требований (исками,
претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение
которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы
предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с
целью отклонить требования (иск, претензии) о возмещении вреда или оплатить размер
возмещения.

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

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ: Территория страхования: Российская Федерация.



СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование» (закрытого

Заместитель директора по управлению

корпоративных продаж Казанского филиала

Броханова Роза Федоровна

должность

Ф.И.О.

Доверенность №4121/21N от 18.04.2021 г.

119162, г. Москва, ул. Шаболова, д.31, стр.Б тел./факс: (495) 938 0 999 alfa@alfa.ru



г. Казань, Россия

«03» августа 2022 г.

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

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

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

Начальник отдела по работе с финансовыми институтами
Казанского филиала _____
Давлиев Дилос Габделгазизович _____
Ф.И.О.
Доверенность №0187/21N от 01.01.2021 г.

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

8 800 333 0 999, alfastrah.ru

8.2. Объявления СМИ



RIGEL



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

© КО-ИНВЕСТ 2020

МАГАЗИНЫ УНИВЕРСАЛЬНЫЕ														Этажность: от 1 до 3, Высота, м: до 4.5				КС-6					
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонный														ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Учтена стоимость лестниц									
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																							
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ														ОБЪЕМ, м3		ПЛОЩАДЬ, м2		КЛАСС		ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ		ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ru03.08.000.0063														от 38925 до 52875		от 8650 до 11750		*De Luxe		РУБ. на 10 м3		143 526	
ru03.08.000.0064														от 38925 до 52875		от 8650 до 11750		*Premium		РУБ. на 10 м3		99 493	
ru03.08.000.0065														от 38925 до 52875		от 8650 до 11750		*Standard		РУБ. на 10 м3		75 996	
ru03.08.000.0066														от 38925 до 52875		от 8650 до 11750		*Econom		РУБ. на 10 м3		55 638	
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ		КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНАЯ ОТДЕЛКА	СТЕНЫ Внутренние, Перегородки, Сантехкабины	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	Внутренняя ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЬВЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ					
ru03.08.000.0063		6460	3123	3695	2948	18124	25991	2649	28332	9667	1640	8654	11741	1729	14576	1005	3192	143526					
		4,50%	2,18%	2,57%	2,05%	12,63%	18,11%	1,85%	19,74%	6,74%	1,14%	6,03%	8,18%	1,20%	10,16%	0,70%	2,22%	100,00%					
ru03.08.000.0064		6459,7	3123,4	3694,8	1769,0	18124,1	8663,7	1766,0	17707,2	3624,9	1639,9	6210,7	11741,5	1481,9	10411,5	627,8	2446,9	99493,0					
		6,49%	3,14%	3,71%	1,78%	18,22%	8,71%	1,78%	17,80%	3,64%	1,65%	6,24%	11,80%	1,49%	10,46%	0,63%	2,46%	100,00%					
ru03.08.000.0065		6459,7	3123,4	3694,8	1474,4	18123,8	4331,8	883,0	14165,7	2416,6	1639,9		7827,5	988,0	8329,2	410,5	2127,8	75996,0					
		8,50%	4,11%	4,86%	1,94%	23,85%	5,70%	1,16%	18,64%	3,18%	2,16%		10,30%	1,30%	10,96%	0,54%	2,80%	100,00%					
ru03.08.000.0066		5767,5	2788,8	2463,3	1179,4	15103,6	2887,8	353,2	9443,7	1380,9	1093,3		5218,4	658,6	5552,7	328,3	1418,6	55638,0					
		10,37%	5,01%	4,43%	2,12%	27,15%	5,19%	0,63%	16,97%	2,48%	1,97%		9,38%	1,18%	9,98%	0,59%	2,55%	100,00%					

516

МАГАЗИНЫ УНИВЕРСАЛЬНЫЕ														Этажность: от 4 до 6, Высота, м: до 5		КС-1		
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Учтена стоимость лестниц ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ - Включены пассажирские лифты, грузовые гидравлические подъемники, эскалаторы																		
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
ru03.08.000.0071	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонный										от 37500 до 51000	от 7500 до 10200	*De Luxe	РУБ. на 1 м3	20 386			
ru03.08.000.0072	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонный										от 37500 до 51000	от 7500 до 10200	*Premium	РУБ. на 1 м3	14 554			
ru03.08.000.0073	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутовый / бетонный										от 37500 до 51000	от 7500 до 10200	*Standard	РУБ. на 1 м3	11 696			
ru03.08.000.0074	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутовый / бетонный										от 37500 до 51000	от 7500 до 10200	*Economy	РУБ. на 1 м3	8 232			
	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНАЯ ОТДЕЛКА	СТЕНЫ Внутренние, Перегородки, Сантехкабины	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	Внутренняя ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ru03.08.000.0071	444,4	465,9	1081,6	243,3	2017,2	1333,2		615,2	3960,6	3223,2	582,6	1801,0	1631,5	204,7	2275,9	137,5	368,4	20386,0
	2,18%	2,29%	5,31%	1,19%	9,89%	6,54%		3,02%	19,43%	15,81%	2,86%	8,83%	8,00%	1,00%	11,16%	0,67%	1,81%	100,00%
ru03.08.000.0072	444,4	465,9	1081,6	146,0	2017,2	444,4		410,1	2475,9	1208,7	515,4	1543,8	1631,5	175,4	1625,6	85,9	282,4	14554,0
	3,05%	3,20%	7,43%	1,00%	13,86%	3,05%		2,82%	17,01%	8,30%	3,54%	10,61%	11,21%	1,21%	11,17%	0,59%	1,94%	100,00%
ru03.08.000.0073	444,4	465,9	1081,6	121,6	2018,1	222,2		205,1	1980,0	805,8	515,4	1029,2	1087,7	117,0	1300,5	56,1	245,6	11696,0
	3,80%	3,98%	9,25%	1,04%	17,25%	1,90%		1,75%	16,93%	6,89%	4,41%	8,80%	9,30%	1,00%	11,12%	0,48%	2,10%	100,00%
ru03.08.000.0074	396,79	416,01	721,03	97,30	1681,95	148,13		82,02	1319,99	460,44	343,57	686,10	725,08	77,96	866,99	44,91	163,73	8232,00
	4,82%	5,05%	8,76%	1,18%	20,43%	1,80%		1,00%	16,03%	5,59%	4,17%	8,33%	8,81%	0,95%	10,53%	0,55%	1,99%	100,00%

т е с т в е н н ы е з д а н и я

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

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 13	97,784	2,127	65,715	1,289	Март 19	120,518	0,791	95,665	1,503
Июнь 13	98,059	0,281	66,553	1,275	Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861
Сентябрь 13	104,157	6,218	67,079	0,790	Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180
Январь 13	105,390	1,184	66,905	-0,260	Январь 19	125,330	2,130	100,977	0,430
Март 14	102,129	-3,095	67,189	0,425	Март 20	125,999	0,534	106,908	7,854
Июнь 14	103,541	1,383	66,308	-1,310	Июнь 20	127,826	1,450	106,367	-2,333
Сентябрь 14	104,906	1,319	67,258	1,432	Сентябрь 20	128,355	0,414	110,960	4,319
Январь 14	105,904	0,951	72,874	8,350	Январь 20	128,803	0,349	110,321	-0,576
Март 15	106,419	0,486	77,699	6,621	Март 21	129,668	0,672	111,484	1,054
Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420	Июнь 21	133,502	2,957	111,921	0,393
Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501	Сентябрь 21	138,351	3,632	113,751	1,635
Январь 15	106,207	0,072	87,496	6,291	Январь 21	142,718	3,157	115,361	1,415
Март 16	106,277	0,066	90,613	3,562	Март 22	152,163	6,618	135,961	17,857
Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,483	Июнь 22	154,986	1,855	118,485	-12,854
Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,803	Сентябрь 22	149,441	-3,578	123,998	4,653
Январь 16	110,395	0,681	85,584	-3,352	Январь 22	152,000	1,713	126,005	1,618
Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427	Март 23	154,628	1,729	128,036	1,612
Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264	Июнь 23	157,323	1,743	130,092	1,606
Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090	Сентябрь 23	160,087	1,757	132,172	1,599
Январь 17	115,656	1,297	86,546	0,870	Январь 23	162,919	1,769	134,277	1,592
Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521	Март 24	165,619	1,780	136,406	1,585
Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000	Июнь 24	168,788	1,790	138,559	1,579
Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143	Сентябрь 24	171,824	1,799	140,737	1,572
Январь 18	119,573	1,855	94,249	0,110	Январь 24	174,929	1,807	142,939	1,565
					Март 25	178,102	1,814	145,165	1,558
					Июнь 25	181,343	1,820	147,416	1,551

Выпуск 120 • июль 2022

220

Региональные коэффициенты КС КО-ИНВЕСТ на 01.07.2022 (базовый регион МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ)

Федеральные округа, края, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стенных ячеи- стых и слоистых блоков	кирпича, мелких ста- новых блоков	железобетона		панелей "санд- вич"	стекла, свето- прозрач- ного ма- териала	панелей "сандвич"	древе- сины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железо- бетона, стали, кирпича	железо- бетона и стали	древе- сины	железо- бетона в бескар- касных системах	железо- бетона в каркас- ных си- стемах	стали	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонко- стенные конструк- ции (ЛСТК)	древе- сины и др. конструк- тивных ма- териала- лов
	Класс конструктивных систем									
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Южный федеральный округ										
Республика Крым	0,963	0,838	0,844	0,980	0,807	0,816	0,800	0,827	0,899	0,892
г. Севастополь	1,003	0,856	0,870	0,974	0,824	0,825	0,810	0,837	0,912	0,907
Республика Адыгея (Адыгея)	0,943	0,725	0,810	0,819	0,737	0,757	0,750	0,776	0,769	0,908
Республика Дагестан	0,793	0,626	0,625	0,743	0,642	0,683	0,665	0,709	0,706	0,815
Республика Ингушетия	0,648	0,555	0,507	0,740	0,542	0,589	0,572	0,612	0,637	0,692
Республика Калмыкия	0,841	0,709	0,724	0,865	0,702	0,721	0,724	0,791	0,709	0,803
Республика Северная Осетия - Алания	0,601	0,541	0,484	0,677	0,519	0,559	0,556	0,616	0,592	0,634
Ростовская область	0,834	0,781	0,758	0,917	0,765	0,798	0,788	0,790	0,774	0,831
Ставропольский край	0,771	0,705	0,695	0,750	0,707	0,737	0,731	0,747	0,811	0,795
Приволжский федеральный округ										
Кировская область	0,876	0,766	0,760	0,775	0,793	0,809	0,812	0,831	0,844	0,839
Нижегородская область	0,755	0,679	0,622	0,697	0,644	0,693	0,686	0,709	0,720	0,737
Оренбургская область	0,813	0,728	0,748	0,768	0,752	0,794	0,778	0,807	0,783	0,789
Пензенская область	0,872	0,789	0,804	0,747	0,795	0,835	0,814	0,841	0,825	0,830
Пермский край *	0,814	0,763	0,744	0,749	0,772	0,808	0,804	0,819	0,787	0,855
Пермский край, КЛАСТЕР 1	0,814	0,763	0,744	0,749	0,772	0,808	0,804	0,819	0,787	0,855
Пермский край, КЛАСТЕР 2	0,855	0,801	0,781	0,786	0,811	0,848	0,845	0,860	0,826	0,897
Республика Башкортостан	0,750	0,659	0,677	0,585	0,703	0,719	0,735	0,751	0,771	0,757
Республика Марий Эл	0,823	0,673	0,711	0,730	0,698	0,724	0,724	0,737	0,748	0,760
Республика Мордовия	0,818	0,712	0,728	0,785	0,739	0,767	0,765	0,789	0,799	0,801
Республика Татарстан (Татарстан)	0,849	0,784	0,795	0,773	0,800	0,825	0,828	0,843	0,829	0,826
Самарская область	0,781	0,725	0,671	0,696	0,737	0,760	0,764	0,775	0,777	0,777

Региональные
коэффициенты
КО-ИНВЕСТ

Региональные
коэффициенты
КО-ИНВЕСТ

Восходящее - Полюс Mail.ru x <https://www.avito.ru/kazan/zemelnyy-uchastok> x Купить земельный участок Пр... x Участок 11 сот. (промназначен... x Участок 1,15 га (промназначен... x

avito.ru/kazan/zemelnyy-uchastok/uchastok_11sot_promnaznacheniya_2460092328

Карты ОГРН Авто 2105 Яндекс карты Ипотека рынка кон... ФИПС Соц. положение РТ... мн. им. чл. учред. и Все включено

Участок 11 сот. (промназначения)

13 000 000 ₽

1 181 818 ₽ за сотку

8 958 706-19-19

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Еще купить?

Когда можно посмотреть?

«МЕГАЛИТ» агентство недвижимости

Агентство

На Авто с мая 2011

Завершено 7194 объявления

Реквизиты проверены

89 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

МЕГАЛИТ агентство недвижимости

Об участке

Площадь: 11 сот.

СБЕР МЕГАМАРКЕТ

Трусики-подгузники Merries

1399р

БЕТОН РАСТВОР

8 843 203-20-02

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Входные - Почта Mail.ru x https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_11tot_promnaznacheniya_2460092328 x Купить земельный участок Пр... x Участок 11 сот (промышленн... x Участок 1,15 га (промышленн... x

Карта OPH Авто Знс Яндекс карты Итоги рынка ком... ОУПС Соц положение РТ... Выходные - Почта... 8 РТ утвержде ре... Опубликован док... мониторинг росси... Мониторинг цен н... Все заказы | SHEIN Калькулятор доход...

Об участке

Площадь: 11 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Советский район, жилой массив Царицыно
Мамадышский тракт

[Показать карту](#)

Описание

г. Казань, Советский район, ул. 1-я Азинская
Земельный участок 11 сот под коммерцию (можно разделить на 2 участка)
— Предлагается к продаже земельный участок общей площадью 1090 кв.м.
— Месторасположение: Советский район, 2 линия проспекта Победы между улицами Академика Губина и Мамадышским трактом, ул. Азраной.
— В непосредственной близости мкр. Царицыно, автобусная остановка Тектоник.
— Все коммуникации на участке – газ, вода, электричество.
— Участок расположен в территориальной зоне ЖТ (зона индивидуальной и блокированной жилой застройки).
— Основные виды разрешенного использования: ИОКС, блокированная жилая застройка, магазины, бытовое обслуживание, объекты культурно-досуговой деятельности, предоставление коммунальных услуг, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, услуги связи и пр.
— Без обременений, документы готовы к сделке.
— Кадастровые номера: 16:50:000000:34016 (площадь 1065 кв.м), 16:50:140209:342 (площадь 14 кв.м), 16:50:140209:343 (площадь 11 кв.м)
— 7 000 000 руб. ЦЕНА ЗА ПОЛОВИНУ УЧАСТКА
ИНФОРМАЦИЯ О ВИДАХ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:
- Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1)
- Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (код 3.9.1)
- Связь (код 6.8)
- Внеуличный транспорт (код 7.6)
- Водные объекты (код 11.0)
- Специальное пользование водными объектами (код 11.2)
- Гидротехнические сооружения (код 11.3)
- Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)
- Благоустройство территории (код 12.0.2)
- Запас (код 12.3)
- Для индивидуального жилищного строительства
- Блокированная жилая застройка
- Оказание услуг связи
- Бытовое обслуживание
- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
- Дошкольное, начальное и среднее общее образование
- Объекты культурно-досуговой деятельности
- Магазины
- Площадки для занятий спортом
- Обеспечение внутреннего правопорядка
Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:
- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
- Осуществление религиозных обрядов
- Религиозное управление и образование
- Амбулаторное ветеринарное обслуживание
- Магазины
- Общественное питание
- Заправка транспортных средств
- Обеспечение занятий спортом в помещениях
Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

13 000 000 ₽
1 181 818 ₽ за сотку

8 958 706-19-19

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!


Еще продать? Топ уместен? Когда можно посмотреть?

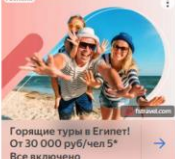
«МЕГАЛИТ» агентство недвижимости
Агентство
На Авито с мая 2011
Завершено 7194 объявления
[Результаты проверены](#)

89 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
МЕГАЛИТ агентство недвижимости

**8 843 203-20-02**

**Горящие туры в Египет!**
От 30 000 руб/чел 5*
Все включено

13 000 000 ₽
1 181 818 ₽ за сотку

8 958 706-19-19

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Топ уместен? Когда можно посмотреть?

«МЕГАЛИТ» агентство недвижимости
Агентство
На Авито с мая 2011
Завершено 7194 объявления
[Результаты проверены](#)

89 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
МЕГАЛИТ агентство недвижимости

**8 843 203-20-02**

**Горящие туры в Египет!**
От 30 000 руб/чел 5*
Все включено

*Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Входные - Почта Mail.ru x avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_115ot_promnaznacheniya_2460092328 x Купить земельный участок Пр... x Участок 11 сот (промназначен... x Участок 1,15 га (промназначен... x

Карты OPH Авто Злис Яндекс карты Итоги рынка ком... ОНТС Соц положение РТ... Выходные - Почта... 8 РТ утвердили ре... Опубликован докл... мониторинг росси... Мониторинг цен н... Все заказы | SHEIN Калькулятор довод...

- Амбулаторное ветеринарное обслуживание
- Магазины
- Общественное питание
- Заправка транспортных средств
- Обеспечение занятий спортом в помещениях
Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:
- Служебные гаражи
Агент по недвижимости Андрей Мирот
АН «МЕГАЛИТ»
Продажа, аренда, обмен жилой (квартиры, комнаты, индвидуальный жилой дом, земельные участки, таунхаусы, коттеджи) и коммерческой недвижимости (производственное, складские, торговые, офисные объекты, общепит, земля, площадки). Профессиональные услуги агента по недвижимости в Казани.
Номер объекта #2/538153/14609

№ 2460092328 · 9 января в 19:00 · 5242 просмотра (+5 сегодня) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления

Участок 1 сот. (промназначения)	Участок 312 сот. (промназначения)	Участок 5,5 сот. (промназначения)
1 000 000 Р	30 000 000 Р	2 000 000 Р
Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, Крестьянская	Республика Татарстан, Казань, с/поселковое некоммерческое товарищество Труд заводов	Республика Татарстан, Казань, Московский район, Северный вокзал
9 января 07:19	14 января 13:16	12 января 20:36

Участок 11 сот. (промназначения)
13 000 000 Р
1 181 819 Р за сотку

8 958 706-19-19

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение суток

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

«МЕГАЛИТ» агентство недвижимости
На Авито с мая 2011
Завершено 7194 объявления
[Результаты проверок](#)

89 объявлений пользователя
[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
МЕГАЛИТ агентство недвижимости

Рабочий стол 12 Q4 P/C 940

Входные - Почта Mail.ru x avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_115ga_promnaznacheniya_2490604386 x Купить земельный участок Пр... x Участок 11 сот (промназначен... x Участок 1,15 га (промназначен... x

Карты OPH Авто Злис Яндекс карты Итоги рынка ком... ОНТС Соц положение РТ... Выходные - Почта... 8 РТ утвердили ре... Опубликован докл... мониторинг росси... Мониторинг цен н... Все заказы | SHEIN Калькулятор довод...

Казань · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промышленное
Участок 1,15 га (промназначения)

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

115 сот. 126 500 000 Р
1 100 000 Р за сотку или предложите свою цену

8 960 081-63-48

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Экспертный вклад -390 и СО

[Подписаться на продавца](#)

Об участке
Площадь: 115 сот.

Расположение
Республика Татарстан, Казань, Советский район
Мамадыйский тракт [Показать карту](#)

Программа лояльности — к лучшему
Персональные цены в приложении Додо Пицца
Результаты проверок
Додо Пицца
АКЦЕССУАРЫ
LECAR

Рабочий стол 12 Q4 P/C 941

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Входные - Поиск Mail.ru x avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_115sq_promnaznacheniya_2490504386 x Купить земельный участок Пр... x Участок 11 сот. (промназначен... x Участок 1.15 га (промназначен... x

Карты OPRN Авто Знec Яндекс карты Итоги рынка комм... ОУПТС Соц положение РТ... Выходные - Почта... 8 РТ утвердили ре... Опубликован докл... мониторинг росси... Мониторинг цен н... Все заказы | SHEIN Калькулятор доход...

Об участке
Площадь: 115 сот

Расположение
Республика Татарстан, Казань, Советский район
Мамадышский тракт [Показать карту](#)

Описание
Продается земельный участок, площадь участка 115 соток, находящийся на первой линии улицы Азата Аббасова. Правильной прямоугольной формы. Огорожен с всех сторон. Коммунальные сети рядом. Подъездная дорога с заездом на участок. Земельный участок расположен в территориальной зоне- ОП – Зона размещения общественно-производственных объектов. Собственность.

№ 2490504386 10 января в 08:17 638 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

Пожокие объявления

Участок 15,9 сот. (промназначения) 32 000 000 Р Республика Татарстан, Казань, Крутовская ул., 47, р-н Приволжский 13 января 11:10	Участок 11 сот. (промназначения) 13 000 000 Р Республика Татарстан, Казань, Советский район, жилой массив Царькино, Мамадышский тракт	Участок 1 сот. (промназначения) 1 000 000 Р Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, Кремлевская 9 января 07:19

126 500 000 Р
1 100 000 Р за соту или [предложите свою цену](#)

8 960 081-63-48

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте!

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

Пользователь
Частное лицо
Экологический вклад -390 кг СО₂

[Подписаться на продавца](#)

Полный комплект запчастей

LECAR Product

34,99
Покупайте дешевле!

Рабочий стол 941

Входные - Поиск Mail.ru x avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_20sq_promnaznacheniya_2540160296 x Купить земельный участок Пр... x Участок 20 сот. (промназначен... x Участок 18 сот. (промназначен... x

Карты OPRN Авто Знec Яндекс карты Итоги рынка комм... ОУПТС Соц положение РТ... Выходные - Почта... 8 РТ утвердили ре... Опубликован докл... мониторинг росси... Мониторинг цен н... Все заказы | SHEIN Калькулятор доход...

Участок 20 сот. (промназначения)

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

Об участке
Площадь: 20 сот

Расположение
Республика Татарстан, Казань, улица Баумана
Кремлевская д. до 5 мин. Площадь Тукая д. 16-20 мин.
Козья Слобода д. 21-30 мин. [Показать карту](#)

22 000 000 Р
1 100 000 Р за соту или [предложите свою цену](#)

8 993 300-71-74

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

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

Никита
Агентство
На Авито с февраля 2012
Завершено 319 объявлений

9 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

RuStore
Магазин приложений для Android

2 ЭТАЖА РАЗВЛЕЧЕНИЙ В МАГАЗИНЕ

Рабочий стол 950

Отчет №ПИФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Брошюра - Платформа Mail.ru x avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_20sot_promnaznacheniya_2540160296 x Купить земельный участок П x Участок 20 сот (промназначен... x Участок 18 сот (промназначен... x Публ... - Яндекс: вышло 4 т... x Публичная кадастровая карта x

Карты OPRN Авто 2gis Яндекс карты Итоги рынка ком... ОНПТС Соц положение РТ... Выходные - Почта... 8 РТ утвердили ре... Опубликован докл... мониторинг росси... Мониторинг цен н... Все заказы | SHEIN Калькулятор доход...

Площадь: 20 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Казань, улица Баумана
Кремлёвская 6 до 5 мин. Площадь Тукая 6 16-20 мин.
Козья Слобода 6 21-30 мин. Показать карту

Описание

На выезде из Казани остался в продаже всего один участок коммерческого, промышленного назначения.

На горьковском шоссе рядом с Леруа Мерлен в продаже участок площадью 118 соток, возможно приобретение участка по частям в 20 соток. На этом участке можно реализовать бизнес в различных сферах. Среди разрешенных объектов капитального строительства — склады, производство, гостиничное обслуживание, а также объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплески), рынки, магазины, стоянки транспорта общего пользования, хранение автотранспорта и многие другие.

Отметим, что таких предложений на рынке в данном районе практически не найти, и, вероятнее всего, они не появятся в будущем. Особенно следует учесть тот факт, что в Татарстане проходят и создаются новые промпредприятия, для локализации которых необходима земля. И если вы не планируете сами открывать бизнес на этих участках, то их приобретение может стать отличной инвестицией.

Участок полностью подготовлен к продаже, участок продается без строений и насаждений, абсолютно ровная территория.

Продается от лица собственника, без посредников. Документы для сделки готовы.

Не 2540160296 - 8 января в 19:20 - 1222 просмотра (+0 сегодня) Пожаловаться

Похожие объявления

22 000 000 Р
1 100 000 Р за соту или предложите свою цену

8 993 300-71-74

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Никита
Агентство
На Авито с февраля 2012
Завершено 319 объявлений

9 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

2 ЭТАЖА РАЗВЛЕЧЕНИЙ В MAZAPARK
БЕЗЛИМИТНО. ВЕСЕЛО.
СО СКИДКОЙ 20% ПО КОДУ FAM20

Горящие туры в Египет! От 30 000 руб/чел 5* Все включено

Платформа Mail.ru x avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_32sot_promnaznacheniya_2587213560 x Купить земельный участок П x Участок 31,2 сот x Участок 32 сот (x Участок 5 сот (x Участок 16,8 сот x Публичная када... x Цена - Яндекс: ... x Купить коммер... x

Карты OPRN Авто 2gis Яндекс карты Итоги рынка ком... ОНПТС Соц положение РТ... Выходные - Почта... 8 РТ утвердили ре... Опубликован докл... мониторинг росси... Мониторинг цен н... Все заказы | SHEIN Калькулятор доход...

Казань - Недвижимость - Земельные участки - Купить - Промышленное

Участок 32 сот. (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

22 000 000 Р
687 500 Р за соту

8 958 488-72-18

Nika Estate Kazan
Агентство
Результаты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Шелуханова Юлия

Об участке

Площадь: 32 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Адмиралтейская улица
Кремлёвская 6 от 31 мин. Козья Слобода 6 от 31 мин. Показать карту

Описание


Предлагаем Вам приобрести земельный участок в Кировском районе города Казани. Участок расположен в районе Петрушиного Двора.

*Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Почта Mail.ru x https://www.avito.ru/ x Купить земельный... x Участок 31,2 сот. x Участок 32 сот. (пр... x Участок 5 сот. (пр... x Участок 16,8 сот. x Публикация када... x Цена — Яндекс... x Купить коммерч... x

avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_32sot_promnaznacheniya_2587213560

Карты ОГРН Авто Знс Яндекс карты Итоги рынка комм... ФГИС Соц положение РТ... Входящие - Почта... 8 РТ утвердили ре... Опубликован докл... мониторинг росси... Мониторинг цен н... Все заказы | SHEIN Калькулятор доход...



22 000 000 Р
687 500 Р за сотку

8 958 488-72-18


Об участке
Площадь: 32 сот.

Расположение
Республика Татарстан, Казань, Адмиралтейская улица
Кремлёвская 32 от 31 мин. Козья Слобода 32 от 31 мин. [Показать карту](#)


Описание
Предлагаем Вам приобрести земельный участок в Кировском районе города Казани. Участок расположен в районе Петрушкиного Двора. Площадь участка 32 соток. По всем вопросам звоните. Номер в базе: J25127

№ 2587213560 - 11 января в 12:14 - 410 просмотров (+3 оценок) [Пожаловаться](#)


Пожоие объявления



Участок 1 сот. (промназначения)
1 000 000 Р



Участок 31,2 сот. (промназначения)
30 000 000 Р



Участок 11 сот. (промназначения)
13 000 000 Р

Казань, Татарстан

Рабочий стол 100% P9C 1003


Почта Mail.ru x https://www.avito.ru/ x Купить земельный... x Участок 31,2 сот. x Участок 32 сот. (пр... x Участок 5 сот. (пр... x Участок 16,8 сот. x Публикация када... x Цена — Яндекс... x Купить коммерч... x

avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5sot_promnaznacheniya_2712014717

Карты ОГРН Авто Знс Яндекс карты Итоги рынка комм... ФГИС Соц положение РТ... Входящие - Почта... 8 РТ утвердили ре... Опубликован докл... мониторинг росси... Мониторинг цен н... Все заказы | SHEIN Калькулятор доход...

Участок 5 сот. (промназначения)

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



4 700 000 Р
940 000 Р за сотку

8 958 404-03-85

[Написать сообщение](#)
Описать

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Портал 116
Агентство
На Avito с сентября 2012

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Давыдов Андрей

Об участке
Площадь: 5 сот.

Расположение
Республика Татарстан, Казань, Молодёжный переулок, 1
Авиастроительная 32 от 6-10 мин. Северный вокзал 32 от 31 мин. [Показать карту](#)

Рабочий стол 100% P9C 1004

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Почта Mail.ru x https://www.avito.ru x Купить земельный... x Участок 312 сот x Участок 32 сот x Участок 5 сот (ru) x Участок 16,8 сот x Публикация када... x Цена - Яндекс... x Купить коммер... x

avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5sot_promnaznacheniya_2712014717

Карты OPRN Авто Зис Яндекс карты Итоги рынка комм... ФГИС Соц положение РТ... Выходные - Почта... 8 РТ утвердили ре... Опубликован докл... мониторинг росси... Мониторинг цен н... Все заказы | SHEIN Калькулятор доход...

Расположение
Республика Татарстан, Казань, Молодёжный переулок, 1
Авиастроительная 5 6-10 мин.
Северный вокзал 31 от 31 мин.
[Показать карту](#)

Описание
Арт. 36957202
Продается земельный участок 5 соток в самом сердце Авиастроительного района, у перекрестка улиц Максимова и Лукина.
Вторая линия, отличный вариант под нежилое коммерческое помещение!
Участок ровный, форма участка - прямоугольная.
К участку подведена городская газовая магистраль, городские электросети, городская канализация.

Земельный участок расположен в территориальной зоне Д2 - зоне обслуживания жилой застройки.
Основные виды разрешенного использования:
- административные офисы
- торговые объекты
- объекты общественного питания и бытового обслуживания
- бани, сауны
- объекты гостиничного сервиса и тд.
Успейте купить по лучшей цене!
Без обременения. 1 взрослый собственник. Чистая продажа.

4 700 000 Р
940 000 Р за сотку

8 958 404-03-85

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Портал 116
Агентство
На Авито с сентября 2012
[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Давыдов Андрей

№ 2712014717 - 23 декабря 2022 - 579 просмотров (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

Другие объявления компании

Почта Mail.ru x https://www.avito.ru x Купить земельный... x Участок 312 сот x Участок 32 сот x Участок 5 сот (ru) x Участок 16,8 сот x Публикация када... x Цена - Яндекс... x Купить коммер... x

avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_168sot_promnaznacheniya_2157313661

Карты OPRN Авто Зис Яндекс карты Итоги рынка комм... ФГИС Соц положение РТ... Выходные - Почта... 8 РТ утвердили ре... Опубликован докл... мониторинг росси... Мониторинг цен н... Все заказы | SHEIN Калькулятор доход...

Участок 16,8 сот. (промназначения)
Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку

Продается земельный участок коммерческого назначения по улице Дачная
Общая площадь **16,8 соток**
Выгодное расположение вашего бизнеса
Удобная транспортно-логистическая доступность
Развитая инфраструктура и коммуникации

14 900 000 Р
886 905 Р за сотку

8 843 296-09-78

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Супермаркет Недвижимости
Агентство
На Авито с мая 2017
Рейтинги проверены
[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Собственник

Об участке
Площадь: 16,8 сот.

Расположение
Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, жилой массив Аметьево
Аметьево 11-15 мин. Сухоная слобода 31 от 31 мин.
Горька 31 от 31 мин.
[Показать карту](#)

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Почта Mail.ru | avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_168_sot_promnaznacheniya_2157313661

Карты | ОФН | Авто | Зн | Яндекс карты | Итоги рынка комм... | ОНПТС | Соц положение РТ... | Выходные - Почта... | 8 РТ утвердили ре... | Опубликован докл... | мониторинг росси... | Мониторинг цен н... | Все заказы | SHEIN | Калькулятор доход...

Об участке

Площадь: 16,8 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Бахитовский район, жилой массив
Аметьево
• Аметьево 11-15 мин. • Суковная слобода 31 мин.
[Показать карту](#)

Описание

ДАННЫЙ ОБЪЕКТ ВЫ МОЖЕТЕ ПРИОБРЕСТИ НИЖЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ!
Позвоните нам и мы расскажем как это сделать!

Предлагаем к приобретению **земельный участок на ул. Дачная**, в поселке "Аметьево", в центре г. Казани.
Земельный участок расположен в микрорайоне «Аметьево», между жд станцией «Аметьево» и станцией метро.
Участок ровной прямоугольной формы.
Территориальная зона, согласно правил землепользования и застройки г. Казани - ОП (зона размещения общественно-производственных объектов) позволяет рассматривать участок для строительства магазина, объекта обслуживания, автосервиса, автомойки.
Кадастровый номер: 16:50:011365:21.

№ 2157313661 - 29 декабря 2022 - 3086 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

Другие объявления компании

[Продать земельный участок площадью 16,8 сот. в центре г. Казани](#) | [Продать земельный участок площадью 16,8 сот. в центре г. Казани](#) | [Продать земельный участок площадью 16,8 сот. в центре г. Казани](#)

14 900 000 ₽
886 905 ₽ за соту

8 843 296-09-78

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Еще продать?](#) [Топ уместен?](#) [Когда можно посмотреть?](#)

[Супермаркет Недвижимости](#)
Агентство
На Авито с мая 2017
[Рейтинги проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Собственник

Почта Mail.ru | avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_83_sot_promnaznacheniya_2332304149

Карты | ОФН | Авто | Зн | Яндекс карты | Итоги рынка комм... | ОНПТС | Соц положение РТ... | Выходные - Почта... | 8 РТ утвердили ре... | Опубликован докл... | мониторинг росси... | Мониторинг цен н... | Все заказы | SHEIN | Калькулятор доход...

Участок 8,3 сот. (промназначения)

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

Об участке

Площадь: 8,3 сот.

Расположение

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

Описание

Республика Татарстан, город Казань, ул. Адоратского.
Земельный участок 830 кв.м. имеется возможность изменения вида разрешенного использования.
Подъездные пути имеются.
Рядом ул. Амирхана, Чуйкова
В собственности, все документы готовы.
Заключение договора купли-продажи указанного имущества, осуществляется по результатам сбора электронных заявок и предложений на электронной торговой площадке b2b-sep.ru.
Заявки и предложения принимаются через электронную торговую площадку b2b-sep.ru.
Обращаем ваше внимание на то, что приведенная информация носит исключительно информационный характер и ни при каких условиях не является публичной офертой, определяемой положениями Статьи 437 (п.2) Гражданского кодекса Российской Федерации. Стоимость реализации является начальной минимальной.

17 997 000 ₽
2 168 313 ₽ за соту

8 843 290-27-83

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Еще продать?](#) [Топ уместен?](#) [Когда можно посмотреть?](#)

[АО Татэнерго](#)
Агентство
На Авито с сентября 2017
[Рейтинги проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Гузель

ПАМЯТНИКИ
от 3 097 руб.
в месяц
В БЕСПРОЦЕНТУЮ РАССРОЧКУ

2 ЭТАЖА РАЗВЛЕЧЕНИЙ В MAZAPARK
БЕЗЛИМИТНО. ВЕСЕЛО.

*Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_83_sot_promnaznacheniya_2332504149

Описание

Республика Татарстан, город Казань, ул. Адоратского.
Земельный участок 830 кв. м, имеется возможность изменения вида разрешенного использования.

Подъездные пути имеются.

Рядом ул. Амирхана, Чуйкова

В собственности, все документы готовы.

Заключение договора купли-продажи указанного имущества, осуществляется по результатам сбора электронных заявок и предложений на электронной торговой площадке b2b-seller.

Заявки и предложения принимаются через электронную торговую площадку b2b-seller.

Обращаем ваше внимание на то, что приведенная информация носит исключительно информационный характер и ни при каких условиях не является губительной офертой, определяемой положениями Статьи 437 (п. 2) Гражданского кодекса Российской Федерации. Стоимость реализации является начальной минимальной.

№ 2332504149 - 9 января в 16:10 - 1173 просмотра (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

Пожоие объявления

Участок 4,2 сот. (промназначения)	Участок 7 сот. (промназначения)	Участок 20 сот. (промназначения)
8 000 000 Р	7 000 000 Р	22 000 000 Р
Республика Татарстан, Казань, Советский район, микрорайон Азино-1, Мамадышский тракт 5 января 08:47	Республика Татарстан, Казань, Московский район, Ядлык 27 декабря 08:18	Республика Татарстан, Казань, Кировский район, р. н. Кировский 6 января 09:41

17 997 000 Р
2 168 313 Р за сотку

8 843 290-27-83

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

АО Татэнерго
Агентство
На Авто с сентября 2017
[Рейтинги проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Гузель

Реклама: 2 этажа развлечений в MAZAPARK, БЕЗЛИМИТНО. ВЕСЕЛО. СО СКИДКОЙ 20% ПО КОДУ FAM20


Реклама: Горящие туры в Египет! От 30 000 руб/чел 5* Все включено

avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_72_sot_promnaznacheniya_2157606043

Казань, Недвижимость, Земельные участки, Купить, Промышленность

Участок 7,2 сот. (промназначения)

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



Об участке

Площадь: 7,2 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Крымская ул.

- Аметьево 6-10 мин.
- Сухоная слобода 21-30 мин.
- Горки 31 мин.

[Показать карту](#)

8 900 000 Р
1 236 111 Р за сотку

Последнее обновление: Купить в рассрочку с кредитной Тинькофф Платежи Подробнее

8 843 296-13-24

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

Супермаркет Недвижимости
Агентство
На Авто с мая 2017
[Рейтинги проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Собственник

Реклама: ЗАПЧАСТИ И РАСХОДНИКИ

Реклама: LECAR Product

Реклама: Цена недели 5 15-21 ноября

Реклама: Green Village 59⁹⁰

*Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Полета Mail X https://www... X Участок 7... X Участок 6... X Купить за... X Участок 31... X Участок 3... X Участок 5... X Участок 11... X Публикации X Цена — 3... X Купить за... X

avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_72_sot_promnaznacheniya_2157606043

Карты OPH Авто 2гис Яндекс карты Итоги рынка ком... DVTC Соц положение РТ... Выходные - Пон... 8 РТ утвердили ре... Опубликован док... мониторинг росси... Мониторинг цен н... Все заказы | SHEIN Калькулятор доход...

Об участке
Площадь 7.2 сот.

Расположение
Республика Татарстан, Казань, Крымская ул.
Аметьево 6-10 мин. Сухоная слобода 21-30 мин.
Горки 31 мин. Показать карту

Описание
ДАННЫЙ ОБЪЕКТ ВЫ МОЖЕТЕ ПРИОБРЕСТИ НИЖЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ!
Позовните нам и мы расскажем как это сделать!
Предлагаем к приобретению земельный участок в центре города Казани, в пос. Аметьево, на ул. Крымская.
Расположение: Участок расположен в шаговой доступности от одноименной поселу станции метро и жд станцией «Сметьево 2», по соседству с многоквартирной жилой застройкой и частным сектором.
Территориальная зона, согласно правил землепользования и застройки г. Казани - Ж1 (зона индивидуальной и блокированной застройки). Приоритетным вариантом освоения является строительство торгового-офисного здания или объекта обслуживания населения.
Функциональная зона, согласно генерального плана г. Казани - 201 (зона индивидуальной и блокированной жилой застройки)
Кадастровый номер: 16.50.000000.17639.

№ 2157606043 - 24 декабря 2022 - 4024 просмотра (+2 сегодня) Показать

Другие объявления компании

Продажа земельных участ... Продажа земельных участ... Продажа земельных участ... Продажа земельных участ...

8 900 000 Р
1 236 111 Р за сотку
Почта: email
Купить в расрочку с кредитной
Тинькофф Платежи Подробнее

8 843 296-13-24

Написать сообщение

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Супермаркет Недвижимости
Агентство
На Авито с мая 2017
Рейтинги проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Собственник

Цена недели
5
15 - 21 ноября

59⁹⁰

Скидки Viber®
музыка
компания
концертный
400+ 420 км
Телефон Виллаж

Горящие туры в Египет!
От 30 000 руб/чел 5*
Все включено

Полета Mail X https://www... X Участок 7... X Участок 6... X Купить за... X Участок 31... X Участок 3... X Участок 5... X Участок 11... X Публикации X Цена — 3... X Купить за... X

avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_73_sot_promnaznacheniya_2157644489

Карты OPH Авто 2гис Яндекс карты Итоги рынка ком... DVTC Соц положение РТ... Выходные - Пон... 8 РТ утвердили ре... Опубликован док... мониторинг росси... Мониторинг цен н... Все заказы | SHEIN Калькулятор доход...

Участок 7,3 сот. (промназначения)
Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

Об участке
Площадь 7.3 сот.

Расположение
Республика Татарстан, Казань, ул. Габдуллы Тукая, 114/1
Сухоная слобода 21-30 мин.
Площадь Тукая 21-30 мин. Кремлевская 31 мин. Показать карту

11 900 000 Р
1 630 137 Р за сотку

8 958 747-71-03

Написать сообщение

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Супермаркет Недвижимости
Агентство
На Авито с мая 2017
Рейтинги проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Собственник

Фруто Няня
100% НАТУРАЛЬ -
100% НАТУРАЛЬНЫЙ
Сладкая и витаминная
природная продукция
«Фруто Няня» - это
наше будущее!
Получите удовольствие
от каждого дня!
Позвоните нам!
8 958 747-71-03
www.fru-tonya.ru

**2 ЭТАЖА РАЗВЛЕЧЕНИЙ
В МАДЖАРК**
БЕЗЛИМИТНО. ВЕСЕЛО.
СО СКИДКОЙ 20%
ПО КОДУ FAM20

*Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Почта Mail X avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_73_sot_promnaznacheniya_215764489

Площадь: 7,3 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Габуллы Тукая, 114/1

- Суворовская слобода 21-30 мин.
- Площадь Тукая 21-30 мин.
- Кремлевская 31 мин.

Показать карту

Описание

ДАННЫЙ ОБЪЕКТ ВЫ МОЖЕТЕ ПРИОБРЕСТИ НИЖЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ!
Позвоните нам и мы расскажем как это сделать!

Предлагаем к приобретению земельный участок на первой линии ул. Габуллы Тукая.

Расположение: Участок расположен в центре г. Казани, в шаговой доступности от благоустроенной набережной оз. Кабан.

Территориальная зона, согласно правил землепользования и застройки г. Казани - Ц (зона смешанной застройки центра города). Подходит для строительства административных, торговых объектов, автосервиса, автомойки.

Есть возможность подключения к электросетям, водопроводу, канализации.

Кадастровый номер 16:50 011723 369.

№ 215764489 - 13 января в 19:57 - 4088 просмотров (+0 сегодня)

Покалывать

Другие объявления компании

Площадь	Цена	Статус
7,3 сот.	11 900 000 ₽	Участок 7,2 сот. (промназначения)
16,8 сот.	8 958 747-71-03	Участок 16,8 сот. (промназначения)
15,6 сот.		Участок 15,6 сот. (промназначения)

11 900 000 ₽
1 630 137 ₽ за сотку

8 958 747-71-03

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Тор уместен? Когда можно посмотреть?

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Собственник

Супермаркет Недвижимости
Агентство
На Авито с мая 2017
Рейтинг проверен

Горящие туры в Египет! От 30 000 руб/чел 5* Все включено

2 ЭТАЖА РАЗВЛЕЧЕНИЙ В МАДЖАРК ВЕЗЛИМИТНО, ВЕСЕЛО. СО СКИДКОЙ 20% ПО КОДУ FAM20

Раб. стол 10:12

Входные - Почта X avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_promnaznacheniya_2513359799

ВЫП ОДНА УПАКОВКА

Казань - Недвижимость - Земельные участки - Купить - Промышленные

Участок 30 сот. (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

Об участке

Площадь: 30 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Советский район, жилой массив Киндери, Рабочая улица р-н Советский

Показать карту

Описание

продан базу
удобные подъездные пути
выезд из города

№ 2513359799 - 9 января в 01:41 - 240 просмотров (+1 сегодня)

Покалывать

Похожие объявления

Площадь	Цена	Статус
1 сот.	4 000 000 ₽	Участок 1 сот. (промназначения)
26 сот.	22 000 000 ₽	Участок 26 сот. (промназначения)
11 сот.	13 000 000 ₽	Участок 11 сот. (промназначения)

14 000 000 ₽
466 667 ₽ за сотку или предложите свою цену

8 919 620-99-12

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Тор уместен? Когда можно посмотреть?

Подписаться на продавца

Частное лицо
Агентство
На Авито с июля 2014
Завершено 10 объявлений
2 объявления пользователя

Купить Айфон в рассрочку в iStudio

Успей занять лучшие места на шоу «Битва звезд»

Проведите 8 дней в море на борту круизного лайнера

Разработка проектов на ReactJS

Раб. стол 10:46

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_56сот_promnaznacheniya_2520071718

Участок 56 сот. (промназначения)

25 200 000 ₽
450 000 ₽ за соту

8 958 724-41-85

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Realinvest
Агентство
На Avito с мая 2012
Рейтинги проверены

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 56 сот.

Расположение
Республика Татарстан, Казань, Тепличино-Комбинатская улица
• Авиастроительная 15 от 31 мин.
• Северный вокзал 15 от 31 мин.

Об участке
Площадь: 56 сот.

Расположение
Республика Татарстан, Казань, Тепличино-Комбинатская улица
• Авиастроительная 15 от 31 мин.
• Северный вокзал 15 от 31 мин.

Описание
Участок 0,6 га промназначения в черте города. ПРОДАЖА, г. Казань, ул. Тацеевская, земельный участок под строительство объектов нежилого назначения, общая площадь 5600 кв.м. Участок расположен в зоне ОП (общественно-производственная застройка). Получено ГПЗУ. Виды разрешенного использования: склады, производство, торговые и другие объекты. Все коммуникации по границе участка. ПРОДАЖА НАПРЯМУЮ ОТ СОБСТВЕННИКА. БЕЗ ПОСРЕДНИКОВ. Дополнительная информация по запросу.
Звоните!

№ 2520071718 · 7 января в 14:15 · 575 просмотров (+1 сегодня) · Пожаловаться

Другие объявления компании

Участок 7 сот. · Участок 1,18 га · Участок 2,12 га (ИЖС)

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

1-к. квартира, 49,1 м², 8/9 эт.
8 500 000 ₽

*Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Скриншоты веб-страницы с объявлением о продаже помещения на сайте ЦИАН.

Верхний скриншот: Показывает заголовок объявления "Свободное назначение, 520 м²" и основные характеристики: Татарстан респ., Казань, р-н Ново-Савиновский, ул. Мусина, 9. Цена: 20 800 000 Р. Контактные телефоны: +7 905 316-34-19, +7 917 860-07-15.

Нижний скриншот: Показывает подробное описание помещения: "Помещение свободного назначения общей площадью 520 кв.м находится по адресу: ул. Мусина д.9. Помещение на цокольном этаже с окнами. Срок окупаемости чуть больше 8 лет!!!". Также указаны характеристики: 520 м² Площадь, -1 из 5 Этажи, Свободно Помещение.

Объявление размещено агентством недвижимости ReAgentство. В нижней части страницы предлагается войти или зарегистрироваться для просмотра информации.

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodacha_pomesheniya_2515_m2_s_nds_2440899876

Продажа помещения 251,5 м2 с НДС

10 056 000 ₽

39 984 ₽ за м²

8 958 747-16-22

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

«Регион Бизнес Недвижимость Казань»
Компания
На Авито с июля 2020 г.
Рейтинг проверен

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Машарипов Тимур

О помещении

Вход: со двора
Общая площадь: 251,5 м²
Этаж: цокольный

Отделка: офисная
Тип сделки: продажа

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

О помещении

Вход: со двора
Общая площадь: 251,5 м²
Этаж: цокольный

Отделка: офисная
Тип сделки: продажа

Расположение

Республика Татарстан, Казань, проспект Ямашева, 615
● Козья Слобода ⚡ от 31 мин. ● Яшьлек ⚡ от 31 мин.
● Северный вокзал ⚡ от 31 мин.

Показать карту

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

«Регион Бизнес Недвижимость Казань»
Компания
На Авито с июля 2020 г.
Рейтинг проверен

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Машарипов Тимур

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

Описание

Помещение на ООО с НДС!!!

Предлагаем Вашему вниманию помещение в отдельно стоящем здании на первой линии.

Продажа Готового Арендного Бизнеса с федеральным арендатором на цокольном этаже

От собственника! Без КОМИССИИ!

Характеристики помещения:

- Общая площадь 251,5 кв. м.;
- Отдельный вход (всего 2 входа);
- Погрузочная шахта;
- Холодная вода;
- Приточно-вытяжная вентиляция;
- Разрешенная мощность-25 кВт;
- Счетчики;

Преимущества данного помещения:

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodacha_pomesheniya_2515_m2_x_nds_2448899876

Преимущества данного помещения:

- Большой пешеходный и автомобильный трафик;
- Плотная жилая застройка;
- Развитая инфраструктура;
- Стоянка на 30 машиномест всегда можно припарковаться;
- В шаговой доступности остановки общественного транспорта;
- Возможность разместить вывеску отличный обзор с ул. Ямашева;
- Отдаленность от остановки Мусина 500 метров-5 минут пешком;
- Пешеходный и автомобильный трафик.

Транспортная доступность, пересечение и примыкание улиц:

Автобус: 28, 33, 46, 49, 55, 60, 106,
Троллейбус: 12, 13;
Трамвай: 5а, 6, 7;
Станция Метро: "Яшьлек";
Улицы: Мусина, Четаева, Фатыха Амирхана, Бичурина.

Звоните! Буду рад помочь в подборе помещения для вашего бизнеса!
С уважением, Тимур Машарипов Брокер по коммерческой недвижимости
Арт. 22036940

О здании

Тип здания: бизнес-центр Парковка: в здании

№ 2448899876 · 9 января в 12:31 · 1238 просмотров (+2 следящих) Пожаловаться

Похожие объявления

10 056 000 Р
39 984 Р за м²

8 958 747-16-22

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Еще уместит? Когда можно посмотреть?

"Регион Бизнес Недвижимость Казань"
Компания
На Авито с июля 2020
Рейтинг: проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Машарипов Тимур

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

kazan.cian.ru/sale/commercial/260656449/

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Сервисы

Недвижимость в Казани > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Казани > Ново-Савиновский > метро Козья слобода > проспект Ямашева

сегодня, 07:10 144 просмотра, 0 за сегодня

Свободное назначение, 1 645 м²
в торговом центре «Семья»
Татарстан респ., Казань, р-н Ново-Савиновский, просп. Ямашева, 516. На карте
● Козья слобода - 6 мин. на транспорте ● Козья слобода - 29 мин. пешком

В избранное 4 фото

1 645 м²
Площадь

2 из 4
Этаж

Свободно
Помещение

Арт. 19604132
Продается помещение в ТЦ (2 - этаж). Самый центр Ново-Савиновского района.

90 000 000 Р
54 712 Р за м²
Следить за изменением цены
УСН

+7 917 900-46-71

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните!
В объявлении указан временный номер

Пожалуйста, помните, что только это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ИМПЕРИЯ
Документы проверены

ДИРЕКТОР
Евгений Матвеев

Горящие туры в Египет! От 30 000 руб/чел 5*
Все включено
Горящие туры | Лето 2023
Узнать больше

Активация Windows
Защита вашего компьютера: Windows, перейдите в раздел "Параметры".
Бизнес-ланч в ITLE на ул. Спартаковская 6

Куплю торговую

Арт. 19604132
Продается помещение в ТЦ (2 - этаж). Самый центр Ново - Савинковского района.

Общая площадь 1645 кв.м.
На 99 % заполнено арендаторами.
Уступаемость менее 9 лет.

На первом этаже расположена 5-ка, что обеспечивает высокую посещаемость (так же небольшие отделы).
В цокольном этаже Кафе и магазины. На 3 этаже располоен фитнес центр.

Тщ оборудован эскалаторами , имеется дебаркадер для разгрузки товара , грузовой лифт .

Хорошее местоположение (Первая линия по ул. пр. Ямашева , удобная транспортная развязка , бесплатная парковка перед зданием , места на фасаде под рекламу .

Чистая продажа . Без обременений и долгов .

Возможна наличная и безналичная оплата(без НДС).

Рядом улицы : Мусина , Чистопольская , Амирхана , Сибгата Хакима , Чуйкова .

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

[Позвонить](#)

Выделите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

[Войти](#)

90 000 000 Р
54 712 Р за м²

+7 917 900-46-71

СМС и сообщения в мессенджеры доставлены не будут. Звоните!
В объявлении показан временный номер

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

[Написать](#)

АГЕНСТВО НЕДВИЖИМОСТИ ИМПЕРИЯ
[Документы проверены](#)

БРОКЕР Евгений Матвеев

Горящие туры в Египет! От 30 000 руб/чел 5*
Все включено
Горящие туры | Лето 2023
[Узнать больше](#)

Бизнес-ланч в ИТЛЕ на ул. Спартанковская 6
Бизнес-ланч в ИТЛЕ на ул. Спартанковская 6. Завтрак, обед.
Александр | О проекте
[Узнать больше](#)

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

ООО «ФАЦ «Эксперт»

*Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Входные - Поиск М... | Цена - Яндекс.Н... | Купить торговую п... | Продажа помещени... | Продажа помещени... | Продажа помещени... | Продажа помещени... | Продажа помещени... | Продажа помещени... | +

← → ↻ ↺ 📍 📄 📁 📂 📅 📆 📇 📈 📉 📊 📋 📌 📍 📄 📁 📂 📅 📆 📇 📈 📉 📊 📋 📌

Карты | ОФН | Авто | Зн | Яндекс карты | Итоги рынка ком... | ОНПС | Соц положение РТ... | Входящие - Почта... | 8 РТ утвердили ре... | Опубликован докл... | мониторинг росси... | Мониторинг цен н... | Все заказы | SHEIN | Калькулятор доход...

92 м²
Площадь

3 из 3
Этаж

Свободно
Помещение

Арт: 35889016
ВАШЕМУ ВНИМАНИЮ ПРЕДЛАГАЕТСЯ ОФИСНОЕ ПОМЕЩЕНИЕ С АРЕНДАТОРАМИ! ГАБ, окупаемость 8-9 лет

Офисное здание, в самом центре Советского района. Прикреплю тех план, со всеми размерами. Два кабинета 25 и 50 кв.м. + собственный сан. узел. В офисе сделан хороший ремонт, 3 кондиционера, проблем с парковкой нет, свое парковочное место, круглосуточная охрана на 1 первом этаже (консьерж-охрана)

Офис расположен недалеко от Русско-Немецкой Швейцарии, где прекрасная прогулочная зона. Также недалеко от офиса, есть вся инфраструктура: Банки, БЦ, офисы партнеров и многое другое! Чистая продажа, документы на руках. Рядом улицы: Николая Ершова, Сибирский тракт, Разведчика Акхмерова, Сеченова и др.

ЗВОНИТЕ В ЛЮБОЕ ВРЕМЯ! ЧИСТАЯ ПРОДАЖА!

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

[Позвонить](#)

Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации

[Войти](#)

4 500 000 Р
48 914 Р за м²

+7 987 207-54-47

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

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

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
TATNED
Документы проверены

БРОКЕР
Равиль Галимзянов

Бизнес-ланч в ITLE на ул. Спартаковская 6
Бизнес-ланч в ITLE на ул. Спартаковская 6. Завтрак-ужин
Александр | О проекте
[Узнать больше](#)

Горящие туры в Египет! От 30 000 руб/чел 5*
Все включено

Рабочий стол | 11:51

Входные - Поиск М... | Цена - Яндекс.Н... | Купить торговую п... | Продажа помещени... | Продажа помещени... | Продажа помещени... | Продажа помещени... | Продажа помещени... | Продажа помещени... | +

← → ↻ ↺ 📍 📄 📁 📂 📅 📆 📇 📈 📉 📊 📋 📌

Карты | ОФН | Авто | Зн | Яндекс карты | Итоги рынка ком... | ОНПС | Соц положение РТ... | Входящие - Почта... | 8 РТ утвердили ре... | Опубликован докл... | мониторинг росси... | Мониторинг цен н... | Все заказы | SHEIN | Калькулятор доход...

12 янв, 06:30 | 27 просмотров, 0 за сегодня

Свободное назначение, 98,4 м²
Татарстан, респ., Казань, р-н Советский, мкр. Октябрьский городок, ул. Патриса Лумумбы, 62а. На карте

Свободная слобода - 8 мин. на транспорте | Свободная слобода - 53 мин. пешком

[В избранное](#) | [Поделиться](#) | [Сохранить](#) | [Добавить в избранное](#)

17 фото

98,4 м²
Площадь

-1 из 10
Этаж

Свободно
Помещение

Арт: 30734516
АН "ДИАЛОГ" - профессионалы в коммерческой недвижимости.
Отличное предложение для тех, кто хочет инвестировать в недвижимость!
Продается помещение 98,4 м2. Комфортное, свежий ремонт.
Звоните и записывайтесь на просмотр.
Менеджер объекта - Лилия

4 800 000 Р
48 781 Р за м²

[Следить за изменением цены](#)

УСН

+7 960 047-19-77

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

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

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Диалог
Документы проверены

Клиника «Скандинавия» в Казани
Акции и новости
[Узнать больше](#)

В Казани можно бесплатно поиграть на барабанах
Учим легко
[Узнать больше](#)

Горящие туры в Египет! От 30 000 руб/чел 5*
Все включено

Рабочий стол | 11:52

*Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

98,4 м²
Площадь

-1 из 10
Этаж

Свободно
Помещение

Арт. 30734516
АН "ДИАЛОГ" - профессионалы в коммерческой недвижимости.
Отличное предложение для тех, кто хочет инвестировать в недвижимость!
Продается помещение 98,4 м². Комфортное, свежий ремонт.
Звоните и записывайтесь на просмотр.
Менеджер объекта - Лилия

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

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте

Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново

Доступ к избранному с любого устройства

Неограниченное добавление в избранное

Татарстан респ., Казань, р-н Советский, мкр. Октябрьский городок, ул. Патриса Лумумбы, 62а

Сухоная слобода 8 мин. на транспорте

Сухоная слобода 53 мин. пешком

4 800 000 Р
48 781 Р за м²

+7 960 047-19-77

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении по указанному номеру

Пожалуйста, помните, что мы вышлем это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать

Агентство недвижимости
Диалог

Клиника «Скандинавия» в Казани
Акции и новости

Узнать больше

В Казани можно бесплатно поиграть на барабанах
Учим легко

Узнать больше

Горящие туры в Египет! От 30 000 руб/чел 5*

Все включено

Горящие туры | Лето 2023

Недвижимость в Казани > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Казани > Советский > Азино-2 > метро Дубравная > улица Дмитрия Менделеева

7 янв, 12:08 > 27 просмотров, 1 за сегодня

Свободное назначение, 32 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Советский, мкр. Азино-2, ул. Дмитрия Менделеева, 17А На карте

Дубравная - 4 мин. на транспорте

Проспект Победы - 4 мин. на транспорте

В избранное

32 м²
Площадь

-1 из 5
Этаж

Свободно
Помещение

Продан помещение на цокольном этаже жилого дома. На цокольный этаж ведет отдельный вход с торца здания. На этаже несколько работающих офисов. Помещение оборудовано электрическими розетками, есть интернет, освещение, железная дверь, окно стены обшиты панелями на полу плитка. Огороженный двор со

1 800 000 Р
56 250 Р за м²

Следить за изменением цены

+7 917 871-07-26

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении по указанному номеру

Пожалуйста, помните, что мы вышлем это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать

ID 97884179

Горящие туры в Египет! От 30 000 руб/чел 5*

Все включено

Горящие туры | Лето 2023

Узнать больше

Клиника «Скандинавия» в Казани
Акции и новости

Узнать больше

*Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Видео 7 фото

32 м²
Площадь

-1 из 5
Этаж

Свободно
Помещение

Продам помещение на цокольном этаже жилого дома. На цокольный этаж ведет отдельный вход с торца здания. На этаже несколько работающих офисов. Помещение оборудовано электротехническими розетками, есть интернет, освещение, железная дверь, окно стены обшиты панелями на полу плитка. Огороженный двор со шлагбаумом. На этаже есть туалет. Помощь риэлтора не нужна.

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

Позвонить

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте

Сохраните фильтры в поиске и не вводите заново

Доступ к избранному с любого устройства

Неограниченное добавление в избранное

Татарстан респ., Казань, р-н Советский, мкр. Азино-2, ул. Дмитрия Менделеева, 17А

Дубравная 4 мин. на транспорте

Проспект Победы 4 мин. на транспорте

1 800 000 Р

56 250 Р за м²

+7 917 871-07-26

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении указан временный номер

Пожалуйста, помните, что мысли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать

ID 97884179

Горящие туры в Египет! От 30 000 руб/чел 5* Все включено

Клиника «Скандинавия» в Казани

Бизнес-ланч в ИТЛЕ на ул. Спартаковская 6

Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Сервисы

Недвижимость в Казани > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Казани > Вахитовский мкр. Калуга > метро Суконная слобода > Бойнинная улица

11 янв, 10:58 365 просмотров, 3 за сегодня

Свободное назначение, 116 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Калуга, Бойнинная ул., 3 На карте

Суконная слобода

В избранное

15 фото

116 м²
Площадь

-1 из 7
Этаж

Свободно
Помещение

Продается готовый бизнес помещение 116 кв.м цоколь по адресу ул. Бойнинная д.3. В хорошем состоянии. Электричество

5 500 000 Р

47 414 Р за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

+7 906 329-41-30

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении указан временный номер

Пожалуйста, помните, что мысли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Агентство недвижимости АСК Недвижимость

Документы проверены

Риэлтор Резида АСК Недвижимость

5.0 - 5

Горящие туры в Египет! От 30 000 руб/чел 5* Все включено

Сергей Орлов в Казани: 8 апреля! Новая программа

Продажа помещения свободн...

116 м²
Площадь

-1 из 7
Этаж

Свободно
Помещение

Продается Готовый Бизнес помещение 116 кв.м цоколь по адресу ул.: Бойничная д.З. В хорошем состоянии.
В помещении:
Электричество
Отопление
Проведено водоснабжение
Пакет:
Доступ 24 часа
вытяжная вентиляция
Арендаторы платят 40 000 руб + коммунальные услуги..
Воле объекта имеется бесплатная парковка
Общее количество машиномест 5 шт.
Высота потолка 2.7 м.
Помещение имеет отдельный вход.
Высокий автомобильный и высокий пешеходный трафик
Также помещение подойдет под: Салон красоты, офисы, магазин доставки , учебный центр, .. с. концентр.

Остались вопросы по объявлению?
Пополните владельца объявления и уточните необходимую информацию.

[Пополнить](#)

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

[Войти](#)

- Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- ♥ Доступ к избранному с любого устройства
- ✓ Неограниченное добавление в избранное

5 500 000 Р +
47 414 Р за м²
[Следить за изменением цены](#)
Включены НДС

+7 906 329-41-30

SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Смотрите в объявлении поля для хранения номера

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

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ АСК Недвижимость
Документы проверены

РИЕЛТОР Резида АСК Недвижимость
★ 5.0 · 1

Горящие туры в Египет! От 30 000 руб/чел 5*
Все включено
Горящие туры | Лето 2023
[Узнать больше](#)

Сергей Орлов в Казани - 8 апреля! Новая программа
В апреле в КРК "Триумф" - Орлов со своим новым Stand-Up программой "Потанцуй, Таня!"
[Купить](#) Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Бизнес-ланч в ИТЛЕ на ул.

ООО «ФАЦ «Эксперт»

*Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Входные - Понятно Mail.ru x ЦИАН - Яндекс: найдено 4 ф... x Купить торговую площадь, по... x Продажа помещения свобод... x Продам помещение свобод... x Купить помещение свобод... x

kazan.rian.ru/sale/commercial/275086190/

Карты OPH Авто 2gis Яндекс карты Итого рынка ком... ВПТС Соц положение РТ... Выходные - Пон... 8 РТ утвердили ре... Опубликован док... мониторинг росси... Мониторинг цен н... Все заказы | SHEIN Калькулятор док...

150,3 м² -1 из 11 Свободно Помещение

Помещение свободного назначения, находящееся по адресу ул. Зинина, 9/23. Арендатор: Федеральная компания. Характеристики помещений: Цокольный этаж; Электричество; Отопление; Водоснабжение; Есть возможность повесить вывеску; Приточная вентиляция.

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

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации [Войти](#)

- Проматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- Сохраните фильтры в поиске и не вводите заново
- Доступ к избранному с любого устройства
- Неограниченное добавление в избранное

Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Калуга, ул. Зинина, 9/23

Пожалуйста, свяжитесь с нами по этому объявлению на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

9 000 000 Р 59 881 Р за м² +7 905 316-34-19 +7 917 860-07-15

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

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **ReAgentstvo** Документы проверены

ФИЛТОР Виктор ReAgentstvo

Горящие туры в Египет! От 30 000 руб/чел 5* Все включено Горящие туры | Лето 2023 [Узнать больше](#)

Сергей Орлов в Казани - 8 апреля! Новая программа В апреле в КРК "Пирамиды" - Орлов (орловский номер) будет на программе "Установка Биты". [Купить](#)

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

Остаток о сайте

Рабочий стол 12:04

Входные - Понятно Mail.ru x ЦИАН - Яндекс: найдено 4 ф... x Купить торговую площадь, по... x Продажа помещения свобод... x Продам помещение свобод... x Купить помещение свобод... x

kazan.rian.ru/sale/commercial/269525619/

Карты OPH Авто 2gis Яндекс карты Итого рынка ком... ВПТС Соц положение РТ... Выходные - Пон... 8 РТ утвердили ре... Опубликован док... мониторинг росси... Мониторинг цен н... Все заказы | SHEIN Калькулятор док...

Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Сервисы

Недвижимость в Казани > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Казани > Вахитовский > метро Площадь Тукая > улица Щапова

сегодня, 02.12 > 17 просмотров, 0 за сегодня

Свободное назначение, 1 629 м² в бизнес-центре «Щапова 26 (26)» Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, ул. Щапова, 26. На карте

Площадь Тукая

В избранное

25 фото

1 629 м² 3 из 6 Свободно Помещение

Помещение свободного назначения с 3 по 6 этаж, находящееся по адресу Щапова, 26. В отличном состоянии. В помещении:

83 100 000 Р 51 013 Р за м² Следить за изменением цены УСН +7 960 058-18-27 +7 917 860-07-15

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

Пожалуйста, свяжитесь с нами по этому объявлению на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **ReAgentstvo** Документы проверены

ФИЛТОР Собственник ReAgentstvo

Горящие туры в Египет! От 30 000 руб/чел 5* Все включено Горящие туры | Лето 2023 [Узнать больше](#)

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

Остаток о сайте

Рабочий стол 12:05

*Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Восхождение - Понча Малу

Казань - Яндекс: нашла 4 фот...
Куплю торговую площадь, по...
Продажа помещения свобод...
Продажа помещения свобод...
Продажа помещения свобод...
Куплю помещение свобод...
Карты ОФН Авто Знс Яндекс карты Итоги рынка ком... ФНПС Соц положение РТ... Выходные - Понча... 8 РТ утверди ре... Опубликован докл... мониторинг росси... Мониторинг цен н... Все заказы | SHEIN Калькулятор доход...

1 629 м²
Площадь

3 из 6
Этаж

Свободно
Помещение

Помещение свободного назначения с 3 по 6 этаж, находящееся по адресу Щопова, 26.
В отличном состоянии.
В помещении:
Телефон
Интернет
Электричество
Отопление
Охрана
Лифт
Вытяжная вентиляция
Возле объекта имеется муниципальный паркинг.
Общее количество машиномест: 30 шт.
Высота потолка: 3.05 м.
Помещение имеет общий вход.
Располагается на первой линии от дороги.
Высокий автомобильный трафик.
Также помещение подойдет под офис, пункт выдачи, туригентство, склад.

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

Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации

[Войти](#)

Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте

Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново

Доступ к избранному с любого устройства

Неограниченное добавление в избранное

83 100 000 Р
51 013 Р за м²
Следить за изменением цены

УСН

+7 960 058-18-27
+7 917 860-07-15

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Хотите в объявлении показать контактный номер? Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на СИА.ИТ, и оставьте отзыв после заказа

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ReAgentство
Документы проверены

РИЕЛТОР
Собственник ReAgentство

Горящие туры в Египет! От 30 000 руб/чел 5* Все включено
Горящие туры | Лето 2023
[Узнать больше](#)

Ментальная арифметика в Казани
Индивидуальная программа
Активация Windows
Включить Windows, перейдите в раздел "Параметры".
[Узнать больше](#)

Оценки в сайте

Рабочий стол 12:06

Восхождение - Понча Малу

avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhnost/prodazha_kommercheskoe_pomeschenie_322_m_2210277355

Казань - Продажа Помещение свободного назначения

Продажа. Коммерческое помещение, 322 м²

21 000 000 Р
65 217 Р за м²

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

8 958 725-64-67

[Написать сообщение](#)
в Скайпе

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости ООО «ГРАДСКИЙ»
Компания
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Светлана

Агентство недвижимости ООО «ГРАДСКИЙ»
Агентство недвижимости ООО «ГРАДСКИЙ» на рынке недвижимости более 20 лет.

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

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Торговая площадь

Рабочий стол 12:13

*Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Вход: с улицы
Общая площадь: 322 м²
Этаж: 5

Отделка: офисная
Тип сделки: продажа

21 000 000 Р
65 217 Р за м²

8 958 725-64-67

Написать сообщение

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Вишневского, 25А
• Сухоная слобода ⬆ 6–10 мин.
• Площадь Тукая ⬆ 16–20 мин. • Аметьево ⬆ 21–30 мин. [Показать карту](#)

Описание

Продам помещение: г. Казань, ул. Вишневского 25а. (Вахитовский район)
Общая площадь (полезная) 322 кв.м + МОП 70 кв.м
4 года занимает надежный арендатор.
Помещение в отличном состоянии и не требует дополнительных вложений.
Узнаваемость места – расположено в здании центрального Депозитария Республики Татарстан (**офисный центр**) в непосредственной близости от Министерства Земельных и имущественных отношений.
Удобные подъездные пути со стороны проезжей части ул. Вишневского.
Хорошая транспортная и пешая доступность.
Перед зданием имеется большая зона для парковки автомобилей
Рядом: ул. Тихомирова, Достоевского, метро «Сухоная Слобода»
Продажа напрямую от собственника! Без комиссий!

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: административное здание

№ 2210277355 - 10 января в 13:06 - 1005 просмотров (+1 сегодня) [Посмотреть](#)

Агентство недвижимости ООО «ГРАФСКИЙ»
Компания
[Результаты проверки](#)

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Светлана

Агентство недвижимости ООО «ГРАФСКИЙ»
Агентство недвижимости ООО «ГРАФСКИЙ» на рынке недвижимости более 20 лет


Торговая площадь: 127 м²
21 900 000 Р

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

сегодня, 11:10 750 просмотров, 0 за сегодня

Свободное назначение, 292 м²
Татарстан респ., Казань, р-н Советский, мкр. Куба, ул. Николая Ершова, 576. На карте

В избранное



Помещение 292 кв.м. Ершова, 576

292 м²
Площадь

2 из 10
Этаж

Свободно
Помещение

Ершова, 576 (рядом с ГТЦ), офисное помещение на втором этаже трехэтажного кирпичного пристроя к жилому дому), 292 кв.м. Полностью готовое к работе офисное помещение (бывшее отделение Сбербанка), евроремонт, кондиционеры, серверные, видеонаблюдение, сигнализация. Два входа. Идеально для отделения банка. Возможно использование под офис, торговлю и общепит.

18 500 000 Р
63 357 Р за м²
[Следить за изменением цены](#)
УСН

+7 960 080-73-04

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

Понаблюдайте, как мыши это объявление на СКАН, и оставьте отзыв после звонка

Написать

Агентство недвижимости
ID 828310

«Крыловка-парк.РФ»
Время счастливых перемен в ЖК «Крыловка Парк»
Застройщик | Расположение
[Узнать больше](#)

Горящие туры в Египет! От 30 000 руб/чел 5*
Все включено
Горящие туры | Лето 2023
[Узнать больше](#)

Ароматмаркетинг Казань
Увеличивает время посещения, увеличивает конверсию, увеличивает продажи

Активация Windows
Ускоривает время посещения, увеличивает конверсию, увеличивает продажи

*Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Помещение 292 кв.м. Ершова, 576

292 м² Площадь | 2 из 10 Этаж | Свободно Помещение

Ершова, 576 (рядом с ГТС), офисное помещение на втором этаже трехэтажного кирпичного пристрой к жилому дому), 292 кв. м. Полностью готовое к работе офисное помещение (бывшее отделение Сбербанка), евроремонт, кондиционеры, серверные, видеонаблюдение, сигнализация. Два входа. Идеально для отделения банка. Возможно использование под офис, торговлю и общепит.

Рядом: Сибирский тракт, Космонавтов, Газарейская

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

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте | Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново | Доступ к избранному с любого устройства | Неограниченное добавление в избранное

Татарстан респ., Казань, р-н Советский, мкр. Куба, ул. Николая Ершова, 576

18 500 000 Р | 63 357 Р за м² | +7 960 080-73-04

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Заметки в объявлении помечены временным номером.

Пожалуйста, помните, что мысли это объявление на ЦИАН и оставьте отзыв после звонка.

Написать

Агентство недвижимости ID 828310

Время счастливых перемен в ЖК «Крыловка Парк» | Узнать больше

Горящие туры в Египет! От 30 000 руб/чел 5* | Узнать больше

Аромамаркетинг Казань | Узнать больше

Свободное назначение, 200 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Советский, ул. Толбухина, 11 На карте

10 нед. 13-44 | 14 просмотров, 3 за сегодня

В избранное

200 м² Площадь | -1 из 9 Этаж | Свободно Помещение

Продается офисное помещение, расположенное в Советском районе по улице Толбухина. Общая площадь помещения 200 кв.м. Характеристики:

15 500 000 Р | 77 500 Р за м² | +7 917 262-78-85

Следить за изменением цены | Включены НДС

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Заметки в объявлении помечены временным номером.

Пожалуйста, помните, что мысли это объявление на ЦИАН и оставьте отзыв после звонка.

Написать

Агентство недвижимости DIGROUP | Документы проверены

Бригатор Солдаткина Елена

Время счастливых перемен в ЖК «Крыловка Парк» | Узнать больше

Горящие туры в Египет! От 30 000 руб/чел 5* | Узнать больше

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Входные - Понятно Mail.ru x Купить торговую площадь, пос... x Купить помещение свободно... x Продаю помещение свободно... x Продаю помещение свободно... x Продаю помещение свободно... x

kazan.cian.ru/sale/commercial/282234966/

Карты OPH Авто 2gis Яндекс карты Итого рынка ком... ВПТС Соц положение РТ... Выходные - Поня... 8 РТ утвердили ре... Опубликован док... мониторинг росси... Мониторинг цен н... Все заказы | SHEIN Калькулятор док...

200 м² Площадь -1 из 9 Этаж Свободно Помещение

Продается офисное помещение, расположенное в Советском районе по улице Толбукина. Общая площадь помещения 200 кв.м.

Характеристики:
140 кв м - удобная кабинетная планировка, состоит из 5-и кабинетов, кухни, подсобного помещения, 40 кв м свободной планировки;
наличие санузла;
отделка качественными материалами;
централизованные коммуникации;
наличие парковочных мест вокруг;
отдельная входная группа;
место для наружной рекламы.
Помещение расположено в удобной локации: рядом находятся остановки общественного транспорта по улице Газардэвская.
Все помещение сдано в аренду, два арендатора. Продажа от юр лица с НДС.
Заинтересованные готовы организовать показ в любое удобное вам время.

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

Позвонить

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

- Проанализируйте условия сделки и всю информацию об объекте
- Сохраните фильтры в поиске и не вводите заново
- Доступ к избранному с любого устройства
- Неограниченное добавление в избранное

15 500 000 Р
77 500 Р за м²
+7 917 262-78-85

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении по номеру временный номер

Понаблюдайте, пожалуйста, что вышло это объявление на ЦИАН и оставьте отзыв после звонка

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ DIGROUP
Документы проверены

РИЕЛТОР Солдаткина Елена

Время счастливых перемен в ЖК «Крыловка Парк»
Застройщик | Расположение
Узнать больше

Горящие туры в Египет! От 30 000 руб/чел 5*
Все включено
Горящие туры | Лето 2023
Узнать больше

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

Рабочий стол 12:23

Входные - Понятно Mail.ru x Купить торговую площадь, пос... x Купить помещение свободно... x Продаю помещение свободно... x Продаю помещение свободно... x Продаю помещение свободно... x

kazan.cian.ru/sale/commercial/278964238/

Карты OPH Авто 2gis Яндекс карты Итого рынка ком... ВПТС Соц положение РТ... Выходные - Поня... 8 РТ утвердили ре... Опубликован док... мониторинг росси... Мониторинг цен н... Все заказы | SHEIN Калькулятор док...

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Сервисы

Недвижимость в Казани > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Казани > Советский > Газардэвская улица

вчера, 04:54 34 просмотра, 2 за сегодня

Свободное назначение, 97,5 м²
Татарстан респ., Казань, р-н Советский, Газардэвская ул., 166 На карте

В избранное

13 фото

97,5 м² Площадь 1 из 9 Этаж Свободно Помещение

Объект 72770 Выгодная цена в своем сегменте!

5 999 000 Р
61 529 Р за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС
+7 960 056-97-73

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении по номеру временный номер

Понаблюдайте, пожалуйста, что вышло это объявление на ЦИАН и оставьте отзыв после звонка

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ ФЛЭТ
Документы проверены

На ЦИАН 7 лет Объектов в работе более 3000

РИЕЛТОР Ульяна Корсикова

Время счастливых перемен в ЖК «Крыловка Парк»
Застройщик | Расположение
Узнать больше

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

Рабочий стол 12:23

*Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Ваше имя - Поня Милу | Куплю торговую площадь... | Куплю помещение свободн... | Продаю помещение свободн... | Продаю помещение свободн... | Продаю помещение свободн... | Продаю помещение свободн...

kazan.cian.ru/sale/commercial/278964238/

Карты | ОФН | Авто | Зис | Яндекс карты | Итоги рынка комм... | ФЛЭТ | Соц положение РТ... | Входящие - Почта... | 8 РТ утвердили ре... | Опубликован докл... | мониторинг росси... | Мониторинг цен н... | Все заказы | SHEIN | Калькулятор доход...

97,5 м²
Площадь

1 из 9
Этаж

Свободно
Помещение

Объект 72770. Выгодная цена в своем сегменте!

В бизнес-центре "Гвардейский" продается нежилое коммерческое помещение свободного назначения площадью 120 кв.м.

по ул. Гвардейская, д. 166. Помещение находится на цокольном этаже офисного центра.

Бизнес-центр "Гвардейский" класса "B+" находится в центре Советского района. Предусмотрен наземный открытый паркинг.

В целях безопасности в комплексе установлены системы круглосуточного видеонаблюдения.

Удачная планировка, произведен ремонт, свой санузел. Круглосуточная охрана.

Имеются два свои отдельные входы (со стороны улицы и двора).

Отличное месторасположение: удобная транспортная развязка.

Готовый бизнес! Постоянные арендаторы (договор заключен) ежемесячная оплата 40.000 + коммунальные платежи, своевременная оплата.

Чистая продажа! Все документы готовы к сделке!

Рядом улицы: Аделя Кутуя, Николая Ершова, Патрисия Лумумбы, Гастелло, Абжалилова, Красная Позиция.

5 999 000 Р +
61 529 Р за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС
+7 960 056-97-73

СМС и сообщения в мессенджерах доставляются не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN, и оставьте отзыв после звонка

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ФЛЭТ
Документы проверены

На ЦИАН
7 лет

Объекты в работе
более 3000

РИЕЛТОР
Ульяна Корсикова

Крыловка-парк.рф реклама
Время счастливых
перемен в ЖК "Крыловка
Парк"
Застройщик | Расположение
Узнать больше

Горящие туры
в Египет! От 30 000 руб/мес 5*
Все включено
Горящие туры | Лето 2023

Рабочий стол | 12:23

Ваше имя - Поня Милу | Куплю торговую площадь... | Продаю помещение свободн... | Продаю помещение свободн... | Куплю коммерческую недви... | Свободного назначения 554... | улица Кул Гая, 36 — 21ИС

kazan.cian.ru/sale/commercial/280842363/

Карты | ОФН | Авто | Зис | Яндекс карты | Итоги рынка комм... | ФЛЭТ | Соц положение РТ... | Входящие - Почта... | 8 РТ утвердили ре... | Опубликован докл... | мониторинг росси... | Мониторинг цен н... | Все заказы | SHEIN | Калькулятор доход...

ЦИАН | Арена | Продажа | Новостройки | Коммерческая | Ипотека | Сервисы

Недвижимость в Казани > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Казани > Приволжский > Солнечный > метро Проспект Победы > улица Баки Урманче

2 янв, 19:11 | 67 просмотров, 1 за сегодня

Свободное назначение, 99 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный, ул. Баки Урманче, 6

На карте

Проспект Победы - 10 мин. на транспорте | Дубровная - 10 мин. на транспорте

В избранное

0 фото

99 м²
Площадь

-1 из 16
Этаж

Свободно
Помещение

Арт. 35888844
ВАШЕМУ ВНИМАНИЮ ПРЕДЛАГАЕТСЯ ПРОСТОРНЫЙ ОФИС С ГОТОВЫМ РЕМОНТОМ!

4 900 000 Р +
49 495 Р за м²
Следить за изменением цены
+7 987 207-54-47

СМС и сообщения в мессенджерах доставляются не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN, и оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
TATNED
Документы проверены

РИЕЛТОР
Ранель Галимзянов

ava-kazan.ru реклама
Клиника «Скандинавия»
в Казани
Акции и новости
Узнать больше

Горящие туры
в Египет! От 30 000 руб/мес 5*
Все включено
Горящие туры | Лето 2023

Рабочий стол | 12:25

*Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

99 м²
Площадь

-1 из 16
Этаж

Свободно
Помещение

4 900 000 ₽
49 495 ₽ за м²

+7 987 207-54-47

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните!
В объявлении указан временный номер

Пожалуйста, помните, что мысли это объявление на ЦИАН и оставьте отзыв после звонка

Агентство недвижимости
TATNED
Документы проверены

Риэлтор
Ранель Галимзянов

Клиника «Скандинавия» в Казани
Акции и новости
Узнать больше

Горящие туры в Египет!
От 30 000 руб/чел 5*
Все включено
Горящие туры | Лето 2023
Узнать больше

Ароматмаркетинг Казань
Увеличивает время посещения, лояльность клиентов, рост продаж.
Подробнее на сайте

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Просмотрите условия сделки и всю информацию об объекте

Сохраните фильтры в поиске и не вводите заново

Свободное назначение, 80 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский, мкр. Изумрудный город, ул. Алтан, 72
На карте

Дубравная

4 700 000 ₽
58 750 ₽ за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

+7 906 329-41-30

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните!
В объявлении указан временный номер

Пожалуйста, помните, что мысли это объявление на ЦИАН и оставьте отзыв после звонка

Агентство недвижимости
АСК Недвижимость
Документы проверены

Риэлтор
Резида АСК Недвижимость
5.0 · 1

Клиника «Скандинавия» в Казани
Акции и новости
Узнать больше

Горящие туры в Египет!
От 30 000 руб/чел 5*
Все включено
Горящие туры | Лето 2023

Продается 3-х комнатное помещение площадью 80 кв.м на -1 этаже по адресу Алтан, дом 72. можно перевести в жилую 3-х комнатную квартиру. В отличном состоянии.

*Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Ваше имя - Поня Милу | Купить торговую площадь... | Продам помещение свобод... | Продажа помещения свобод... | Купить коммерческую недви... | Свободного назначения 554... | улица Кул Гали, 36 — 2ГИС

Карты | ОГРН | Авто | 2ГИС | Яндекс карты | Итоги рынка комм... | 2ГИС | Соц. положение РТ... | Входящие - Почта... | 8 РТ утвержде ре... | Опубликован докл... | мониторинг росси... | Мониторинг цен н... | Все заказы | SHEIN | Калькулятор доход...

80 м²

Площадь

-1 из 4

Этажи

Свободно

Помещение

Продается 3-х комнатное помещение площадью 80 кв.м на -1 этаже по адресу Алтан, дом 72... можно перевести в жилую 3-х комнатную квартиру...
В отличном состоянии.
В помещении:
Газовая колонка, индивидуальное отопление и горячая вода 2-х контурный котел...
Интернет
Электричество
Натяжные потолки...
Кухня
Проведено водоснабжение
Немногие качественные обои, современные светильники...
Доступ 24 часа
Двери с магнитными замками
Полы ламинат
Приточно/вытяжная вентиляция
сан. узел с душевой
Возле объекта имеется бесплатная парковка
Общее количество машиномест 5 шт.
Высота потолка 2.7 м.
Помещение имеет общий вход...
Также помещение подойдет под квартиру, офис, свободное назначение, учебный центр, фотостудию, пункт выдачи, швейная мастерская...

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

[Позвонить](#)

4 700 000 Р

58 750 Р за м²

+7 906 329-41-30

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Заметьте
В объявлении указан временный номер

Пожалуйста, помните, что мысли это объявление на 2ГИС и оставьте отзыв после звонка

Агентство недвижимости АСК Недвижимость

Документы проверены

Рейтинг

Рейтинг АСК Недвижимость

5.0 - 1

Клиника «Скандинавия» в Казани

Акции и новости

[Узнать больше](#)

Горящие туры в Египет! От 30 000 руб/чел 5*

Все включено

Горящие туры | Лето 2023

[Узнать больше](#)

критиковать/улучшить Windows

Время счастливых перемен в ЖК «Крыловка Парк»

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

[Войти](#)

Рабочий стол | 12:38

Ваше имя - Поня Милу | Купить торговую площадь... | Продам помещение свобод... | Продажа помещения свобод... | Купить коммерческую недви... | Свободного назначения 554... | улица Кул Гали, 36 — 2ГИС

Карты | ОГРН | Авто | 2ГИС | Яндекс карты | Итоги рынка комм... | 2ГИС | Соц. положение РТ... | Входящие - Почта... | 8 РТ утвержде ре... | Опубликован докл... | мониторинг росси... | Мониторинг цен н... | Все заказы | SHEIN | Калькулятор доход...

Свободного назначения 554.7 м²

30 000 000 Р

54 083 Р за м²

8 843 290-25-74

[Написать сообщение](#)

Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? | Торг уместен? | Куда можно позвонить?

UD Group коммерческая недвижимость

Казани

Компания

На Авто с мая 2014

Рейтинги проверены

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Отдел аренды

О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 554.7 м²

Отделка: чистовая

Тип сделки: продажа

Свободного назначения, 117.6 м²

35 280 000 Р за м²

Рабочий стол | 12:38

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Входные - Почта Mail.ru x Купить торговую площадь... x Продать помещение свобод... x Продажа помещения свобод... x Купить коммерческую недви... x Свободного назначения 554... x улица Кул Гали, 36 — 2ГИС x

avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_554.7_m_1622849117

Карта ОГРН Авто 2ГИС Яндекс карты Итого рынка ком... ОИПС Соц положение РТ... Выходные - Почта... 8 РТ утверди ре... Опубликован докл... мониторинг росси... Мониторинг цен н... Все заказы | SHEIN Калькулятор доход...

Ихотд: с улицы
Общая площадь: 554.7 м²
Этаж: 1

Ихотд: частовая
Тип сделки: продажа

30 000 000 Р ✓
54 083 Р за м²

8 843 290-25-74

Написать сообщение
Отвечает всего часа

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Кул Гали, 36
• Дубравная д. 21-30 мин. • Проспект Победы д. от 31 мин. [Показать карту](#)

Описание

Продается помещение, сдаваемое в аренду под частный детский сад по адресу: ул. Кул Гали, 36, расположенный в ЖК «Измурдунный город». Площадь помещения – 554,7 кв.м. Имеется собственная игровая площадка, которая также входит с стоимость.

Помещение находится на 1-ом этаже жилого дома. Имеется пандус. Территория детского сада огорожена.

Состояние помещения

- Выполнен ремонт под детский сад
- Все детские комнаты имеют окна
- Стопительные приборы ограждены решетками
- Проведены все инженерные коммуникации
- Установлена противопожарная сигнализация

Один собственник. Продажа без посредников. Звоните, запишитесь на просмотр помещения!

О здании

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

№ 1622849117 - 5 января в 10:24 - 4355 просмотров (+9 сегодня) [Попаловаться](#)

Другие объявления компании

UD Group коммерческая недвижимость Казань
Компания
На Авито с мая 2014
[Результаты проверены](#)

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Отдел аренды

UD Group коммерческая недвижимость Казань
Аренда помещений и управление от собственника в Казани.

Свободного назначения, 117.6 м²
25 290 000 Р за м²

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

Рабочий стол 12:38

Входные - Почта Mail.ru x Купить торговую площадь... x Купить коммерческую недви... x Торговая площадь, 75.91 x Свободного назначения... x Свободного назначения... x Продать помещение свобод... x Помещение Свободного... x


avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_24.7_m_2602891106









Карта ОГРН Авто 2ГИС Яндекс карты Итого рынка ком... ОИПС Соц положение РТ... Выходные - Почта... 8 РТ утверди ре... Опубликован докл... мониторинг росси... Мониторинг цен н... Все заказы | SHEIN Калькулятор доход...

Казань, ... - Продам Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 24.7 м²

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



1 590 000 Р ✓
64 372 Р за м²

8 958 723-20-54

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Тор уместно?
Когда можно посмотреть?

R1169LU
Компания
На Авито с сентября 2012
Завершено 327 объявлений

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Марат

О помещении

Вход: со двора
Общая площадь: 24.7 м²
Этаж: цокольный
Высота потолков: 3 м

Отделка: офисная
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа

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

Рабочий стол 12:44

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Вход: со двора
Общая площадь: 24.7 м²
Этаж: цокольный
Высота потолков: 3 м

Отделка: офисная
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа

1 590 000 Р
64 372 Р за м²

8 958 723-20-54

Написать сообщение

Расположение
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Усады, жилой комплекс Южный Парк, Сиреневая ул., 6 [Показать карту](#)

Описание
Коммерческая недвижимость по отличной цене!
- ул. Сиреневая д. 6 (жилой комплекс Южный парк, усады, Лаишевский район, Жир комбинат, Торговый центр Порт)
- Помещение свободного назначения - 24.7 кв.м. (подойдет для парикмахерской, салона красоты, офиса, хранения товара и т.д.)
- Дом кирпичный, несколько входов, этаж коридорного типа, в самом помещении тепло, центральное отопление, есть мокрая точка, 3 окна, далее полу-балкон с решётками с видом на соседний дом, ремонт косметический)
- Собственник 1 мужчина, нет долгов, нет арестов и ограничений

О здании
Готовность: в эксплуатации
Тип здания: жилой дом
Удаленность от дороги: вторая линия и дальше
Парковка: на улице, бесплатная

№ 2602891106 · 18 декабря 2022 · 679 просмотров (+3 сегодня) [Похвалиться](#)


Похожие объявления

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

Казань · ... · Продам · Помещение свободного назначения

Помещение Свободного назначения, 18 м² **1 150 000 Р**
63 889 Р за м²
[или предложите свою цену](#)

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



8 987 402-59-76

Написать сообщение

Спросите у продавца
Здравствуйте! [➤](#)

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

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

О помещении
Вход: с улицы
Общая площадь: 18 м²
Этаж: цокольный
Отделка: чистовая
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа

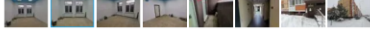

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".


*Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Входные - Поиск Mail.ru x Купить торговую площадь x Купить помещение свободного назначения x Торговая площадь, 75,91 x Свободного назначения x Продам помещение свободного назначения x

avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_18_m_2713835954

Карты OPH Авто 2gis Яндекс карты Итого рынка ком... ОИПТС Соц положение РТ... Выходные - Почта... РТ утвердил ре... Опубликован докл... мониторинг росси... Мониторинг цен н... Все заказы | SHEIN Калькулятор доход...

 **1 150 000 Р** 
63 889 Р за м²
[или предложить свою цену](#)

 Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеозвонку

8 987 402-59-76

Написать сообщение

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 18 м²
Этаж: цокольный

Отделка: чистовая
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа

Расположение

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

Описание

Продаю помещение свободного назначения.

О здании

Готовность: в эксплуатации
Парковка: на улице, бесплатная
Тип здания: жилой дом

№ 2713835954 · 22 декабря 2022 · 452 просмотра (н6 сегодня) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления

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

Входные - Поиск Mail.ru x Купить торговую площадь x Купить помещение свободного назначения x

kazan.dan.ru/sale/commercial/269156877/


Карты OPH Авто 2gis Яндекс карты Итого рынка ком... ОИПТС Соц положение РТ... Выходные - Почта... РТ утвердил ре... Опубликован докл... мониторинг росси... Мониторинг цен н... Все заказы | SHEIN Калькулятор доход...

17 дек, 15:37 · 327 просмотров, 6 за сегодня

Свободное назначение, 260 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Ново-Савиновский, ул. Мусина, 9 [На карте](#)


● Козья слобода - 20 мин. пешком ● Яшьлек - 4 мин. на транспорте
● Кремлевская - 4 мин. на транспорте

 **6 фото**


260 м² **1 из 6** **Свободно**
Площадь Этаж Помещение

Продается помещение свободного назначения на цокольном этаже 5-этажного дома. Данный объект состоит из 6 отдельных кабинетов, имеется санузел, комната приема пищи. Произведен косметический ремонт. Отличное месторасположение. Отдельный вход. Проведены все необходимые коммуникации. Очень выгодное предложение. Рядом улицы: Мусина, Ямашева, Мередияна, Чистопольская.



Остались вопросы по объявлению?


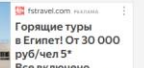
10 400 000 Р 
40 000 Р за м²
[Следить за изменением цены](#)
УСН


+7 905 372-28-60

 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан контактный номер

[Написать](#)

 **AMART** 
ИЗУЩЕСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Документы проверены

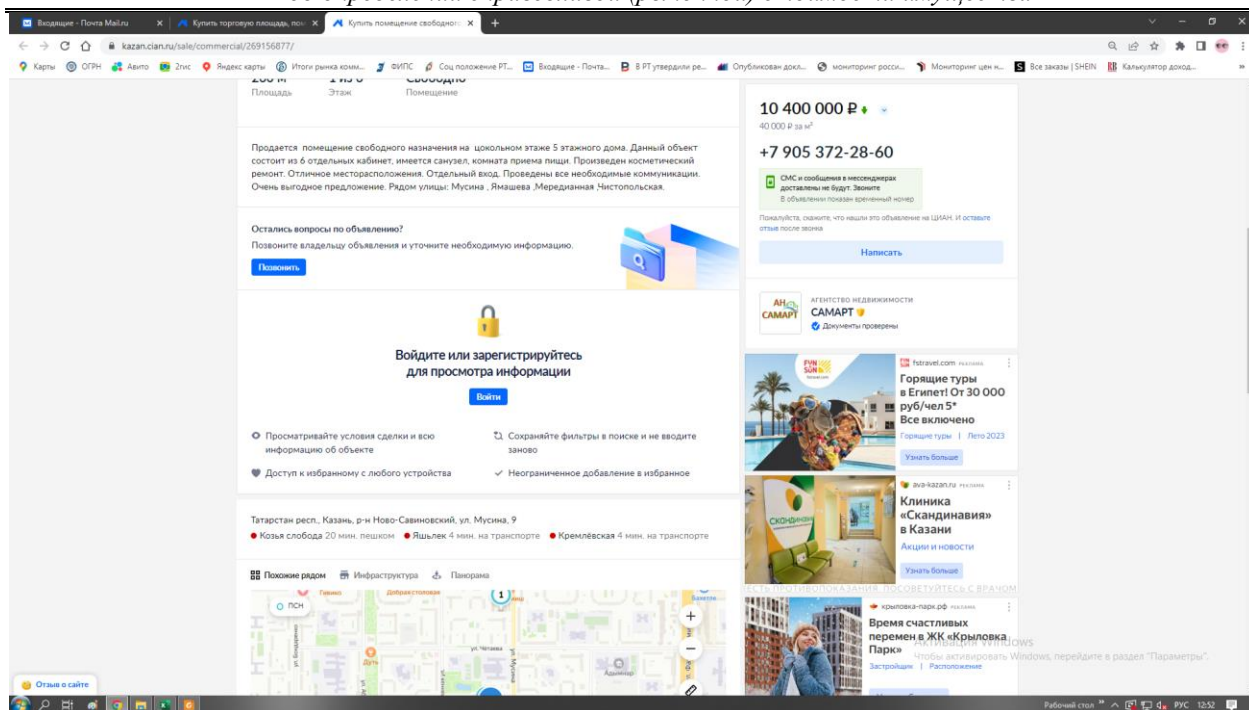
 **Пеставел** 
Горящие туры
в Египет! От 30 000
руб/чел 5*
Все включено
Горящие туры | Лето 2023
[Узнать больше](#)

 **Клиника**
«Скандинавия»
в Казани
Акции и новости
[Узнать больше](#)

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

Время счастливых
перемен в ЖК «Крыловка»

*Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*



8.3. Документы на Объект оценки

03.05.2017 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
03.05.2017	
Кадастровый номер: 16:50:160208:40	
Номер кадастрового квартала:	16:50:160208
Дата присвоения кадастрового номера:	01.09.1999
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Иной номер: 16-50-06-12-09-0017
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань, Приволжский район, ул. Гарифьянова, д. 28а
Площадь:	332 +/- кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	2455462.04
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:50:160208:202, 16:50:160208:2797, 16:50:160208:3106
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Административное здание
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
(полное наименование должности)	Лазарева Е. В.
(подпись)	
(инициалы, фамилия)	



03.05.2017 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок

(вид объекта недвижимости)

Лист № _____ Раздела 2

Всего листов раздела 2: _____

Всего разделов: _____

Всего листов выписки: _____

03.05.2017

Кадастровый номер: 16:50:160208:40

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 16:50:160208:40-16/001/2017-1 от 02.05.2017
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 06.04.2017 №45/17
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4. 4.1.1. вид:	Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Приволжский район, ул. Гарифьянова, д.28 А, кад.№ 16:50:160208:40, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Административное здание, общая площадь 332 кв. м
дата государственной регистрации:	02.05.2017
номер государственной регистрации:	16:50:160208:40-16/001/2017-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	по 31.05.2031
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрýтым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" от 25.11.2012 №5
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
(полное наименование должности)	Лазарева Е. В.
(подпись)	
(инициалы, фамилия)	

М.П.

Отчет №ПИФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

17	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах			Раздел 3
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости				
Описание местоположения земельного участка				
Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № 03.05.2017	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:			16:50:160208:40	
План (чертеж, схема) земельного участка:				



Масштаб 1:	Условные обозначения:	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Лазарева Е. В.
(полное наименование должности)		(подпись)
		(инициалы, фамилия)



ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

(полное наименование органа регистрации прав)

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1

На основании запроса от 10.09.2018 г., поступившего на рассмотрение 10.09.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
Лист № 14.09.2018 № 16-0-1-216/4102/2018-551	Всего листов раздела 1: 1
Кадастровый номер:	16:16:110401:4541
Номер кадастрового квартала:	16:16:110401
Дата присвоения кадастрового номера:	02.07.2011
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 16:04/12 Условный номер: 16:16:120602:0003:0001
Адрес:	Республика Татарстан, город Казань, Советский район, улица Маматдышевский Травт, дом 346
Площадь, м²:	1536.3
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	магистин № 925
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2005
Кадастровая стоимость, руб.:	61261160.81
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для записи в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют.
Получатель выписки:	Аббас Каират Нурмамитов, от имени представляемого по доверенности: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Фонд ИнвестКапитал"
ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ	М.П. Юршина С. М.
(полное наименование должности)	(подпись)

Отчет №ПИФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
(полное наименование органа регистрации прав)

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

Раздел 1

На основании запроса от 10.09.2018 г., поступившего на рассмотрение 10.09.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
14.09.2018 № 16-0-1-216/4102/2018-551	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	16:16:110401:4541
Номер кадастрового квартала:	16:16:110401
Дата присвоения кадастрового номера:	02.07.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 16264/12, Условный номер: 16:16:120602:0003:0001
Адрес:	Республика Татарстан, город Казань, Советский район, улица Мамадышский Тракт, дом 346
Площадь, м²:	1536.3
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	магазин № 925
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2005
Кадастровая стоимость, руб.:	61261160.81
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.
Получатель выписки:	Ахмед Кайрат Нурмаметович, от имени представляемого по доверенности: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ	Кирина С. М.

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

Раздел 2

Здание	
Лист № _____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
14.09.2018 № 16-0-1-216/4102/2018-551	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	16:16:110401:4541
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд "Казанский гастроном" по управлению обществом с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 16-16-18/040/2009-321 от 16.10.2009
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1. Вид:	Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), Высокогорский р-н, 12 км. а/д Казань-Набережные Челны, кад. № 16: 16: 12 06 02: 0003: 0001, Магазин "Эдельвейс" №925, 1 - этажный, общая площадь 1536, 30 кв. м, инв. № 16264/12, лит. А
4.1.1. дата государственной регистрации:	16.10.2009
4.1.1. номер государственной регистрации:	16-16-18/040/2009-321
4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 02.03.2024
4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426
4.1.1. основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал" от 31.03.2009 №1405-94198416; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" от 09.07.2009 №1405-94198416-1
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ	Кирина С. М.

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Помещение		Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.09.2021г. № КУВН-002/2021-128552405			
Кадастровый номер:		16:50:110801:9169	
Номер кадастрового квартала:		16:50:110801	
Дата присвоения кадастрового номера:		06.09.2014	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Республика Татарстан, г. Казань, ул. Адоратского, д. 33А, пом. 1005	
Площадь, м2:		139	
Назначение:		Нежилое помещение	
Наименование:		Нежилое помещение	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж № 1	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб:		6012240.67	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		16:50:110801:263	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", 7716580524	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
Уполномоченный сотрудник		Сироткин: 997677571357 М.П. 1571138178344502650	
Время: 10:46 4 10		Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		Раздел 2 Лист 2	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.09.2021г. № КУВН-002/2021-128552405			
Кадастровый номер:		16:50:110801:9169	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закранный паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16/001-01/157/2014-996/1 19.02.2015 14:20:17
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		19.02.2015 14:20:18
	номер государственной регистрации:		16-16/001-01/157/2014-996/2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия по 02.03.2024 по 02.03.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1405-94198416, выдан 31.03.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 2, выдан 03.03.2010
	сведения об управлении залогом и о договоре залога, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
Уполномоченный сотрудник		Сироткин: 997677571357 М.П. 1571138178344502650	
Время: 10:46 4 10		Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Отчет №ПИФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.09.2021г. № КУВИ-002/2021-128552405			
Кадастровый номер:		16:50:110801:9169	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопризнания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФЧ РТ
с. Казань ул. Петербургская, 28

Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.
Время 10:45
«4» 10 2021

полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

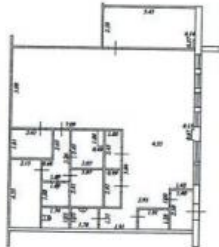
СЛЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 997677571357...
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 4

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.09.2021г. № КУВИ-002/2021-128552405			
Кадастровый номер: 16:50:110801:9169		Номер этажа (этажей): 1	
<div>Технический план помещения План этажа (части этажа) 1 этаж</div> <div></div> <div>Масштаб 1:100</div> <div>Условные обозначения: <div><div>План расположения помещения</div><div>Машино-место</div><div>Остаток этажа</div></div></div>			

Масштаб 1:100

ОМС ЕИРП

Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФЧ РТ
с. Казань ул. Петербургская, 28

Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.
Время 10:46
«4» 10 2021

полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СЛЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 997677571357...
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

Отчет №ПИФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Помещение		Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
28.09.2021г. № КУВН-002/2021-128552373			
Кадастровый номер:	16:50:110801:9183		
Номер кадастрового квартала:	16:50:110801		
Дата присвоения кадастрового номера:	22.12.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 50Н.2-2000/1-1 10.01.2012 Республиканское государственное унитарное предприятие "Бюро технической инвентаризации" Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан		
Местоположение:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Адоратского, д. 33А, пом. 1006		
Площадь, м2:	3802.4		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1, Этаж № 2		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	144483000		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:110801:263		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям несамого дома социального использования или несамого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	данные отсутствуют		

Выписка по: **ОБЪЕКТ**

Приволжский отдел ГБУ МФЦ ФРТ
г. Казань, ул. Петербургская, 38

Уполномоченный сотрудник, полное наименование должности
Нагуманова А.Р.

Время: 10:43
"4" 10

Документ подписан
Электронной подписью
Сведения о сертификате: 99767757135740485157138178344502650
М.П.
Выдан: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

Инициалы, фамилия

Помещение		Лист 2	
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
28.09.2021г. № КУВН-002/2021-128552373			
Кадастровый номер:	16:50:110801:9183		
Получатель выписки:	Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", 7716580524		

Выписка по: **АИС ФНС ФРТ**

Приволжский отдел ГБУ МФЦ ФРТ
г. Казань, ул. Петербургская, 38

Уполномоченный сотрудник, полное наименование должности
Нагуманова А.Р.

Время: 10:43
"4" 10

Документ подписан
Электронной подписью
Сведения о сертификате: 99767757135740485157138178344502650
М.П.
Выдан: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

Инициалы, фамилия

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Раздел 2 Лист 3

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

Помещение		Сведения о зарегистрированных правах	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
28.09.2021г. № КУВИ-002/2021-128552373			
Кадастровый номер:		16:50:110801:9183	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16/001-16/001/012/2015-816/1 19.02.2015 14:03:05
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	19.02.2015 14:03:14	
	номер государственной регистрации:	16-16-01/1172010-491	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия по 02.03.2024 по 02.03.2024	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1405-94198416, выдан 31.03.2009	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

Выписка подписана АИС ГИФЦРТ
г. Казань ул. ПЕТРОВСКАЯ, 38

Уполномоченный сотрудник
НАГУМАНОВА А.Р.
Время 10:43
4 10

полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИИ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
инициалы, фамилия

Сертификат: 997677571357-4485157138176344530650
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

Лист 4

Помещение		Сведения о зарегистрированных правах	
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
28.09.2021г. № КУВИ-002/2021-128552373			
Кадастровый номер:		16:50:110801:9183	
5.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	19.02.2015 14:03:07	
	номер государственной регистрации:	16-16-01/330/2008-134	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.10.2008 с 01.10.2008 на 3 года	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Частное образовательное учреждение "Автошкола "Ягуарр", ИНН: 1657080710	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № С-62/08, выдан 18.09.2008, дата государственной регистрации: 16-16-01/330/2008-134	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5.3	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	19.02.2015 14:03:06	
	номер государственной регистрации:	16-16-01/004/2014-400	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 03.03.2019 по 02.03.2024 с 03.03.2019 по 02.03.2024	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Аметист плюс", ИНН: 1657028484	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № А-01/14, выдан 14.01.2014, дата государственной регистрации: 19.02.2015, номер государственной регистрации: 16-16-01/004/2014-400	
		Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью договора аренды №А-01/14 от "14" января 2014 года, № 1, выдан 10.04.2014, дата государственной регистрации: 19.05.2014, номер государственной регистрации: 16-16-01/084/2014-739	
		Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью договора аренды №А-01/14 от 14.01.2014 г., № 2, выдан 01.05.2014, дата государственной регистрации: 29.05.2014, номер государственной регистрации: 16-16-49/024/2014-321	

Выписка подписана АИС ГИФЦРТ
г. Казань ул. ПЕТРОВСКАЯ, 38

Уполномоченный сотрудник
НАГУМАНОВА А.Р.
Время 10:43
4 10

полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИИ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
инициалы, фамилия

Сертификат: 997677571357-4485157138176344530650
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества


Лист 5	
Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
28.09.2021г. № КУВИ-002/2021-128552373	
Кадастровый номер:	16:50:110801:9183
Дополнительное соглашение к договору аренды № А-01/14 от 14 января 2014г., № 6, выдан 13.03.2019, дата государственной регистрации: 01.04.2019, номер государственной регистрации: 16:50:110801:9183-16/001/2019-1	данные отсутствуют
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10 Правотребования и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременении объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН
Приволжский отдел ГБУ МФЧБРТ
г. Казань ул. Петербургская, 28
Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.
Время 40.18 2021

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
Сертификат: 997677571357-400005515711301783445926056 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Раздел 5 Лист 6

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

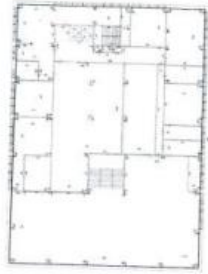
Лист 6	
Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2
28.09.2021г. № КУВИ-002/2021-128552373	
Кадастровый номер: 16:50:110801:9183	Номер этажа (этажей): 1
	

Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН
Приволжский отдел ГБУ МФЧБРТ
г. Казань ул. Петербургская, 28
Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.
Время 410.43 2021

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
Сертификат: 997677571357-400005515711301783445926056 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Отчет №ПИФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 7			
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
28.09.2021г. № КУВИ-002/2021-128552373			
Кадастровый номер: 16:50:110801:9183		Номер этажа (этажей): 2	



Технический план помещения
План этажа (части этажа)
2 этаж

Масштаб 1:100

Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН

РЕВОЛЮЦИОННЫЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЧЭРТ
КАЗАНЬ, УЛ. ПЕРВОМАЙСКАЯ, 48

ПОЛНОМОЧЕННЫЙ СОТРУДНИК
НАГУМАНОВА А.Р.
40.43
40.43
10

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕТЛОДИОДОВАЯ СИГНАТУРА	
Сертификат: 997677571357 Владимир Рогосстр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	Инициалы, фамилия

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
(полное наименование органа регистрации прав)

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 1	Всего листов раздела 1: 1
13.02.2019	Всего разделов: 1
Кадастровый номер:	16:50:000000:13270
Номер кадастрового квартала:	16:50:070405
Дата присвоения кадастрового номера:	22.11.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 16:50:06:02996:001:0006, Инвентарный номер: 11162
Адрес:	Республика Татарстан, г. Казань, городок Военный 2, д. 142/1
Площадь, м²:	509,6
Назначение:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	18648195,38
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:000000:1289
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Панденование - нежилое помещение 1 этажа №637,38,41-56,59-61.
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая жилищной "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном"
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Инициалы Л. В.

Отчет №ПИФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

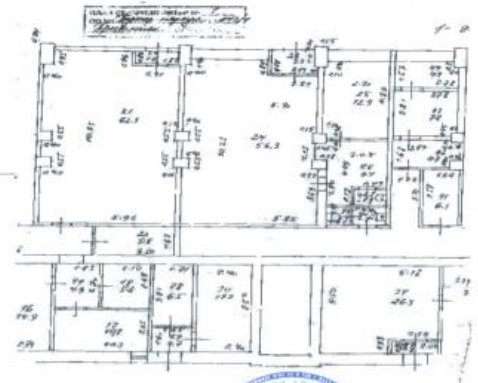
Раздел 2

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

Назначение		(код объекта недвижимости)	
Лист № <u>Раздела 2</u>	Всего листов раздела <u>2</u>	Всего разделов	Всего листов выписки
13.02.2019			
Кадастровый номер:		16:50:000000:13270	
1. Правообладатель (правообладатели):	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" "ЭнергоИнвестКапитал", Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 16:50:000000:13270-16/001/2019-13 от 13.02.2019		
3. Документ-основание:	3.1. Договор купли-продажи от 27.12.2018 №26-12/2018/1		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1.1. вид:	Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), с.Казань, ул.Бульварский переулок, д.142/1, пом. I этажа: №№37, 38, 41-56, 59-61, кал.№ 16:50:000000:13270, Нежилые помещения I этажа №№37, 38, 41-56, 59-61, назначение: нежилое, площадь 509, 60 кв.м		
дата государственной регистрации:	13.02.2019		
номер государственной регистрации:	16:50:000000:13270-16/001/2019-12		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 31.05.2031		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524		
основание государственной регистрации:	Правила Доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания" "ЭнергоИнвестКапитал" от 31.03.2009		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Умалова Л. В.	
(подпись, наименование организации, дата и время)		(подпись, фамилия)	

Раздел 5

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

Назначение		(код объекта недвижимости)	
Лист № <u>Раздела 5</u>	Всего листов раздела <u>5</u>	Всего разделов	Всего листов выписки
13.02.2019			
Кадастровый номер:		16:50:000000:13270	
Номер этажа (этажей): <u>Этаж № 1</u>			
			
Масштаб 1:	данные отсутствуют		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Умалова Л. В.	
(подпись, наименование организации, дата и время)		(подпись, фамилия)	

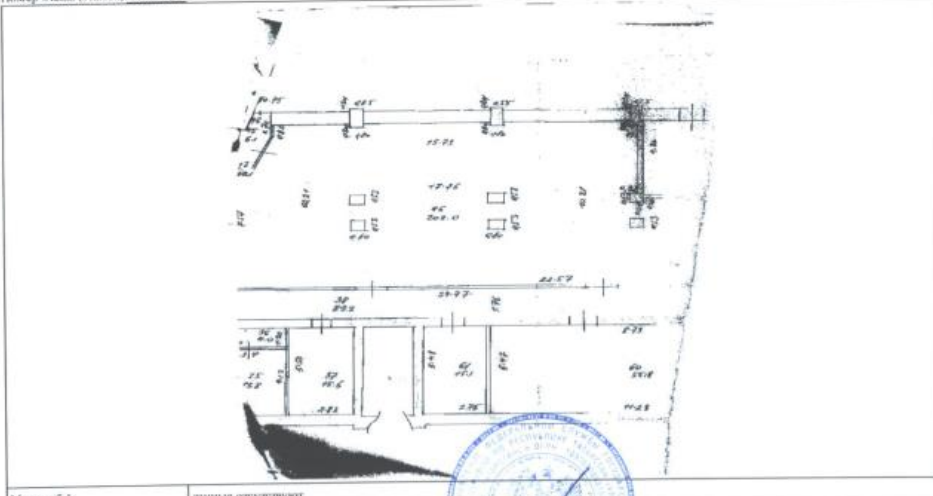
Отчет №ПИФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Раздел 5

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

Помещение			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего листов выписки:
13.02.2019			
Кадастровый номер:		16:50:000000:13270	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1



Масштаб 1: данные отсутствуют

ВЫДАЮЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

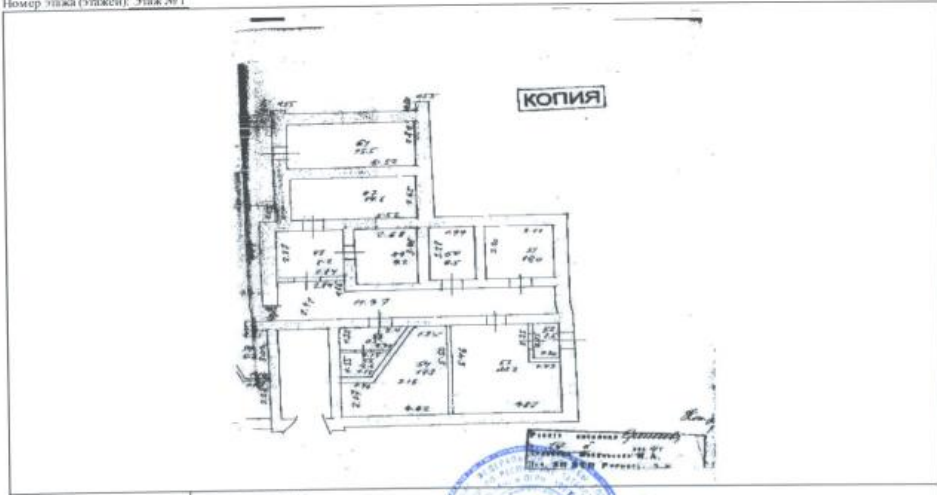
Николаева Л. В.
(подпись, печать)

Раздел 5

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

Помещение			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего листов выписки:
13.02.2019			
Кадастровый номер:		16:50:000000:13270	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1



Масштаб 1: данные отсутствуют

ВЫДАЮЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Николаева Л. В.
(подпись, печать)

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.10.2021 г. № КУВН-002/2021-130977598			
Кадастровый номер:		16:50:110801:17	
Номер кадастрового квартала:		16:50:110801	
Дата присвоения кадастрового номера:		25.11.2002	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Кадастровый номер 16: 50: 11 08 01: 0017; 16-50-04-05-01-0160	
Местоположение:		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Адоратского, д. 33а.	
Площадь, м2:		3800 +/- 21.57	
Кадастровая стоимость, руб:		30406840	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		16:50:110801:263	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Под магазин продовольственных и непродовольственных товаров	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол внеочередного общего собрания участников ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал", 7716580524	

ООО «УК «ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ»

14 ОКТ 2021

ПРИНЯТО

Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН

Приказный отдел ГБУ МФУ «РТ

г. Казань, ул. Петербургская, 28

Уполномоченный сотрудник

Нагуманова А. Р.

Время 10:20

7.10

МП

20

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
Сertifidat: 997677571357 Подпись: Регистр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	МП

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.10.2021 г. № КУВН-002/2021-130977598			
Кадастровый номер:		16:50:110801:17	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закранный паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/117/2010-492 27.04.2010 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		27.04.2010 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/117/2010-492
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия по 02.03.2024 по 02.03.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1405-94/198416, выдан 31.03.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 2, выдан 03.03.2010
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН

Приказный отдел ГБУ МФУ «РТ

г. Казань, ул. Петербургская, 28

Уполномоченный сотрудник

Нагуманова А. Р.

Время 10:20

7.10

МП

20

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
Сertifidat: 997677571357 Подпись: Регистр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	МП

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 4	
07.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130977598			
Кадастровый номер:		16:50:110801:17	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	МП Сертификат: 99787757185706381571138178344026050 Владелец: Роснефть Действителен с: 23.03.2021 по 23.06.2022	

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130977598			
Кадастровый номер:		16:50:110801:17	
План (чертеж, схема) земельного участка			
<p>Виза из АИС ФИС ЕГРН</p> <p>Отдел ГБУ МФД СПб</p> <p>Масштаб 1:500, 1:10, 1:20</p> <p>Условные обозначения:</p>			
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕТЛАНЫ СЕРГЕЕВНЫ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
<p>М.П. 20.08.2021</p> <p>М.П. 20.08.2021</p>		<p>Сертификат: 9976775713574415157113817834550660</p> <p>Владелец: Регистратор</p> <p>Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022</p>	

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
дополнительный орган регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130985540			
Кадастровый номер:		16:50:110802:6725	
Номер кадастрового квартала:		16:50:110802	
Дата присвоения кадастрового номера:		01.08.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Республика Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, пом. 1009	
Площадь, м2:		72.8	
Назначение:		Нежилое помещение	
Наименование:		Помещение №1009	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж № 1	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб:		4141977.11	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		16:50:110802:160	
Виды разрешенного использования:		000-УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Кирilloва Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол внеочередного общего собрания участников ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал", 7716580524	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
СВЯЗАННО С СЕРТИФИКАТОМ ЭП		инициалы, фамилия	
Сертификат: 907677571357404571130178344508050			
Выдана: Росреестр			
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022			

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 2			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130985540			
Кадастровый номер:		16:50:110802:6725	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/311/2013-514 12.02.2014 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	12.02.2014 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	16-16-01/311/2013-514	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия по 02.03.2024 по 02.03.2024	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрýтым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1405-94198416, выдан 31.03.2009	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
СВЯЗАННО С СЕРТИФИКАТОМ ЭП		инициалы, фамилия	
Сертификат: 907677571357404571130178344508050			
Выдана: Росреестр			
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022			

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 3	
Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
07.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130985540	
Кадастровый номер: 16:50:110802:6725	
5.2	<div style="display: flex;"> <div style="width: 45%;"> вид: аренда дата государственной регистрации: 12.02.2014 00:00:00 номер государственной регистрации: 16-16-01/309/2008-309 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 01.11.2008 по 31.07.2013 с 01.11.2008 по 31.07.2013 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Потанов Михаил Анатольевич основание государственной регистрации: данные отсутствуют сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют </div> <div style="width: 55%; border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;"> 6 Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют 7 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют 8 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют 9 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют 10 Правовитязания и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют </div> </div>

Выписка получена из АИС ФНС ЕБРР

Приволжский отдел ГБУ «СРО»

г. Казань ул. Петербургская

Уполномоченный сотрудник, исполняющий обязанности

Нагуманова А.Р.

Время 11:14

8.10



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СНД/Э-ПОДПИСЬ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
Сертификат: 9976775713571381783445306050	
Владелец: Росреестр	
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Раздел 5 Лист 4

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

Лист 4	
Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
07.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130985540	
Кадастровый номер: 16:50:110802:6725	
Номер этажа (этажей): 1	

Выписка получена из АИС ФНС ЕБРР

Приволжский отдел ГБУ «СРО»

г. Казань ул. Петербургская

Уполномоченный сотрудник, исполняющий обязанности

Нагуманова А.Р.

Время 11:14

8.10



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СНД/Э-ПОДПИСЬ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
Сертификат: 9976775713571381783445306050	
Владелец: Росреестр	
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130984945			
Кадастровый номер:		16:50:110802:6728	
Номер кадастрового квартала:		16:50:110802	
Дата присвоения кадастрового номера:		01.08.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Республика Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, пом. 1010	
Площадь, м2:		75.6	
Назначение:		Нежилое помещение	
Наименование:		Помещение №1010	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж № 1	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб:		4301283.92	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		16:50:110802:160	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол внеочередного общего собрания участников ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал", 7716580524	
Выписка подготовлена из АИС ФИС ЕГРН			
ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЧ ФРГ г. Казань, ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 23			
Уполномоченная сотрудник полное наименование должности		инициалы, фамилия	
Кириллова И.А.		М.П.	
Время 10.02		20.01	
		Сертификат: 997677571357 М.П. 16:55713301763445026050 Владелец: Регистратор Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130984945			
Кадастровый номер:		16:50:110802:6728	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закранный паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/311/2013-518 12.02.2014 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		12.02.2014 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/311/2013-518
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия по 02.03.2024 по 02.03.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания"ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1405-94198416, выдан 31.03.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
Выписка подготовлена из АИС ФИС ЕГРН			
ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЧ ФРГ г. Казань, ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 23			
Уполномоченная сотрудник полное наименование должности		инициалы, фамилия	
Кириллова И.А.		М.П.	
Время 10.02		20.01	
		Сертификат: 997677571357 М.П. 16:55713301763445026050 Владелец: Регистратор Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

207

Отчет №ПИФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 3

Помещение		Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130983458		Кадастровый номер: 16:50:110802-6727			
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют			
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют			
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют			
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют			
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют			

Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ТБУ МФЧ «РТ»
г. КАЗАНЬ ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 26

Уполномоченный сотрудник

НАГУМАНОВА А.Р.

ВРЕМЯ 10.25

7.10

полное наименование должности

МП

20.11

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СРЕДСТВО СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Инициалы, фамилия

Сертификат: 997677571357-МД

Вид докум: Росреестр

Действителен: с 23.03.2023 по 23.06.2022

Раздел 5 Лист 4

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

Помещение		Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130983458		Кадастровый номер: 16:50:110802-6727			
		Номер этажа (этажей): 1			

Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ТБУ МФЧ «РТ»

г. КАЗАНЬ ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 26

Уполномоченный сотрудник

НАГУМАНОВА А.Р.

ВРЕМЯ 10.25

7.10

полное наименование должности

МП

20.11

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СРЕДСТВО СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Инициалы, фамилия

Сертификат: 997677571357-МД

Вид докум: Росреестр

Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130984556	
Кадастровый номер:	16:50:110802:6726
Номер кадастрового квартала:	16:50:110802
Дата присвоения кадастрового номера:	01.08.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, пом. 1012
Площадь, м2:	157
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Помещение №1012
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	8571593.98
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:110802:160
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол внеочередного общего собрания участников ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Обществом с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал", 7716580524

Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН

Казанский отдел ГБУ МФЦ РТ

г. Казань, ул. Петербургская, 28

Уполномоченный сотрудник

Нагуманова А.Р.

Время 10:23

20.10.21

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 997677571357 МЦ
Владелец: Росреестр
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130984556	
Кадастровый номер:	16:50:110802:6726
1	Правообладатель (правообладатели):
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
5.1	вид:
	дата государственной регистрации:
	номер государственной регистрации:
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	основание государственной регистрации:
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:

Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН

Казанский отдел ГБУ МФЦ РТ

г. Казань, ул. Петербургская, 28

Уполномоченный сотрудник

Нагуманова А.Р.

Время 10:23

20.10.21

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 997677571357 МЦ
Владелец: Росреестр
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

Отчет №ПИФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 3

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130984556	
Кадастровый номер:	16-50-110802-6726
6	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
10	Правовитязания и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют

ВЫПИСКА ИЗ Единого государственного реестра недвижимости

Приказом от 06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130984556
с. 10:23

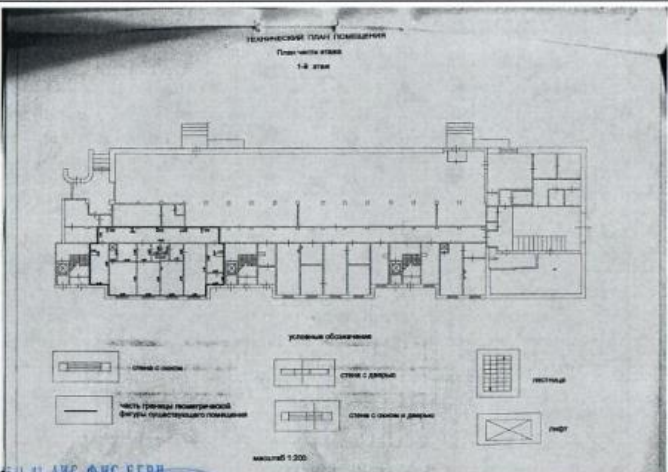
Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.
Время 10:23

Время 10:23

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЯЗАННО С СЕРТИФИКАТОМ №	
Сертификат: 997677521357-МД	Инициалы, фамилия
Владелец: Росреестр	
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Раздел 5 Лист 4

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130984556	
Кадастровый номер: 16-50-110802-6726	Номер этажа (этажей): 1
	

ВЫПИСКА ИЗ Единого государственного реестра недвижимости

Приказом от 06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130984556
с. 10:24

Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.
Время 10:24

Время 10:24

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЯЗАННО С СЕРТИФИКАТОМ №	
Сертификат: 997677521357-МД	Инициалы, фамилия
Владелец: Росреестр	
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130975286			
Кадастровый номер:		16:16:120602:3	
Номер кадастрового квартала:		16:16:120602	
Дата присвоения кадастрового номера:		15.03.2005	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Иной номер 16:16:12 06 02-0003; Условный номер 16:16-00-10271	
Местоположение:		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ г. Казань, г. Казань, тракт Мамалышский, з/у 346.	
Площадь, м2:		2682 +/- 18	
Кадастровая стоимость, руб:		21325332.96	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Для размещения супермаркета	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол внеочередного общего собрания участников ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал", 7716580524	

14 ОКТ 2021

ПРИНЯТО

Выписка подписана из АИС ФИС-ЕГРН

ПРИХОДСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ АР
г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 21

Уполномоченный сотрудник полномочия должности

НАГУМАНОВА А.Р.

ВРЕМЯ 10:21

7-10

20.11

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
Сертификат: 99767571357-МДП-557138178344502650 Подпись: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130975286			
Кадастровый номер:		16:16:120602:3	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закранный пассив инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-18/040/2009-319 16.10.2009 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		16.10.2009 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-18/040/2009-319
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия по 02.03.2024 по 02.03.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым пассивным инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 1405-94/198416-1, выдан 09.07.2009 Правила доверительного управления Закрытым пассивным инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1405-94/198416, выдан 31.03.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

Выписка подписана из АИС ФИС-ЕГРН

ПРИХОДСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ АР
г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 21

Уполномоченный сотрудник полномочия должности

НАГУМАНОВА А.Р.

ВРЕМЯ 10:21

7-10

20.11

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
Сертификат: 99767571357-МДП-557138178344502650 Подпись: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130975286			
Кадастровый номер:		16:16:120602:3	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

ВЫПИСКА ПОДЛИНА ИЗ АИС ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФД В РТ
С. КАЗАНЬ, УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 20

Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.
Время 10:21
7.10.2021

Полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 997677571357-444815711381783449326050 Выданы: Регистр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 4

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130975286			
Кадастровый номер:		16:16:120602:3	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Условные обозначения			
Полное наименование должности			
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН			
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП			
Сертификат: 997677571357-444815711381783449326050 Выданы: Регистр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022			
инициалы, фамилия			

ВЫПИСКА ПОДЛИНА ИЗ АИС ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФД В РТ
С. КАЗАНЬ, УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 20

Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.
Время 10:21
7.10.2021

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
подпись государственного органа регистрации права

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130807335			
Кадастровый номер:		16-50-171201-490	
Номер кадастрового квартала:		16-50-171201	
Дата присвоения кадастрового номера:		15.04.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 18619; Условный номер 16-16-01/330/2008-393	
Местоположение:		Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д. 138	
Площадь, м2:		1653.2	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Здание	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		2, в том числе подземных 0	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		2005	
Год завершения строительства:		2005	
Кадастровая стоимость, руб:		58835751.33	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		16-50-171201:1653, 16-50-171201:48	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют	
Получатель выписки:		Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол внеочередного общего собрания участников ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал", 7716580524	

выписка получена из АИС ФНС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ РТ
с КАЗАНЬ УЛ ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28

Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.
Время 10:14
7.10

МП
20.10

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЗН
Свидетельство: 997677571357-4488881571381783440326050 Подпись: Росреестр Действительно с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130807335			
Кадастровый номер:		16-50-171201-490	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/301/2009-489 16.10.2009 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		16.10.2009 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/301/2009-489
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 01.04.2009 по 02.03.2024 с 01.04.2009 по 02.03.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрýтым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1405-94198416, выдан 31.03.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

выписка получена из АИС ФНС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ РТ
с КАЗАНЬ УЛ ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28

Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.
Время 10:14
7.10

МП
20.10

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЗН
Свидетельство: 997677571357-4488881571381783440326050 Подпись: Росреестр Действительно с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Отчет №ПИФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 3

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130807335	
Кадастровый номер:	16:50:171201:490
6	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют

Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФД «РТ»
с. Казань, ул. Петербургская, 23

Уполномоченный сотрудник

Нагуманова А.Р.

Время 10:14

7.10.2021

полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 997677571337440851571381783440326050

Выдан: Росреестр

Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

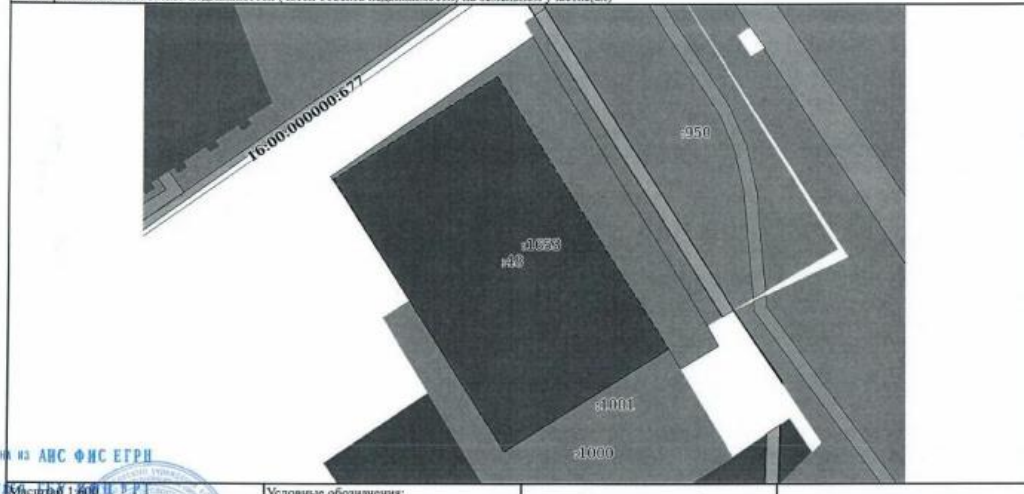
Раздел 4 Лист 4

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130807335	
Кадастровый номер:	16:50:171201:490

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Земельный участок		Лист 3
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 4
07.10.2021г. № КУВИ-002/2021-132047313		
Кадастровый номер:		16:50:171201:1001
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФД
с. Казань ул. Петербургская

Уполномоченный сотрудник

Нагуманова А.Р.

Время

14.10.2023

8:10



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
Сертификат: 857677571357-4448613711381783445326050	
Владелец: Росреестр	
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

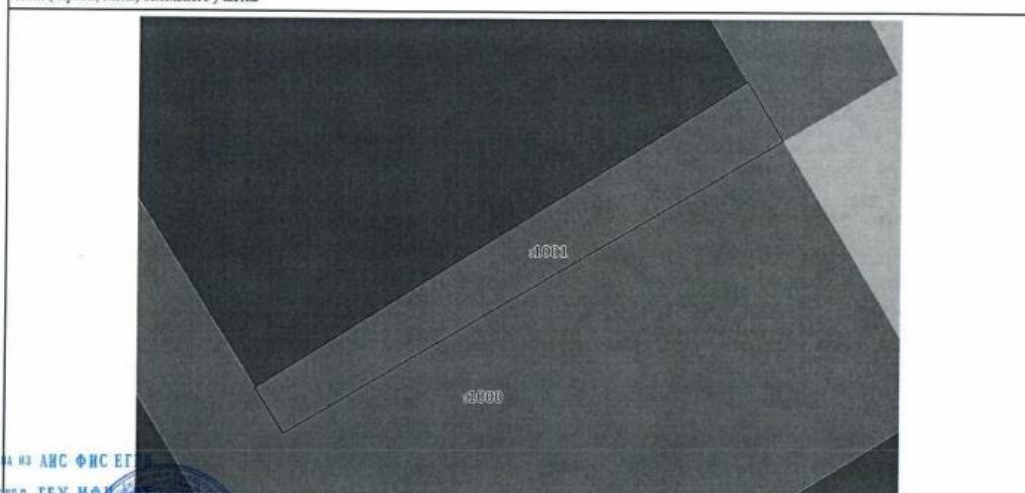
инициалы, фамилия

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		Раздел 3 Лист 4
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего листов выписки: 4
07.10.2021г. № КУВИ-002/2021-132047313		
Кадастровый номер:		16:50:171201:1001

План (чертеж, схема) земельного участка



Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФД
с. Казань ул. Петербургская

Уполномоченный сотрудник

Нагуманова А.Р.

Время

14.10.2023

8:10



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
Сертификат: 857677571357-4448613711381783445326050	
Владелец: Росреестр	
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

инициалы, фамилия

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 06.10.2021, поступившего на рассмотрение 06.10.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.10.2021г. № КУВИ-002/2021-132042905			
Кадастровый номер:		16:50:171201:1000	
Номер кадастрового квартала:		16:50:171201	
Дата присвоения кадастрового номера:		21.12.2016	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО "город Казань", г Казань, ул. Оренбургский тракт.	
Площадь, м2:		735 +/- 9	
Кадастровая стоимость, руб:		5790638.7	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные); места парковки легковых автомобилей	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", 7716580524	

ООО «УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ»

14 ОКТ 2021

ПРИНЯТО



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
Сертификат: 907677571357-МД Выдана: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.10.2021г. № КУВИ-002/2021-132042905			
Кадастровый номер:		16:50:171201:1000	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16:50:171201:1000-16/001/2017-1 02.08.2017 15:24:59
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	02.08.2017 15:25:00	
	номер государственной регистрации:	16:50:171201:1000-16/001/2017-2	
	срок, из которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.04.2009 по 02.03.2024 с 01.04.2009 по 02.03.2024	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524	
	основание государственной регистрации:	Правила Доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", выдан 31.03.2009	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
Сертификат: 907677571357-МД Выдана: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 3

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
07.10.2021г. № КУВИ-002/2021-132042905	
Кадастровый номер:	16:50:171201:1000
6	Заявленные в судебном порядке права требования:
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:

Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФИ

с. Казань ул. Петербургская

Уполномоченный сотрудник

Нагуманова А.Р.

Время 8.10



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЗП	
Сертификат: 997877571357-443515711381783445920650	
Владелец: Росреестр	
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
07.10.2021г. № КУВИ-002/2021-132042905	
Кадастровый номер:	16:50:171201:1000
План (чертеж, схема) земельного участка	
Основное обозначение	ИНЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЗП	
Сертификат: 997877571357-443515711381783445920650	
Владелец: Росреестр	
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
06.10.2021г. № КУБН-002/2021-130805770			
Кадастровый номер:		16:50-070115:1064	
Номер кадастрового квартала:		16:50-070115	
Дата присвоения кадастрового номера:		12.12.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 10338; Условный номер 16:50-06-00732-001-0001	
Местоположение:		Республика Татарстан, г. Казань, ул. Павлюхина, д. 101, пом. 1-12.2а,3а,3б,3в,4а,14-16,19,22-28,31,32,34-37	
Площадь, м2:		780,1	
Назначение:		Нежилое помещение	
Наименование:		Помещения	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж № 1	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб:		31253317,92	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		16:50-070115:365	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют	
Подписан документ		Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол внеочередного общего собрания участников ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал", 7716580524	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
Инициалы, фамилия		Инициалы, фамилия	
Сертификат: 997677571357-44488513711381783445936050		Инициалы, фамилия	
Выдано: Регистратор		Инициалы, фамилия	
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022		Инициалы, фамилия	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
06.10.2021г. № КУБН-002/2021-130805770			
Кадастровый номер:		16:50-070115:1064	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/301/2009-428 16.10.2009 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	16.10.2009 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	16-16-01/301/2009-428	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.04.2009 по 02.03.2009 с 01.04.2009 по 02.03.2009	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1405-94198416, выдан 31.03.2009	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
Подписан документ		Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол внеочередного общего собрания участников ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал", 7716580524	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
Инициалы, фамилия		Инициалы, фамилия	
Сертификат: 997677571357-44488513711381783445936050		Инициалы, фамилия	
Выдано: Регистратор		Инициалы, фамилия	
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022		Инициалы, фамилия	

ВЫПУСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АНС ФИС ЕРРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФИ ЭРТ
С. КАЗАНЬ УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 29

Уполномоченный: _____

ВРЕМЯ 10.13
* 7 10

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
полное наименование органа регистрации права

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.10.2021, поступившего на рассмотрение 05.10.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

000-УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ-

ЛИС КА. ПОЛ/ЛЕ НА ИЗ АИС ФИС ЕГРН

РИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФМ ВРГ
КАЗАНЬ УЛ ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 24

ПОДНОСЧЕННЫЙ СО

10:33
7-10

14 OKT 2021

ПРИНЯТО

Раздел 2 Лист 2

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

004266 33070214 43 АИС ФИС ЕГРН

МОСКОВСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МОЦ ВРТ
КАЗНИСЬ УЛ ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 25

ПОДПИСАНО: А.Р. [подпись] ПОЛНОМОЧЕННЫЙ
НАЗУМАНОВА А.Р. ПОЛНОМОЧНЫЙ
РЕМЯ 10:33 20.04

		Земельный участок вид объекта недвижимости		Лист 3
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2		Всего разделов: 3
				Всего листов выписки: 4
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-131388839				
Кадастровый номер:		16:50.160509-62 6		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют		
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют		

ВЫТЯЖКА ПОДПИСАНА ИЗ АИС ФИС ЕГРН

ПРИКОЛЖИТИЙ ОУДЕЛ ГБУ МФЦ СРР
Г. КАЗАНЬ УЛ ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28

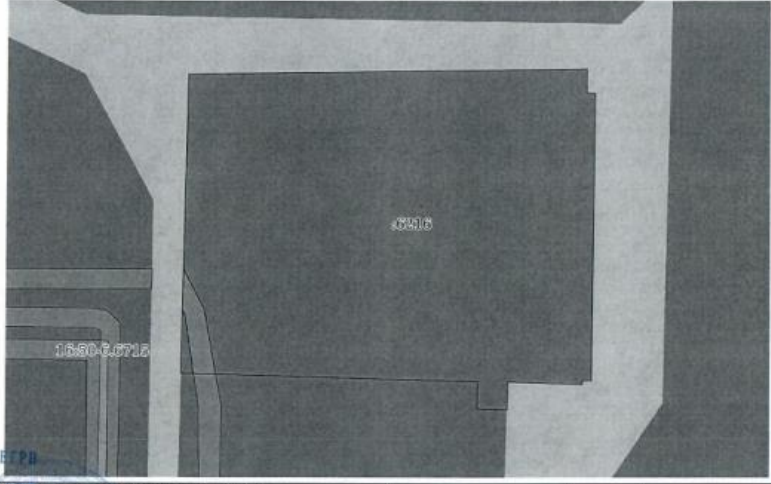
Уполномоченный сотрудник Нагулянова А.Р. полное наименование должности
Время 10:33 ММ
7.10 2014

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЮ ПОДПИСЬЮ	
СЕРТИФИКАТ ЦСРТИФИКАТ. КОД	ИННОВАЦИИ, ФОРМИРОВАНИЕ
Сертификат: 5974773753545515711301783445926050	
Выдано: Республ. Беларусь	
Действителен: с 23.03.2024 по 23.06.2027	

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Раздел 3 Лист 4

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-13138839			
Кадастровый номер:		16:50:160509:6216	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб: 1:400		Масштаб: 1:400	
Полное наименование должности		Инициалы, фамилия	
Уполномоченный сотрудник НАГУМАНОВА А.Р. Время: 10:53 20.10		Документ подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЕ О СЕРТИФИКАТЕ ЗО Сертификат: 907677571357... Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.10.2021, поступившего на рассмотрение 05.10.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-131384073			
Кадастровый номер:		16:50:160509:6215	
Номер кадастрового квартала:		16:50:160509	
Дата присвоения кадастрового номера:		13.05.2015	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Сафиуллина, д. 40.	
Площадь, м2:		1876 +/- 15	
Кадастровая стоимость, руб:		14518457,8	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		16:50:000000:20889	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		под здания магазинов	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", 7716580524	

ООО «УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ»

14 ОКТ 2021

ПРИНЯТО

Выписка получена из АИС ФИС ЕЕРН		Документ подписан	
Приволжский отдел ГБУ МФД г. Казань		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Полное наименование должности		СВЕДЕНИЕ О СЕРТИФИКАТЕ ЗО	
Уполномоченный сотрудник НАГУМАНОВА А.Р. Время: 10:54 20.10		Сертификат: 907677571357... Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Раздел 2 Лист 2

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-131384073			
Кадастровый номер:		16:50:160509:6215	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16/001-16/097/008/2015-3512/1 18.09.2015 14:58:40
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	18.09.2015 14:58:41	
	номер государственной регистрации:	16-16/01/380/2011-106	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия по 02.03.2024 по 02.03.2024	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества, № 01/11-БГ, выдан 07.10.2011	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

СМЕТКА ЗАПИСИ ИЗ АИС ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ РТ
с. КАЗАНЬ, УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28

Уполномоченный сотрудник
НАГУМАНОВА А.Р.
ВРЕМЯ: 10:34
2021

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЯЗАННО С СЕРТИФИКАТОМ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
Сертификат: 9976775713571381783445306050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-131384073			
Кадастровый номер:		16:50:160509:6215	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ РТ
с. КАЗАНЬ, УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28

Уполномоченный сотрудник
НАГУМАНОВА А.Р.
ВРЕМЯ: 10:34
2021

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЯЗАННО С СЕРТИФИКАТОМ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
Сертификат: 9976775713571381783445306050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Отчет №ПИФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Раздел 3 Лист 4

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-131384073			
Кадастровый номер:		16:50:160509:6215	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Условные обозначения		документ подписан	
полное наименование должности		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
полное наименование должности		Сертификат: 9976773713574448157138178344526050	
полное наименование должности		Владелец: Росреестр	
полное наименование должности		Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130981670			
Кадастровый номер:		16:24:150201:3240	
Номер кадастрового квартала:		16:24:150201	
Дата присвоения кадастрового номера:		09.02.2015	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Республика Татарстан, р-н. Лангевский, с. Усады, ул. Счастливая, д. 11, пом. №1010	
Площадь, м2:		285.4	
Назначение:		Нежилое помещение	
Наименование:		Офис №10-11	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж № 1	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб:		936134.83	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		16:24:150201:3137	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол внеочередного общего собрания участников ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал", 7716580524	
полное наименование должности		документ подписан	
полное наименование должности		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
полное наименование должности		Сертификат: 9976773713574448157138178344526050	
полное наименование должности		Владелец: Росреестр	
полное наименование должности		Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Отчет №ПИФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130981670			
Кадастровый номер:		16:24:150201:3240	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрýтый пассивный инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16/025-16/071/002/2015-2396/1 26.02.2015 09:58:51
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		26.02.2015 09:44:13
	номер государственной регистрации:		16-16/025-16/071/002/2015-2396/2
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 31.03.2009 по 02.03.2024 с 31.03.2009 по 02.03.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрýтым пассивным инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", выдан 31.03.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФИС.ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФД ЧР

с. КАЗАНЬ УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 23

Уполномоченный сотрудник

Нагуманова А.Р.

ВРЕМЯ 10:17

7.10

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 95767757135744081571381783440326058

Владимир Родин

Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130981670			
Кадастровый номер:		16:24:150201:3240	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФИС.ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФД ЧР

с. КАЗАНЬ УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 23

Уполномоченный сотрудник

Нагуманова А.Р.

ВРЕМЯ 10:17

7.10

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 95767757135744081571381783440326058

Владимир Родин

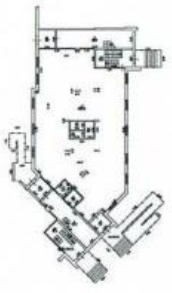
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Раздел 5 Лист 4

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130981670			
Кадастровый номер: 16:24:150201:3240		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
Уполномоченный сотрудник Вагуманова А.Р.		Сертификат: 99767571357-201805157138178344930668 Выдан: Росреестр Действителен с 23.09.2021 по 23.06.2022	
Время: 10.17 7.10.2021			

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.09.2021, поступившего на рассмотрение 08.09.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение		Раздел 1 Лист 1
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2
09.09.2021г. № КУВИ-002/2021-119193150		Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:		16:50:110402:1650
Номер кадастрового квартала:		16:50:110402
Дата присвоения кадастрового номера:		15.02.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 1293; Условный номер 16:50:05-00338-001:0015
Местоположение:		Республика Татарстан, г. Казань, ул. Голубятникова, д. 21а, пом. 1(1,1/1,1/2,1а,1а/1,1а/2,1а/3,1а/4,1а/5,3,3/1,5,5/1,5/2,5/3,5/4,11,12,12/1,12/2,12/3,12/4,12/5,12/6,15,15а,15а/1,16-21,25-27,30-53,55-58,60,61,61/1)
Площадь, м²:		1342,7
Назначение:		Нежилое помещение
Наименование:		Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж № 1
Вид жилого помещения:		000-УКЗЕРИСИНСЕГЖАРП
Кадастровая стоимость, руб:		данные отсутствуют
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		16:50:110402:85
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Уполномоченный сотрудник Южная служба ГБУ «МФЧ» РТ г. Казань, Проспект Шмидта, д. 100		Сертификат: 99767571357-201805157138178344930668 Выдан: Росреестр Действителен с 23.09.2021 по 23.06.2022
Время: 09.09.21 10.00		инициалы, фамилия

Отчет №ПИФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Помещение			Лист 2
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
09.09.2021г. № КУВИ-002/2021-119193150		Кадастровый номер: 16:50:110402:1650	
Получатель выписки:		Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", 7716580524	

Документ получен ФГБС ЕГРН
Южный отдел ГБУ «МФЦ в РТ»
г. Казань, Проспект Победы, д. 100

Уполномоченная сотрудник
И.И. Кириллова

полное наименование должности

Дата 09.09.2021

Время 10:00



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВИДЕТЕЛЬСТВО СЕРТИФИКАТА №	Инициалы, фамилия
Сертификат: 5976777132-2020-04-17-11307634539003 Надлежащий Регистратор Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Раздел 2 Лист 3

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

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2
09.09.2021г. № КУВИ-002/2021-119193150		Кадастровый номер: 16:50:110402:1650
Сведения о зарегистрированных правах		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
5.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	21.10.2009 00:00:00
	номер государственной регистрации:	16-16-01/380/2009-044
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	21.10.2009 00:00:00
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1405-94198416, выдан 31.03.2009
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

Документ получен ФГБС ЕГРН
Южный отдел ГБУ «МФЦ в РТ»
г. Казань, Проспект Победы, д. 100

Уполномоченная сотрудник
И.И. Кириллова

полное наименование должности

Дата 09.09.2021

Время 10:00



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВИДЕТЕЛЬСТВО СЕРТИФИКАТА №	Инициалы, фамилия
Сертификат: 5976777132-2020-04-17-11307634539003 Надлежащий Регистратор Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Отчет №ПИФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Помещение		Лист 4
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2
09.09.2021 г. № КУВН-002/2021-119193150		Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:		16:50:110402:1650
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правовременения 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

ИЗДАНО: 09.09.2021 ФНС ЕТРН

МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОТДЕЛ ИБУ «МОЦА РТ»
г. Казань, Пролетарский район, д. 100

ИЗДАНО: 09.09.2021

ИЗДАНО: 09.09.2021

ИЗДАНО: 09.09.2021

ИЗДАНО: 09.09.2021

ИЗДАНО: 09.09.2021

ИЗДАНО: 09.09.2021

ИЗДАНО: 09.09.2021

ИЗДАНО: 09.09.2021

ИЗДАНО: 09.09.2021

ИЗДАНО: 09.09.2021

ИЗДАНО: 09.09.2021

ИЗДАНО: 09.09.2021

ИЗДАНО: 09.09.2021

ИЗДАНО: 09.09.2021

ИЗДАНО: 09.09.2021

ИЗДАНО: 09.09.2021

ИЗДАНО: 09.09.2021

ИЗДАНО: 09.09.2021

ИЗДАНО: 09.09.2021

ИЗДАНО: 09.09.2021

ИЗДАНО: 09.09.2021

ИЗДАНО: 09.09.2021

ИЗДАНО: 09.09.2021

ИЗДАНО: 09.09.2021

ИЗДАНО: 09.09.2021

ИЗДАНО: 09.09.2021

ИЗДАНО: 09.09.2021

ИЗДАНО: 09.09.2021

ИЗДАНО: 09.09.2021

ИЗДАНО: 09.09.2021

ИЗДАНО: 09.09.2021

ИЗДАНО: 09.09.2021

ИЗДАНО: 09.09.2021

ИЗДАНО: 09.09.2021

ИЗДАНО: 09.09.2021

ИЗДАНО: 09.09.2021

ИЗДАНО: 09.09.2021

ИЗДАНО: 09.09.2021

ИЗДАНО: 09.09.2021

ИЗДАНО: 09.09.2021

ИЗДАНО: 09.09.2021

ИЗДАНО: 09.09.2021

ИЗДАНО: 09.09.2021

ИЗДАНО: 09.09.2021

ИЗДАНО: 09.09.2021

ИЗДАНО: 09.09.2021

ИЗДАНО: 09.09.2021

ИЗДАНО: 09.09.2021

ИЗДАНО: 09.09.2021

ИЗДАНО: 09.09.2021

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
(полное наименование органа регистрации права)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:	
Земельный участок	
Лист №	Раздел 1
28.06.2019	Всего листов раздела 1: 1
Кадастровый номер:	16:50:150105:5823
Номер кадастрового квартала:	16:50:150105
Дата присвоения кадастрового номера:	28.06.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО "г. Казань", г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении пр. Победы и ул. Ломоносова
Площадь:	16 +/- кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	126309.76
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	под здание магазина
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 16:50:150105-93, 39322 6 01.03.2019 г.
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "Медиа-Инвест Капитал"
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Фаткуллин И. И.

Отчет №ПИФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
Лист № 2 28.06.2019	Всего листов раздела 2: 2 Всего разделов: 1 Всего листов выписки: 1
Кадастровый номер: 16:50:150105:5823	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" данные о которых устанавливаются на основании данных анкетных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитов владельцев инвестиционных паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 16:50:150105:5823-16/001/2019-1 от 28.06.2019
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.03.2010 №03/03-2010
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1. Вид:	Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Советский район, 16:50:15 01 05: 0093, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, площадь: 2620 кв.м
4.1.1. Дата государственной регистрации:	28.06.2019
4.1.1. Номер государственной регистрации:	16:50:150105:5823-16/001/2019-2
4.1.1. Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	по 02.03.2024
4.1.1. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
4.1.1. Основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал" от 31.03.2009 №1405-94/98416, Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" от 03.03.2010 №02
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ Фатхуллин И. И.	

Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № 3 28.06.2019	Всего листов раздела 3: 3 Всего разделов: 1 Всего листов выписки: 1
Кадастровый номер: 16:50:150105:5823	
План (чертеж, схема) земельного участка:	
	
Масштаб 1:	Условные обозначения:
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ Фатхуллин И. И.	

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок

Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
28.06.2019				
Кадастровый номер:		16:50:150105-5822		
Номер кадастрового квартала:		16:50:150105		
Дата присвоения кадастрового номера:		28.06.2019		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют		
Адрес:		Республика Татарстан, МО "г. Казань", г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении пр. Победы и ул. Ломоносовская		
Площадь:		2609 +/- 18 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:		20596383.24		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		16:50:150105-147		
Категория земель:		Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:		под здание магазина		
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:		Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 16:50:150105-93, 39322 6 01.03.2019 г.		
Получатель выписки:		Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Фатхуллин И. И.		

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок

Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
28.06.2019				
Кадастровый номер:		16:50:150105-5822		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" данные о которых устанавливаются на основании данных записей в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов деловладельцев инвестиционных паев			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 16:50:150105-5822-16/001/2019-1 от 28.06.2019			
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.03.2010 №03/03-2010			
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1. 1. вид: Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении пр. Победы и ул. Ломоносовская, кад. № 16:50: 15 01 05: 0093, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, площадь 2620 кв. м дата государственной регистрации: 28.06.2019 номер государственной регистрации: 16:50:150105-5822-16/001/2019-2 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: по 02.03.2024 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524 основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал" от 31.03.2009 №1405-94198416; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" от 03.03.2010 №2			
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют			
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют			
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Фатхуллин И. И.		

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок

Лист № 28.06.2019 Раздела 3 Всего листов раздела 3 Всего разделов: 1 Всего листов выписки: 1

Кадастровый номер: 16:50:150105:5822

План (чертеж, схема) земельного участка:

Масштаб: 1:1000 Условные обозначения:

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Крикулин И. И.



Раздел 1

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

(полное наименование органа регистрации прав)

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.09.2018 г., поступившего на рассмотрение 10.09.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Задание

Лист № 14.09.2018 Раздела 1 Всего листов раздела 1 Всего разделов: 1 Всего листов выписки: 1

Кадастровый номер: 16:50:150105:147

Номер кадастрового квартала: 16:50:150105

Дата присвоения кадастрового номера: 24.11.2009

Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер: 10371, Кадастровый номер: 16:50:150105:93:31

Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Ломоносовская, д. 2а

Площадь, м²: 2984.9

Назначение: Нежилое здание

Наименование: Магазин

Количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, в том числе подземных 1

Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: данные отсутствуют

Год завершения строительства: 2002

Кадастровая стоимость, руб.: 124553608.71

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 16:50:150105:93

Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: данные отсутствуют

Виды разрешенного использования: данные отсутствуют

Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"

Особые отметки: Уменьшение общей площади на 123.4 кв.м. произошло в результате внутренней перепланировки, перемера и пересчета площадей.

Получатель выписки: Акбас Кайрат Нуринович, от имени представителем по доверенности: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ВостокИнвестКапитал"

ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ

М.П. Киршина С. М.

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

На основании запроса от 10.09.2018 г., поступившего на рассмотрение 10.09.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание (вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
14.09.2018 № 16-0-1-216/4102/2018-552	
Кадастровый номер:	16:50:150105:147
Номер кадастрового квартала:	16:50:150105
Дата присвоения кадастрового номера:	24.11.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 10371, Кадастровый номер: 16:50:150105:93:31
Адрес:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Ломоносовская, д. 2а
Площадь, м²:	2984.9
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Магазины
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2002
Кадастровая стоимость, руб.:	124553608.71
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:150105:93
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Уменьшение общей площади на 323,1 кв. м. произошло в результате внутренней перепланировки, перемера и пересчета площадей.
Получатель выписки:	Ахметов Кайрат Нурматович, от имени представляемого по доверенности: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ (подпись, наименование должности)	Кирилина С. М. (подпись, фамилия)

Раздел 2

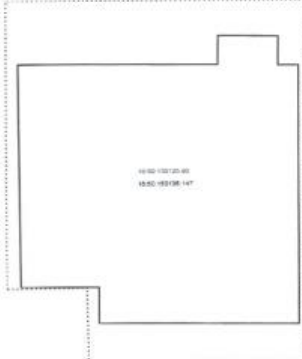
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание (вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
14.09.2018 № 16-0-1-216/4102/2018-552	
Кадастровый номер: 16:50:150105:147	
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 16-16-01/117/2010-499 от 22.04.2010
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1. вид:	Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Ломоносовская, д.2А, усл.№ 16:50:07:91613:001, Здание магазина, назначение: нежилое, 1 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 3108 кв. м, инв.№ 10371, лит. А
дата государственной регистрации:	22.04.2010
номер государственной регистрации:	16-16-01/117/2010-499
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 02.03.2024
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания" "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал" от 31.03.2009 №1405-94198416; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" от 03.03.2010 №2
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ (подпись, наименование должности)	Кирилина С. М. (подпись, фамилия)

Отчет №ПИФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Раздел 4

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

Данные			
(один объект недвижимости)			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4:	Всего разделов:
14.09.2018	№ 16-0-1-216/4102/2018-552		
Кадастровый номер:		16:50:150105:147	
Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):			
			
Масштаб 1:		данные отсутствуют	
ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ		Кирилина С. М.	
(подпись)		(подпись, печать)	

М.П.

ФГИС ЕГРН
полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 24.06.2021 г., поступившего на рассмотрение 24.06.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
(один объект недвижимости)	
Лист №	Раздела 1
24.06.2021	№ 99/2021/401507076
Кадастровый номер:	16:50:250227:918
Номер кадастрового квартала:	16:50:250227
Дата присвоения кадастрового номера:	02.03.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 867, Условный номер: 16:50:07:00434:001:0002
Адрес:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Мира, д. 37
Площадь:	1017.8
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1, Подвал № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	41413325.27

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Помещение	
(один объект недвижимости)	
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____
24.06.2021 № 99/2021/401507076	Всего разделов: ____
Кадастровый номер:	16:50:250227:918
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:250227:58
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Помещение	
(один объект недвижимости)	
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____
24.06.2021 № 99/2021/401507076	Всего разделов: ____
Кадастровый номер:	16:50:250227:918
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о назначении имеют статус «Актуальные незаиндентифицированные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением «Торговля и общественного питания». Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	Королев Виктор Андреевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

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

Раздел 2

Помещение	
(один объект недвижимости)	
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____
24.06.2021 № 99/2021/401507076	Всего разделов: ____
Кадастровый номер:	16:50:250227:918
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 16-16-01/300/2009-558 от 18.11.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3. 3.1.1. вид:	Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Мира, д.37, усл.№ 16:50:07:00434:001:0002, Нежилые помещения (магазины): 1-го этажа (№№1-42) и подвала (№№11-25, 30, 43, 44), общая площадь 1017, 80кв.м, инв.№ 867, лит. А, объект № 1, часть № 2
дата государственной регистрации:	18.11.2009

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

номер государственной регистрации:	16-16-01/300/2009-558
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 02.03.2024
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. ЗПИФН "Казанский гастроном", ИНН: 7716580524
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал" от 31.03.2009 №1405-94198416; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" от 09.07.2009 №1405-94198416-1
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правоприращения 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:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	(код объекта недвижимости)		
Лист № _____	Раздел 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
14.02.2019			
Кадастровый номер:	16:50:060605:163		
Номер кадастрового квартала:	16:50:060605		
Дата присвоения кадастрового номера:	22.11.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 16:50:07:00386:001:0010, Инвентарный номер: 4400		
Адрес:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Патриса Лумумбы, д.28, пом. нежилое 1 этажа с №1 по №9; подвала с №1 по №11		
Площадь, м²:	297,6		
Наименование:	Нежилое помещение		
Назначение:	Нежилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал №1, Этаж №1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость (руб.):	11793947,52		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:060605:36		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилью помещения наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Дата инвентаризации объекта 22.02.2007 г.		
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном"		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Николаева Л. В.		
(подпись, наименование должности)	(подпись, фамилия)		
М.П.			

000-УК "ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ"
ПРИНЯТО
14 ФЕВ 2019



Отчет №ПИФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН																																	
(полное наименование органа регистрации права)																																	
Раздел 1																																	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости																																	
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости																																	
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:																																	
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">Помещение</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">(код объекта недвижимости)</td> </tr> <tr> <td>Лист № _____</td> <td>Раздел 1</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Всего листов раздела 1: _____</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Всего разделов: _____</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Всего листов выписки: _____</td> </tr> <tr> <td colspan="2">14.02.2019</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Кадастровый номер: 16:50:060605:163</td> </tr> </table>		Помещение		(код объекта недвижимости)		Лист № _____	Раздел 1	Всего листов раздела 1: _____		Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____		14.02.2019		Кадастровый номер: 16:50:060605:163																	
Помещение																																	
(код объекта недвижимости)																																	
Лист № _____	Раздел 1																																
Всего листов раздела 1: _____																																	
Всего разделов: _____																																	
Всего листов выписки: _____																																	
14.02.2019																																	
Кадастровый номер: 16:50:060605:163																																	
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Номер кадастрового квартала:</td> <td>16:50:060605</td> </tr> <tr> <td>Дата присвоения кадастрового номера:</td> <td>22.11.2013</td> </tr> <tr> <td>Ранее присвоенный государственный учетный номер:</td> <td>Условный номер: 16:50:07:00386:001:0010, Инвентарный номер: 4400</td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>Республика Татарстан, г. Казань, ул. Патриса Лумумбы, д.28, пом. нежилые I этажа с №1 по №9; подвала с №1 по №11</td> </tr> <tr> <td>Площадь, м²:</td> <td>297,6</td> </tr> <tr> <td>Наименование:</td> <td>Нежилое помещение</td> </tr> <tr> <td>Назначение:</td> <td>Нежилое помещение</td> </tr> <tr> <td>Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:</td> <td>Подвал № 1, Этаж № 1</td> </tr> <tr> <td>Вид жилого помещения:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость (руб.):</td> <td>11793947,52</td> </tr> <tr> <td>Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:</td> <td>16:50:060605:36</td> </tr> <tr> <td>Виды разрешенного использования:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома жилищного использования:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Статус записи об объекте недвижимости:</td> <td>Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"</td> </tr> <tr> <td>Особые отметки:</td> <td>Дата инвентаризации объекта 22.02.2007 г.</td> </tr> <tr> <td>Получатель выписки:</td> <td>Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном"</td> </tr> </table>		Номер кадастрового квартала:	16:50:060605	Дата присвоения кадастрового номера:	22.11.2013	Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 16:50:07:00386:001:0010, Инвентарный номер: 4400	Адрес:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Патриса Лумумбы, д.28, пом. нежилые I этажа с №1 по №9; подвала с №1 по №11	Площадь, м²:	297,6	Наименование:	Нежилое помещение	Назначение:	Нежилое помещение	Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 1, Этаж № 1	Вид жилого помещения:	данные отсутствуют	Кадастровая стоимость (руб.):	11793947,52	Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:060605:36	Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома жилищного использования:	данные отсутствуют	Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	Особые отметки:	Дата инвентаризации объекта 22.02.2007 г.	Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном"
Номер кадастрового квартала:	16:50:060605																																
Дата присвоения кадастрового номера:	22.11.2013																																
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 16:50:07:00386:001:0010, Инвентарный номер: 4400																																
Адрес:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Патриса Лумумбы, д.28, пом. нежилые I этажа с №1 по №9; подвала с №1 по №11																																
Площадь, м²:	297,6																																
Наименование:	Нежилое помещение																																
Назначение:	Нежилое помещение																																
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 1, Этаж № 1																																
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют																																
Кадастровая стоимость (руб.):	11793947,52																																
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:060605:36																																
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют																																
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома жилищного использования:	данные отсутствуют																																
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"																																
Особые отметки:	Дата инвентаризации объекта 22.02.2007 г.																																
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном"																																
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</td> <td>Николаева Л. В.</td> </tr> <tr> <td>(подпись)</td> <td>(подпись)</td> </tr> </table>		ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Николаева Л. В.	(подпись)	(подпись)																												
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Николаева Л. В.																																
(подпись)	(подпись)																																

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости																									
Сведения о зарегистрированных правах																									
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">Помещение</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">(код объекта недвижимости)</td> </tr> <tr> <td>Лист № _____</td> <td>Раздел 2</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Всего листов раздела 2: _____</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Всего разделов: _____</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Всего листов выписки: _____</td> </tr> <tr> <td colspan="2">14.02.2019</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Кадастровый номер: 16:50:060605:163</td> </tr> </table>		Помещение		(код объекта недвижимости)		Лист № _____	Раздел 2	Всего листов раздела 2: _____		Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____		14.02.2019		Кадастровый номер: 16:50:060605:163									
Помещение																									
(код объекта недвижимости)																									
Лист № _____	Раздел 2																								
Всего листов раздела 2: _____																									
Всего разделов: _____																									
Всего листов выписки: _____																									
14.02.2019																									
Кадастровый номер: 16:50:060605:163																									
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>1. Правообладатель (правообладатели):</td> <td>1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426</td> </tr> <tr> <td>2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:</td> <td>2.1. Собственность, № 16:50:060605:163-16/001/2019-20 от 13.02.2019</td> </tr> <tr> <td>3. Документы-основания:</td> <td>3.1. Договор купли-продажи от 27.12.2018 №26-12/2018/2</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> </tr> <tr> <td>вид:</td> <td>Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Патриса Лумумбы, д.28, кад.№ 16:50:060605:163, Нежилые помещения I этажа с №1 по №9; подвала с №1 по №11, общая площадь 297,60кв.м, инв.№ 4400, лит. А, объект № 1, часть № 10</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>13.02.2019</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>16:50:060605:163-16/001/2019-19</td> </tr> <tr> <td>4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>до 31.05.2031</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Правила Доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от 31.03.2009</td> </tr> <tr> <td>5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>		1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426	2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 16:50:060605:163-16/001/2019-20 от 13.02.2019	3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи от 27.12.2018 №26-12/2018/2	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		вид:	Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Патриса Лумумбы, д.28, кад.№ 16:50:060605:163, Нежилые помещения I этажа с №1 по №9; подвала с №1 по №11, общая площадь 297,60кв.м, инв.№ 4400, лит. А, объект № 1, часть № 10	дата государственной регистрации:	13.02.2019	номер государственной регистрации:	16:50:060605:163-16/001/2019-19	4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до 31.05.2031	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524	основание государственной регистрации:	Правила Доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от 31.03.2009	5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426																								
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 16:50:060605:163-16/001/2019-20 от 13.02.2019																								
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи от 27.12.2018 №26-12/2018/2																								
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:																									
вид:	Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Патриса Лумумбы, д.28, кад.№ 16:50:060605:163, Нежилые помещения I этажа с №1 по №9; подвала с №1 по №11, общая площадь 297,60кв.м, инв.№ 4400, лит. А, объект № 1, часть № 10																								
дата государственной регистрации:	13.02.2019																								
номер государственной регистрации:	16:50:060605:163-16/001/2019-19																								
4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до 31.05.2031																								
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524																								
основание государственной регистрации:	Правила Доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от 31.03.2009																								
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют																								
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют																								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</td> <td>Николаева Л. В.</td> </tr> <tr> <td>(подпись)</td> <td>(подпись)</td> </tr> </table>		ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Николаева Л. В.	(подпись)	(подпись)																				
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Николаева Л. В.																								
(подпись)	(подпись)																								

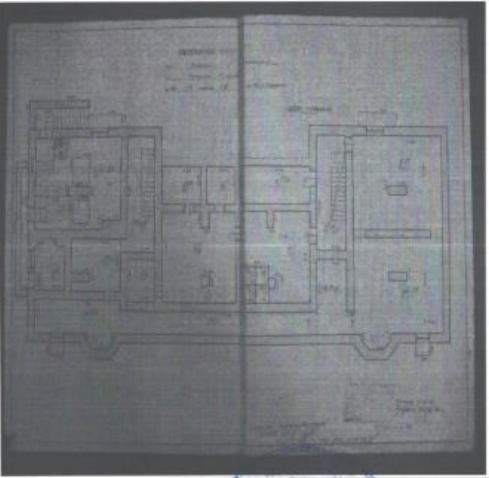
Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Раздел 5

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

Помещение				
Лист № _____ Раздела <u>5</u> Всего листов раздела <u>5</u> : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____				
14.02.2019				
Кадастровый номер: 16:50:060605:163				

Номер этажа (этажей): Подвал № 1



Масштаб 1: _____ данные отсутствуют

Ведущий специалист-эксперт	Никомцева Л. В.
(подпись)	(подпись)

М.П.

Раздел 5

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

Помещение				
Лист № _____ Раздела <u>5</u> Всего листов раздела <u>5</u> : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____				
14.02.2019				
Кадастровый номер: 16:50:060605:163				

Номер этажа (этажей): Этаж № 1



Масштаб 1: _____ данные отсутствуют

Ведущий специалист-эксперт	Никомцева Л. В.
(подпись)	(подпись)

М.П.

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
полное наименование органа регистрационного права

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
06.10.2021г. № КУВН-002/2021-130804933			
Кадастровый номер:		16:50:250221:2818	
Номер кадастрового квартала:		16:50:250221	
Дата присвоения кадастрового номера:		15.02.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 1111; Условный номер 16:50-07:00707:001:0007	
Местоположение:		Республика Татарстан, г. Казань, ул. Солидарности, д. 4, пом. 1(1-20)	
Площадь, м2:		345.5	
Назначение:		Нежилое помещение	
Наименование:		Помещения	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж № 1	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб:		13230874.13	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		16:50:250221:111	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол внеочередного общего собрания участников ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал", 7716580524			
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Уполномоченный сотрудник		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
Нагуманова А.Р.		Сертификат: 9976775713574408515711381703445309050	
Время 10:12 7.10		Подпись: Росреестр	
		Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
06.10.2021г. № КУВН-002/2021-130804933			
Кадастровый номер:		16:50:250221:2818	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/402/2012-210 22.10.2012 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	22.10.2012 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	16-16-01/402/2012-210	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 22.10.2012 по 02.03.2024 с 22.10.2012 по 02.03.2024	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", выдан 08.02.2009	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Уполномоченный сотрудник		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
Нагуманова А.Р.		Сертификат: 9976775713574408515711381703445309050	
Время 10:12 7.10		Подпись: Росреестр	
		Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 3			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
06.10.2021г. № КУВИН-002/2021-130804933			
Кадастровый номер:		16:50:250221:2818	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФНС РФ

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЧ РФ
г. КАЗАНЬ ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28

Уполномоченный сотрудник
Исмаилов А.Р.
Время 10:12
7.10.2021

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	Инициалы, фамилия
Сертификат: 90767571257... Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

16-AM

030866

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "22" октября 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 08.10.2012 №14/12-ГС

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд "Казанский гастроном" по управлению общиной с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвест-Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Нежилые помещения №№ 37, 38, 39, 41, общая площадь 76,60 кв.м, этаж 1, ита № 10209, лит. 1, объект № 1, часть № 4, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Спартаковская, д.141

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:06:00820:001:0004

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" октября 2012 года сделана запись регистрации № 16-16-01/402/2012-206

Регистратор

Кулагина Л.В.

Серия 16-AM 030866

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.09.2021, поступившего на рассмотрение 13.09.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок				Раздел 1 Лист 1
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4	
13.09.2021г. № КУВИ-002/2021-121636155				
Кадастровый номер:	16:50:280563:832			
Номер кадастрового квартала:	16:50:280563			
Дата присвоения кадастрового номера:	20.02.2018			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 16-16/016-16/149/002/2018-767			
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО "г Казань", г Казань, Кировский район, жилой массив Старое Аракчино, ул. Старо-Аракчинская 2-я, 37 а.			
Площадь, м2:	1260 +/- 12			
Кадастровая стоимость, руб:	10748808			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:50:280563:836			
Категория земель:	Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования:	торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 1000 кв. м, магазины товаров повседневного спроса (шаговой доступности)			
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки:	данные отсутствуют			
Получатель выписки:	Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол внеочередного общего собрания участников ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал", 7716580524			

Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФЦ РТ
г. Казань ул. Петербургская, 28

Уполномоченный сотрудник государственной должности

Нагуманова А.Р.

Время 9:23

14.09

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЯЗАННО С СЕРТИФИКАТОМ ЭИ

Сертификат: 897677571357404515711381783445926050

Владелец: Регистратор

Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4	
13.09.2021г. № КУВИ-002/2021-121636155				
Кадастровый номер:	16:50:280563:832			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закранный паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном"	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16:50:280563:832-16/001/2019-8 15.03.2019 12:26:44	
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют	
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
5.1	вид:		Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:		15.03.2019 12:26:22	
	номер государственной регистрации:		16:50:280563:832-16/001/2019-7	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия по 31.05.2031 по 31.05.2031	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524	
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский Гастроном", выдан 08.02.2009	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют	

Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФЦ РТ
г. Казань ул. Петербургская, 28

Уполномоченный сотрудник государственной должности

Нагуманова А.Р.

Время 9:23

14.09

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЯЗАННО С СЕРТИФИКАТОМ ЭИ

Сертификат: 897677571357404515711381783445926050

Владелец: Регистратор

Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Лист № 2 раздела 2	Всего разделов: 3
Лист № 2 раздела 2	Всего листов выписки: 4
13.09.2021г. № КУВИ-002/2021-121636155	
Кадастровый номер:	16:50:280563:832
6	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
10	Правовитязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют

Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФД

г. Казань ул. Петербургская, 20

Уполномоченный сотрудник на именованную должность

Нагуманова А.Р.

Время 9:24

14.09



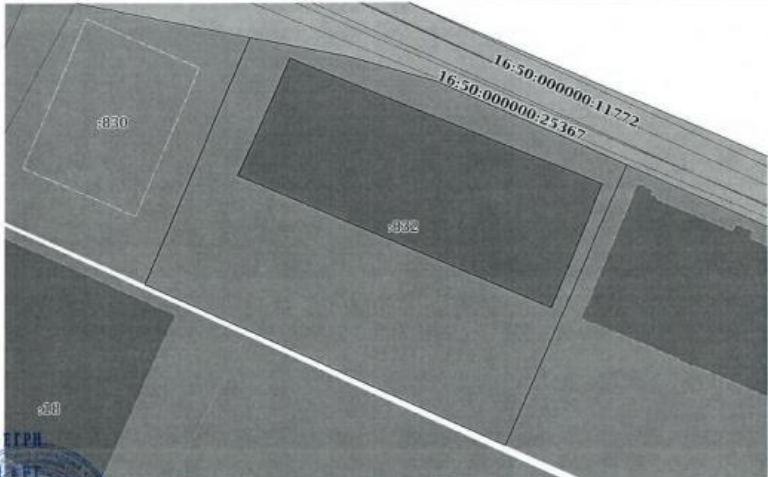
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 907677571357 МП 16:50:280563:832
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13.09.2021г. № КУВИ-002/2021-121636155			
Кадастровый номер:		16:50:280563:832	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН			
Приволжский отдел ГБУ МФД			
г. Казань ул. Петербургская, 20			
Уполномоченный сотрудник на именованную должность		инициалы, фамилия	
Нагуманова А.Р.		МП	
Время 9:24		Сертификат: 907677571357 МП 16:50:280563:832	
14.09		Владелец: Росреестр	
		Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ
РУКОВОДИТЕЛЯ
ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМИТЕТА
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОДА КАЗАНИ



КАЗАН ШӨБӨРЕ
МУНИЦИПАЛЬ БӨРӨМЛӨГЕ
БАШКАРМА КОМИТЕТЫ
ЖИТОКЧЕСЕН
БЕРЕНЧЕ УРЫНБАСАРЫ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

03.11.2021

г.Казань

БОЕРЫК

№ 5681р

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 №1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов», выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 30.09.2021г. №КУВИ-002/2021-129475401.

О присвоении адреса
помещению

по ул.Адоратского, зд.31А

1. Присвоить помещению, указанному в подпункте 1.1. настоящего распоряжения, по основаниям согласно подпункту 1.4. настоящего распоряжения, следующий адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г.Казань, ул.Адоратского, зд.31А, помещение 1005;

1.1. характеристики помещения:

кадастровый номер: 16:50:110801:9169;

наименование объекта недвижимости: нежилое помещение;

назначение объекта недвижимости: нежилое помещение;

1.2. характеристики иного объекта недвижимости, в пределах

которого расположен объект адресации:

кадастровый номер: 16:50:110801:263;

наименование объекта недвижимости: здание (универсам № 265);

местоположение: Ново-Савиновский район;

1.3. заявитель: Общество с ограниченной ответственностью

"Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал";

1.4. основание: Федеральный закон от 28.12.2013 №443-ФЗ «О

федеральной адресной системе и о внесении изменений в Федеральный закон

Документ создан в электронной форме. № сог-4420854-1 от 25.10.2021. Исполнитель: Степан А.М.
Страница 1 из 2. Страница создана: 25.10.2021 16:48



2
"Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", постановление Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 №1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов», выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 30.09.2021г. №КУВИ-002/2021-129475401.

2. Довести до сведения заявителя информацию о том, что присвоение адреса объекту адресации не подтверждает, что адресуемый объект недвижимости построен с соблюдением строительных, санитарных, градостроительных и иных норм;

3. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на начальника Управления архитектуры и градостроительства Исполнительного комитета г.Казани А.Н.Лобова.



А.Р.Нигматзянов

000-УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ

10 НОЯ 2021

ПРИНЯТО

Документ создан в электронной форме. № сог-4420854-1 от 25.10.2021. Исполнитель: Степан А.М.
Страница 2 из 2. Страница создана: 25.10.2021 16:48



ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ
РУКОВОДИТЕЛЯ
ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМИТЕТА
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОДА КАЗАНИ



КАЗАН ШӨБӨРЕ
МУНИЦИПАЛЬ БӨРӨМЛӨГЕ
БАШКАРМА КОМИТЕТЫ
ЖИТОКЧЕСЕН
БЕРЕНЧЕ УРЫНБАСАРЫ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

03.11.2021

г.Казань

БОЕРЫК

№ 5682р

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 №1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов», выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 30.09.2021г. №КУВИ-002/2021-129475401.

О присвоении адресов
объектам недвижимости

по ул.Адоратского

1. Присвоить объектам недвижимости, указанным в подпунктах 1.1 и 1.2 настоящего распоряжения, по основаниям согласно подпункту 1.4 настоящего распоряжения следующие адреса:

1.1. объекту капитального строительства: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г.Казань, ул.Адоратского, зд.31А;

1.1.1. характеристики объекта капитального строительства:

кадастровый номер: 16:50:110801:263;

местоположение: Ново-Савиновский район;

наименование объекта недвижимости: здание (универсам № 265);

назначение объекта недвижимости: нежилое здание;

1.2. помещению: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г.Казань, ул.Адоратского, зд.31А, помещение 1006;

характеристики помещения:

кадастровый номер: 16:50:110801:9183;

наименование объекта недвижимости: нежилое помещение;

назначение объекта недвижимости: нежилое помещение;

Документ создан в электронной форме. № сог-4420859-2 от 25.10.2021. Исполнитель: Степан А.М.
Страница 1 из 2. Страница создана: 30.10.2021 09:21



2
1.3. заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал";

1.4. основание: Федеральный закон от 28.12.2013 №443-ФЗ «О федеральной адресной системе и о внесении изменений в Федеральный закон "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", постановление Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 №1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов», выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 06.10.2021 №99/2021/421812460.

2. Довести до сведения заявителя:

2.1. информацию о том, что присвоение адреса объекту адресации не подтверждает, что адресуемый объект недвижимости построен с соблюдением строительных, санитарных, градостроительных и иных норм;

2.2. информацию о необходимости при последующем использовании земельного участка соблюдать ограничения, связанные с нахождением объекта адресации в зоне с особыми условиями использования территории (в случае их наличия).

3. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на начальника Управления архитектуры и градостроительства Исполнительного комитета г.Казани А.Н.Лобова.



А.Р.Нигматзянов

000-УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ

10 НОЯ 2021

ПРИНЯТО

Документ создан в электронной форме. № сог-4420859-2 от 25.10.2021. Исполнитель: Степан А.М.
Страница 2 из 2. Страница создана: 30.10.2021 09:21



Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ
РУКОВОДИТЕЛЯ
ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМИТЕТА
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОДА КАЗАНИ



КАЗАН ШОБӨР
МУНИЦИПАЛЬ БӨРӨМЛӨГӨ
БАШКАРМА КОМИТЕТЫ
ЖИТӨКЧЕСЕН
БЕРЕНЧЕ УРЫНБАСАРЫ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

03.11.2021

г.Казань

БОЕРЫК

№ 5888/Р

Подпись в Едином государственном реестре недвижимости
от 04.11.2021 № 047353-03-11-21

О присвоении адреса
помещению
по ул.Павлюхина, д.101

1. Присвоить помещению, указанному в подпункте 1.1. настоящего распоряжения, по основаниям согласно подпункту 1.4. настоящего распоряжения, следующий адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г.Казань, ул.Павлюхина, д.101, помещение 1000:

1.1. характеристики помещения:

кадастровый номер: 16:50:070115:1064;

наименование объекта недвижимости: помещения;

назначение объекта недвижимости: нежилое помещение;

1.2. характеристики иного объекта недвижимости, в пределах

которого расположен объект адресации:

кадастровый номер: 16:50:070115:365;

наименование объекта недвижимости: многоквартирный жилой дом;

местоположение: Приволжский район;

1.3. заявитель: Общество с ограниченной ответственностью

"Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал";

1.4. основание: Федеральный закон от 28.12.2013 №443-ФЗ «О

федеральной адресной системе и о внесении изменений в Федеральный закон

Документ создан в электронной форме. № коп-4422725-2 от 28.10.2021. Исполнитель: Закирова А.А.
Страница 1 из 2. Страница создана: 01.11.2021 12:34

ЭЛЕКТРОННЫЙ
ДОКУМЕНТ

"Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", постановление Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 №1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов», выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 07.10.2021 № КУВИ-002/2021-132761647, выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 23.10.2021 № 99/2021/426265017.

2. Довести до сведения заявителя информацию о том, что присвоение адреса объекту адресации не подтверждает, что адресуемый объект недвижимости построен с соблюдением строительных, санитарных, градостроительных и иных норм;

3. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на начальника Управления архитектуры и градостроительства Исполнительного комитета г.Казани А.Н.Лобова.



А.Р.Нигматзянов

ООО-УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ

10 НОЯ 2021

ПРИНЯТО

Документ создан в электронной форме. № коп-4422725-2 от 28.10.2021. Исполнитель: Закирова А.А.
Страница 1 из 2. Страница создана: 01.11.2021 12:34

ЭЛЕКТРОННЫЙ
ДОКУМЕНТ

ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ
РУКОВОДИТЕЛЯ
ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМИТЕТА
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОДА КАЗАНИ



КАЗАН ШОБӨР
МУНИЦИПАЛЬ БӨРӨМЛӨГӨ
БАШКАРМА КОМИТЕТЫ
ЖИТӨКЧЕСЕН
БЕРЕНЧЕ УРЫНБАСАРЫ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

15.10.2021

г.Казань

БОЕРЫК

№ 5888/Р

Подпись в Едином государственном реестре недвижимости
от 04.11.2021 № 047353-03-11-21

О присвоении адреса
объекту недвижимости
по ул.Ломжинская

1. Присвоить объекту недвижимости, указанному в подпункте 1.1. настоящего распоряжения, по основаниям согласно подпункту 1.3. настоящего распоряжения следующий адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г.Казань, ул.Ломжинская, зд.2А:

1.1. характеристики объекта недвижимости:

кадастровый номер: 16:50:150105:147;

местоположение: Советский район;

наименование объекта недвижимости: магазин;

назначение объекта недвижимости: нежилое;

1.2. заявитель: Общество с ограниченной ответственностью

"Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал";

1.3. основания: Федеральный закон от 28.12.2013 №443-ФЗ «О

федеральной адресной системе и о внесении изменений в Федеральный закон "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", постановление Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 №1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов», выписка из Единого государственного реестра

недвижимости об объекте недвижимости от 29.09.2021г. № КУВИ-002/2021-128913773.

2. Довести до сведения заявителя:

2.1. информацию о том, что присвоение адреса объекту адресации не подтверждает, что адресуемый объект недвижимости построен с соблюдением строительных, санитарных, градостроительных и иных норм;

2.2. информацию о необходимости при последующем использовании земельного участка соблюдать ограничения, связанные с нахождением объекта адресации в зоне с особыми условиями использования территории (в случае их наличия).

3. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на начальника Управления архитектуры и градостроительства Исполнительного комитета г.Казани А.Н.Лобова.



А.Р.Нигматзянов

ООО-УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ

18 ОКТ 2021

ПРИНЯТО

лет создан в электронной форме. № коп-4366001-2 от 06.10.2021. Исполнитель: Гасилова М.А.
Страница 1 из 2. Страница создана: 11.10.2021 10:53

ЭЛЕКТРОННЫЙ
ДОКУМЕНТ

Документ создан в электронной форме. № коп-4366001-2 от 06.10.2021. Исполнитель: Гасилова М.А.
Страница 1 из 2. Страница создана: 11.10.2021 10:53

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ
РУКОВОДИТЕЛЯ
ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМИТЕТА
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОДА КАЗАНИ



КАЗАНЬ ПОДРОБНО
МУНИЦИПАЛЬНЫЙ БЕРЕМЕТТЕ
БАШКАРМА КОМИТЕТЫ
ЖИТОКЕСЕНЕН
БЕРЕМЕТТЕ УРЫНКАСАРЫ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

БОЕРЫК

12.10.2021

г. Казань

№ 5253/р
01.05.21 13 15 21

**О присвоении адресов
объектам недвижимости
по ул. Карбышева**

1. Присвоить объектам недвижимости, указанным в подпунктах 1.1 и 1.2 настоящего распоряжения, по основаниям согласно подпункту 1.4 настоящего распоряжения следующие адреса:

1.1. объекту капитального строительства: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Карбышева, д. 15:

1.1.1. характеристики объекта капитального строительства:

кадастровый номер: 16:50:060509:121;

местоположение: Советский район;

наименование объекта недвижимости: многоквартирный жилой дом;

назначение объекта недвижимости: многоквартирный дом;

1.2. помещению: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Карбышева, д. 15, помещение ИИ;

характеристики помещения:

кадастровый номер: 16:50:060509:593;

наименование объекта недвижимости: помещение;

назначение объекта недвижимости: нежилое помещение;

1.3. заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал";

1.4. основание: Федеральный закон от 28.12.2013 №443-ФЗ «О федеральной адресной системе и о внесении изменений в Федеральный закон "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации"», постановление Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 №1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов», выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.09.2021 №КУВИ-002/2021-128511050.

2. Довести до сведения заявителя:

2.1. информацию о том, что присвоение адреса объекту адресации не подтверждает, что адресуемый объект недвижимости построен с соблюдением строительных, санитарных, градостроительных и иных норм;

2.2. информацию о необходимости при последующем использовании земельного участка соблюдать ограничения, связанные с нахождением объекта адресации в зоне с особыми условиями использования территории (в случае их наличия).

3. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на начальника Управления архитектуры и градостроительства Исполнительного комитета г. Казани А.Н. Лобова.

ООО-УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ

18 ОКТ 2021

ПРИНЯТО

А.Р. Нигматзянов

Документ создан в электронной форме. № документа: 43907252-1 от 07.10.2021. Исполнитель: Стоянова А.М.
Страница 1 из 2. Страница создана: 07.10.2021 15:06.

ЭЛЕКТРОННЫЙ
ТАТАРСТАН

Документ создан в электронной форме. № документа: 43907252-1 от 07.10.2021. Исполнитель: Стоянова А.М.
Страница 2 из 2. Страница создана: 07.10.2021 15:06.

ЭЛЕКТРОННЫЙ
ТАТАРСТАН

ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ
РУКОВОДИТЕЛЯ
ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМИТЕТА
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОДА КАЗАНИ



КАЗАНЬ ПОДРОБНО
МУНИЦИПАЛЬНЫЙ БЕРЕМЕТТЕ
БАШКАРМА КОМИТЕТЫ
ЖИТОКЕСЕНЕН
БЕРЕМЕТТЕ УРЫНКАСАРЫ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

БОЕРЫК

12.10.2021

г. Казань

№ 5248/р
01.05.21 13 15 21

**О присвоении адреса
объекту недвижимости
по ул. Оренбургский Тракт**

1. Присвоить объекту недвижимости, указанному в подпункте 1.1 настоящего распоряжения, по основаниям согласно подпункту 1.3 настоящего распоряжения следующий адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Оренбургский Тракт, д. 140/Д:

1.1. характеристики объекта недвижимости:

кадастровый номер: 16:50:171201:490;

местоположение: Приволжский район;

наименование объекта недвижимости: здание;

назначение объекта недвижимости: нежилое;

1.2. заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал";

1.3. основания: Федеральный закон от 28.12.2013 №443-ФЗ «О федеральной адресной системе и о внесении изменений в Федеральный закон "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации"», постановление Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 №1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов», выписка из Единого государственного реестра

недвижимости об объекте недвижимости от 29.09.2021г. № КУВИ-002/2021-128908241.

2. Довести до сведения заявителя:

2.1. информацию о том, что присвоение адреса объекту адресации не подтверждает, что адресуемый объект недвижимости построен с соблюдением строительных, санитарных, градостроительных и иных норм;

2.2. информацию о необходимости при последующем использовании земельного участка соблюдать ограничения, связанные с нахождением объекта адресации в зоне с особыми условиями использования территории (в случае их наличия).

3. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на начальника Управления архитектуры и градостроительства Исполнительного комитета г. Казани А.Н. Лобова.

ООО-УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ

18 ОКТ 2021

ПРИНЯТО

А.Р. Нигматзянов

Документ создан в электронной форме. № документа: 4390810-1 от 08.10.2021. Исполнитель: Лещина О.А.
Страница 1 из 2. Страница создана: 08.10.2021 15:06.

ЭЛЕКТРОННЫЙ
ТАТАРСТАН

Документ создан в электронной форме. № документа: 4390810-1 от 08.10.2021. Исполнитель: Лещина О.А.
Страница 2 из 2. Страница создана: 08.10.2021 15:06.

ЭЛЕКТРОННЫЙ
ТАТАРСТАН

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ
РУКОВОДИТЕЛЯ
ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМИТЕТА
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОДА КАЗАНЬ



КАЗАНЬ ШӘРӘ
МУНИЦИПАЛЬ БӨРӨМЛӘГЕ
БАШКАРМА КОМИТЕТЫ
ЖИТӘКЧЕСЕН
БЕРЕҖЧЕ УРЫНБАСАРЫ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

БОЕРЫК

14.10.2021

г.Казань

№ 53100

016544-21-19 10

О присвоении адресов

объектам недвижимости

по ул.Голубятникова

1. Присвоить объектам недвижимости, указанным в подпунктах 1.1 и 1.2 настоящего распоряжения, по основаниям согласно подпункту 1.4 настоящего распоряжения следующие адреса:

1.1. объекту капитального строительства: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г.Казань, ул.Голубятникова д.21А:

1.1.1. характеристики объекта капитального строительства:

кадастровый номер: 16:50:110402:85;

местоположение: Ново-Савиновский район;

наименование объекта недвижимости: многоквартирный жилой дом;

назначение объекта недвижимости: многоквартирный дом;

1.2. помещению: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г.Казань, ул.Голубятникова, д.21А, помещение 1000;

характеристики помещения:

кадастровый номер: 16:50:110402:1650;

наименование объекта недвижимости: нежилое помещение;

назначение объекта недвижимости: нежилое помещение;

1.3. заявитель: Общество с ограниченной ответственностью

Документ создан в электронной форме. № деп-4400037-1 от 09.10.2021. Исполнитель: Степанова А.М.

ЭЛЕКТРОННЫЙ

"Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал";

1.4. основание: Федеральный закон от 28.12.2013 №443-ФЗ «О федеральной адресной системе и о внесении изменений в Федеральный закон "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации"», постановление Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 №1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов», выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.09.2021 №КУВИ-002/2021-128693030.

2. Довести до сведения заявителя:

2.1. информацию о том, что присвоение адреса объекту адресации не подтверждает, что адресуемый объект недвижимости построен с соблюдением строительных, санитарных, градостроительных и иных норм;

2.2. информацию о необходимости при последующем использовании земельного участка соблюдать ограничения, связанные с нахождением объекта адресации в зоне с особыми условиями использования территории (в случае их наличия).

3. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на начальника Управления архитектуры и градостроительства Исполнительного комитета г.Казань А.Н.Лобова.



А.Р.Нигматзянов

000-УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ

15 НОЯ 2021

ПРИНЯТО

Документ создан в электронной форме. № деп-4400037-1 от 09.10.2021. Исполнитель: Степанова А.М.

ЭЛЕКТРОННЫЙ

ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ
РУКОВОДИТЕЛЯ
ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМИТЕТА
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОДА КАЗАНЬ



КАЗАНЬ ШӘРӘ
МУНИЦИПАЛЬ БӨРӨМЛӘГЕ
БАШКАРМА КОМИТЕТЫ
ЖИТӘКЧЕСЕН
БЕРЕҖЧЕ УРЫНБАСАРЫ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

БОЕРЫК

29.11.2021

г.Казань

№ 61230

016544-21-19 11

О присвоении адресов

объектам недвижимости

по ул.Мира

1. Присвоить объектам недвижимости, указанным в подпунктах 1.1 и 1.2 настоящего распоряжения, по основаниям согласно подпункту 1.4 следующего адреса:

1.1. объекту капитального строительства: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г.Казань, ул.Мира, д.37:

1.1.1. характеристики объекта капитального строительства:

кадастровый номер: 16:50:250227:58;

местоположение: Советский район;

наименование объекта недвижимости: многоквартирный жилой дом;

назначение объекта недвижимости: многоквартирный дом.

1.2. нежилому помещению: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г.Казань, ул.Мира, д.37, помещение 1000:

1.2.1. характеристики помещения:

кадастровый номер: 16:50:250227:918;

наименование объекта недвижимости: Нежилые помещения (магазины): 1-го этажа (№№1-42) и подвала (№№11-25,30,43,44)

Документ создан в электронной форме. № деп-4454497-1 от 19.11.2021. Исполнитель: Лескина О.А.

ЭЛЕКТРОННЫЙ

назначение объекта недвижимости: нежилое.

1.3. заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал";

1.4. основания: Федеральный закон от 28.12.2013 №443-ФЗ «О федеральной адресной системе и о внесении изменений в Федеральный закон "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации"», постановление Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 №1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов», выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 19.11.2021 № 99/2021/432360438, от 11.11.2021г. № КУВИ-002/2021-149191085.

2. Довести до сведения заявителя:

2.1. информацию о том, что присвоение адреса объекту адресации не подтверждает, что адресуемый объект недвижимости построен с соблюдением строительных, санитарных, градостроительных и иных норм;

2.2. информацию о необходимости при последующем использовании земельного участка соблюдать ограничения, связанные с нахождением объекта адресации в зоне с особыми условиями использования территории (в случае их наличия).

3. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на начальника Управления архитектуры и градостроительства Исполнительного комитета г.Казань А.Н.Лобова.



А.Р.Нигматзянов

Документ создан в электронной форме. № деп-4454497-1 от 19.11.2021. Исполнитель: Лескина О.А.

ЭЛЕКТРОННЫЙ

Паспорт составлен по состоянию на « 12 » июля 2005 г.
(указывается дата обследования объекта учета)

Общественные науки

Назначение: магазин

Исползование по назначению

Количество мэт (мощность)

03

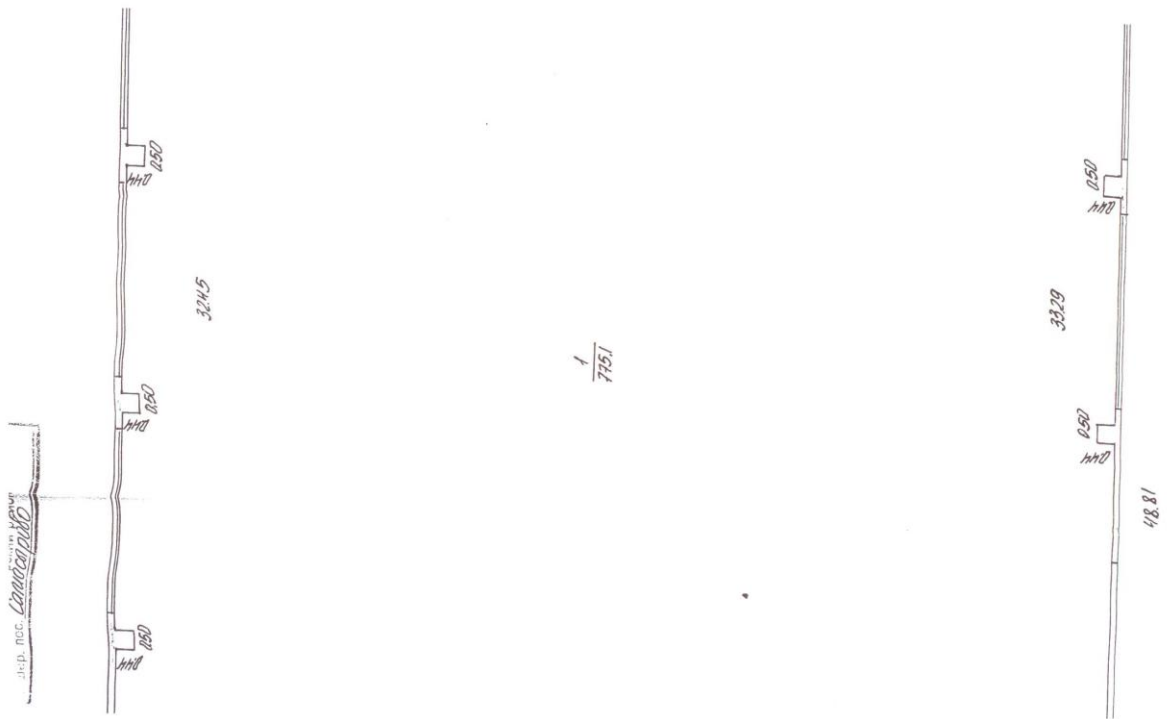
59

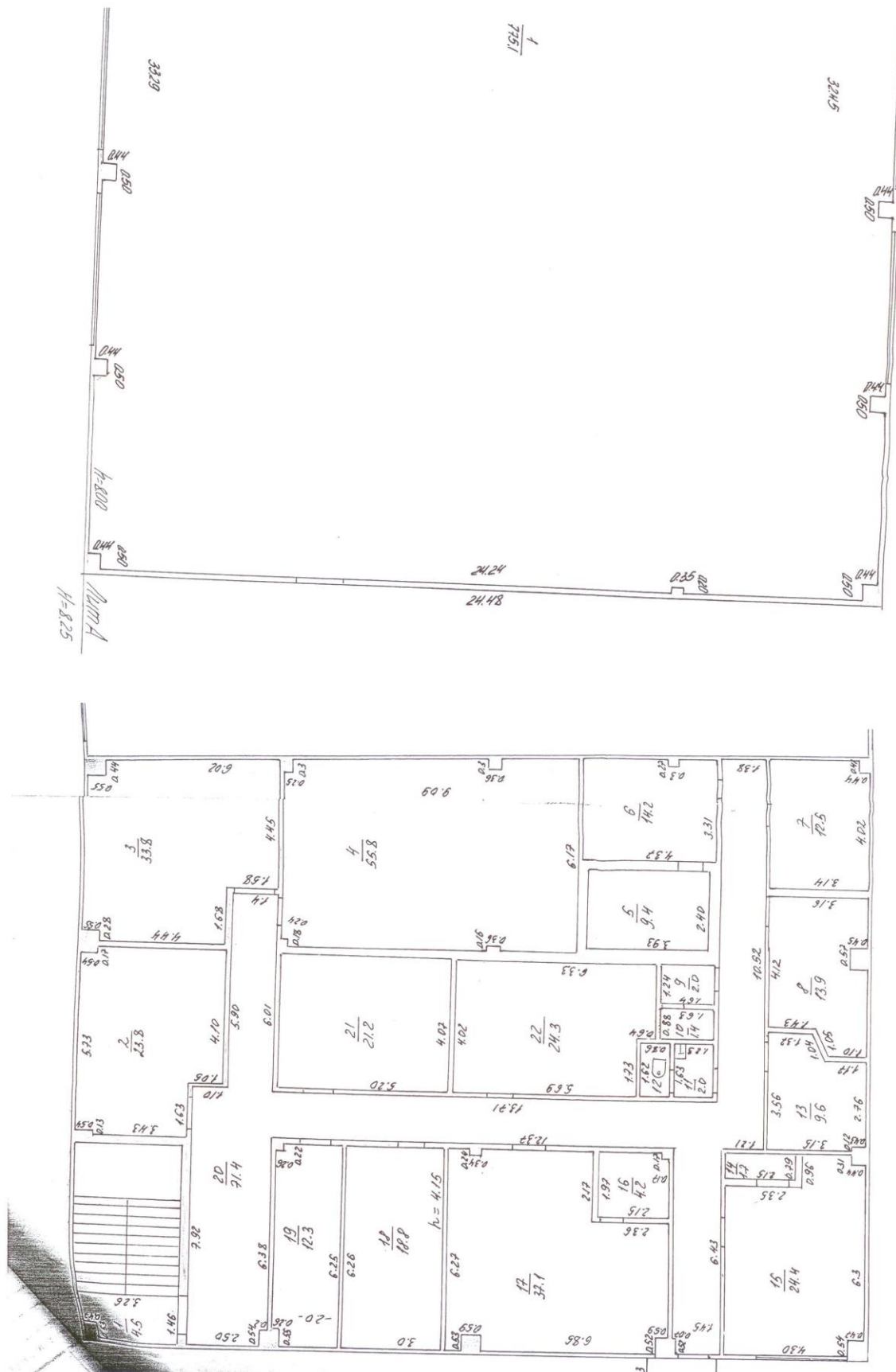
(B)

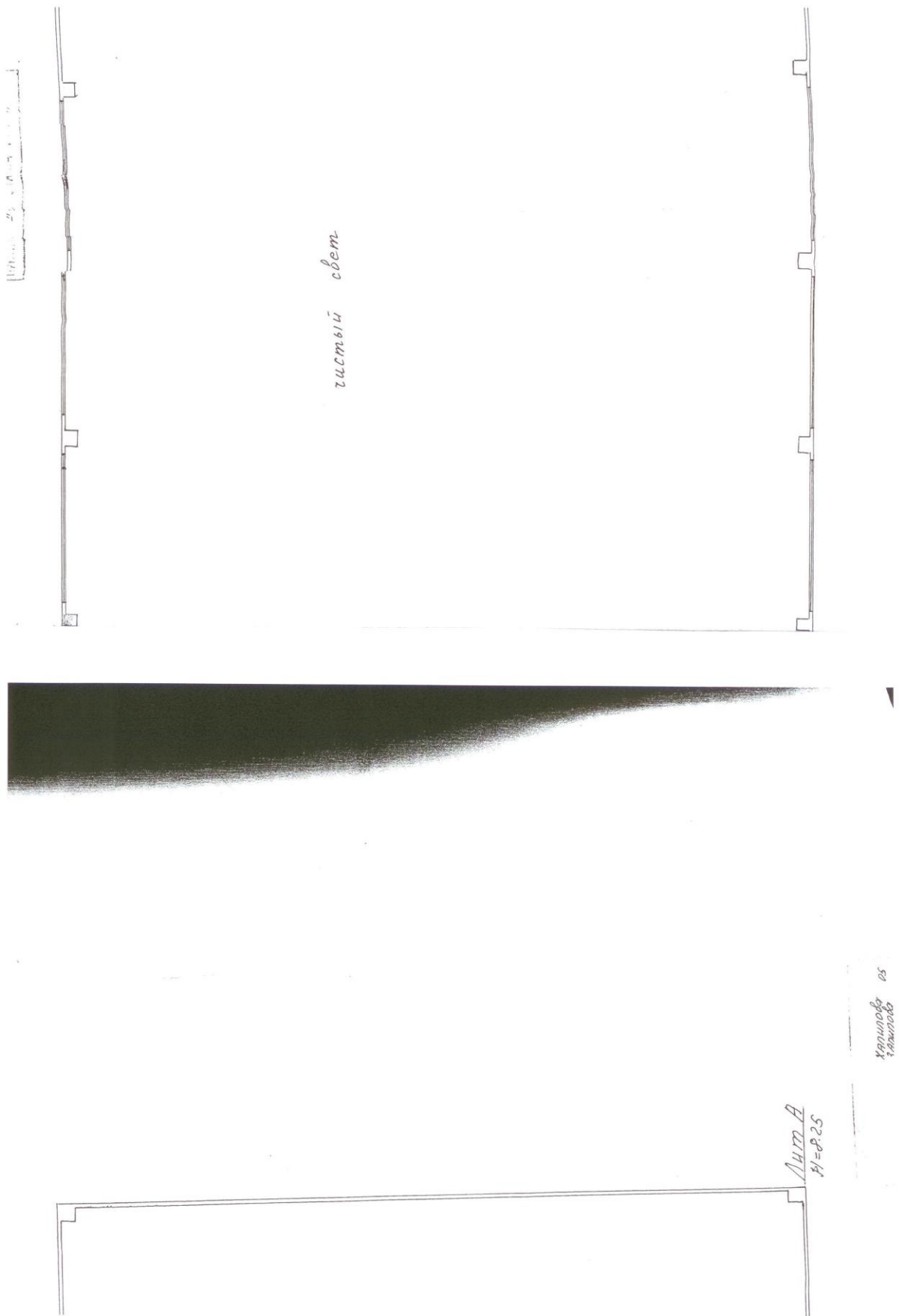
2

Копирование клонов и обменов между и его детей (пожалов, претерок и т. п.)

[illegible]







[illegible]

Техник-инвентаризатор *Варф.* Пром. разв. 1

[illegible]

Техник-инвентаризатор *В. В. В.* Проведен

Описание новых и известных видов

Литера А Год постройки 2005 Число этажей 2
Группа капитальности Вид внутренней отделки повышенная

[illegible]

№ заявки (гр. 6) и код участника сек (гр. 7)	Итого:	190	% взносов, внесенных по формуле	
				0 %

Техническое описание пристроек и других частей зданий

Наименование конструктивных материалов	литера		лнтера		лнтера		лнтера	
	Уд.в. вес с попнаков	лнтера	Уд.в. вес с попнаков	лнтера	Уд.в. вес с попнаков	лнтера	Уд.в. вес с попнаков	лнтера
Фундаменты.....								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыши								
Проемы								
Полы								
Отделочные работы.....								
Электроосвещение								
Прочие работы.....	100	x			100	x		x
Итого:								

Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его части

[illegible]

[illegible]

Республика Татарстан

Республиканское государственное унитарное предприятие "Бюро технической инвентаризации"
Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства
Республики Татарстан

ГРУП БТИ

(наименование организации технической инвентаризации)

Область, республика, край
Район
Город (для поселения)
Район города

Татарстан
Казань
Ново-Савиновский

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание магазина

(назначение нежилого строения)

Район города
Город
Улица (перулок), № дома

Привольский
Казань
ул. Оренбургский тракт д.138

Инвентарный номер	18619				
Номер в реестре					
Кадастровый номер	A	B	V	Г	Д Е

Паспорт составлен по состоянию на

" 30 " марта

2009 г.

(указывается дата обследования объекта учета)

В техническом паспорте прошнуровано,
пронумеровано и скреплено печатью
4 (четыре) листов
Директор МРФ №1 ГРУП БТИ МСАЖХ РТ
Хузиев М.И.

Исходные данные	Исходные данные в виде вектора	Формулы для нахождения элементов матрицы	Полученные значения	Полученные значения в виде вектора
1	1	1	1	1
2	2	2	2	2
3	3	3	3	3
4	4	4	4	4
5	5	5	5	5
6	6	6	6	6
7	7	7	7	7
8	8	8	8	8
9	9	9	9	9
10	10	10	10	10
11	11	11	11	11
12	12	12	12	12
13	13	13	13	13
14	14	14	14	14
15	15	15	15	15
16	16	16	16	16
17	17	17	17	17
18	18	18	18	18
19	19	19	19	19
20	20	20	20	20
21	21	21	21	21
22	22	22	22	22
23	23	23	23	23
24	24	24	24	24
25	25	25	25	25
26	26	26	26	26
27	27	27	27	27
28	28	28	28	28
29	29	29	29	29
30	30	30	30	30
31	31	31	31	31
32	32	32	32	32
33	33	33	33	33
34	34	34	34	34
35	35	35	35	35
36	36	36	36	36
37	37	37	37	37
38	38	38	38	38
39	39	39	39	39
40	40	40	40	40
41	41	41	41	41
42	42	42	42	42
43	43	43	43	43
44	44	44	44	44
45	45	45	45	45
46	46	46	46	46
47	47	47	47	47
48	48	48	48	48
49	49	49	49	49
50	50	50	50	50
51	51	51	51	51
52	52	52	52	52
53	53	53	53	53
54	54	54	54	54
55	55	55	55	55
56	56	56	56	56
57	57	57	57	57
58	58	58	58	58
59	59	59	59	59
60	60	60	60	60
61	61	61	61	61
62	62	62	62	62
63	63	63	63	63
64	64	64	64	64
65	65	65	65	65
66	66	66	66	66
67	67	67	67	67
68	68	68	68	68
69	69	69	69	69
70	70	70	70	70
71	71	71	71	71
72	72	72	72	72
73	73	73	73	73
74	74	74	74	74
75	75	75	75	75
76	76	76	76	76
77	77	77	77	77
78	78	78	78	78
79	79	79	79	79
80	80	80	80	80
81	81	81	81	81
82	82	82	82	82
83	83	83	83	83
84	84	84	84	84
85	85	85	85	85
86	86	86	86	86

[illegible]

VII. Техническое описание приборов и других «систем» здания

[illegible]

УПН. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

[illegible]

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение их веса

[illegible]

[illegible][illegible][illegible][illegible]

Х. Ичисление стоимости служебных построек

[illegible]

XI. Ограждения и сооружения (замощены) на участке

[illegible]

Республика Татарстан

ООО «Республиканское объединение кадастровых инженеров «Премьер»
(наименование организации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ на здание 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	Ломаянская	
Номер дома	2а		
Номер корпуса			
Номер строения			
Литера	А		
Иное местоположение			

Паспорт составлен по состоянию на «02» апреля 2015г.
(Указывается дата обследования объекта учета)



Технический директор
Седов Т.Н.
(Фамилия И.О.)

ХII. Общая стоимость (в руб.)

Основное строение	Служебные постройки	Сооружения	Всего
восстано- вительная	действительная	восстано- вительная	действительная
273116	273116	273116	273116

Паспорт выдан:

21 03 2009 г.

подпись *И.И. Седов* фамилия



Ахметзянова Т.М. Ф.И.О. 21.03 2009г.

Ишмаева А.И. Ф.И.О. 31.03 2009 г.

Ф.И.О. дата

Ф.И.О. дата

ХIII. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	"	"	200	г.	"	"	200	г.

VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Итера	А	Год постройки	2002	Число этажей	2, в том числе подземный	Сборник №					
рупа капитальности		Вид внутренней отделки			Таблица №						
№	Наименование конструктивных элементов	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	1	Фундаменты	монолитные бетонные	хорошее							
2	2	а) стены и их наружная отделка	карпачные	хорошее							
3	3	б) перегородки	железобетонные	хорошее							
4	4	Черепица	смененная рулонная	хорошее							
5	5	Полы	настильные изразцовые, плиточные	хорошее							
6	6	Окна	двойные глухие	хорошее							
7	7	Двери	металлические, пластиковые, деревянные	хорошее							
8	8	Лестницы	железобетонные	хорошее							
9	9	Крыша	плоская, железобетонная	хорошее							
10	10	Кровля	плоская, железобетонная	хорошее							
11	11	Внутренняя отделка	штукатурка, окраска	хорошее							
12	12	Внешняя отделка	штукатурка, окраска	хорошее							
13	13	Отопление	есть								
14	14	Вентиляция	есть								
15	15	Канализация	есть								
16	16	Гор. водоснабжение	есть								
17	17	Водоснабжение	есть								
18	18	Электро- освещение	есть								
19	19	Телевизионная	есть								
20	20	Радио	есть								
21	21	Телефон	есть								
22	22	Вентиляция	есть								
23	23	Лифты	есть								
24	24	Прочие работы	крыша								
25	25	Итого	Итого	100	X	X	X	X	X	X	X

Прогресс износ, приведенный к 100 по формуле:

гр 9х100

гр 7



Ф. И. О.	Дата
Седоб Т.Н.	02.04.2022
Подпись	

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

[illegible]

Х. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Итого:																									
Итого по плану	Измещение	данных и его	частей	Не собранна	Не таковы	Измерения	Стойкость	неизмерима по	таблице	Удельный вес	на группу	капитально-	сти	кмет район	Стойкость	измерения с	поправкой	Количество	(объект, в 10 м	площадь, км.м	Доступности-	тепловая стон-	% внос	Действительная	стоп-мост в руб.

XI. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

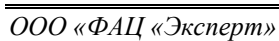
[illegible]

XIV. Исчисление стоимости служебных построек

[illegible]

--	--	--

[illegible]

[illegible]

Отчет №ПДФ-001/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



XV. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

[illegible]

XVI. Общая стоимость (в руб.)

[illegible]

Балансовая стоимость не предоставлена

Технический директор	Седов Т.Н.	09.04.2015г.
М.П.	Фамилия	Дата
Работу проверил:	Седов Т.Н.	09.04.2015г.
Работу выполнил:	Ф.И.О.	Дата
Работу копировал:	Ф.И.О.	Дата

XVII. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	№ _____ 200__ г.	№ _____ 200__ г.	№ _____ 200__ г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель			



В данном документе
пронумеровано, прошнуровано
и скреплено печатью

Седов Т.Н. 45 ЛИСТОВ
ФИО
подпись