

АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис»  
Адрес: 420107, г. Казань, ул. Островского, д.67, оф.515  
р/с 40702810307500012009 в ООО «Банк Точка»,  
к/с 30101810745374525104, БИК 044525104  
ИНН/КПП 1653017770/165901001, ОГРН 1021602841369

# ОТЧЁТ

Об оценке справедливой (рыночной) стоимости  
недвижимости

Заказчик: ООО УК «ЭнергоИнвестКапитал» Д.У. ЗПИФ  
недвижимости «Казанский гастроном»

Собственник: Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ  
недвижимости «Казанский гастроном»

Исполнитель: АО Консалтинговое агентство  
«Аналитика Право Сервис»

Дата оценки: 04.09.2023г.

Дата составления отчета: 04.09.2023 г.

Отчёт №1809-ОН

**СОДЕРЖАНИЕ**

<b>СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....</b>	<b>3</b>
<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....</b>	<b>7</b>
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>15</b>
<b>3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКАХ, ПРОВОДИВШИХ ОЦЕНКУ.....</b>	<b>18</b>
<b>4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ). .....</b>	<b>20</b>
<b>5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ. ....</b>	<b>21</b>
<b>6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....</b>	<b>22</b>
<b>7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....</b>	<b>23</b>
<b>8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ. ....</b>	<b>28</b>
<b>9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>69</b>
<b>9.1. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА .....</b>	<b>70</b>
<b>9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА. ....</b>	<b>78</b>
<b>9.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....</b>	<b>78</b>
<b>10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>134</b>
<b>11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ.....</b>	<b>135</b>
<b>12. СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....</b>	<b>138</b>
<b>13. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ:.....</b>	<b>142</b>

**Уважаемый Ильяс Зуфарович!**

На основании Договора №09/11 от 23.08.2011г., заключённого между ООО УК «ЭнергоИнвестКапитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Казанский гастроном» и АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис», Оценщиками АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис» в соответствии с Заданием на оценку от 28.08.2023г., была произведена оценка справедливой (рыночной) стоимости недвижимости, принадлежащей ЗПИФ недвижимости «Казанский гастроном».

Определение справедливой стоимости объектов недвижимости производилось для отражения справедливой стоимости объектов оценки, включаемых в состав ЗПИФ недвижимости «Казанский гастроном» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введённым в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н, на основании требований п. 2, п. 4 ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах», законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135 -ФЗ от 29.07.98 г., федеральными стандартами ФСО I – ФСО VI, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, федеральным стандартом ФСО №7, утверждённого приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611, в соответствии МСО 2013 (IVS 2013), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Стандартами и правилами СРО НП Деловой Союз Оценщиков» (Протокол № 8.1 от 03 марта 2011 года), с изменениями и дополнениями, утверждено Решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Протокол №59 от 10 августа 2015 года), а также в соответствии с другими нормативными актами и стандартами, действующими в области оценочной деятельности. Необходимая информация, анализ и расчеты приведены в отчете в полном объеме, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете, Оценщики пришли к заключению, что:

**СПРАВЕДЛИВАЯ (РЫНОЧНАЯ) СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ВЛАДЕЛЬЦАМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЕВ ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «КАЗАНСКИЙ ГАСТРОНОМ» ПО СОСТОЯНИЮ НА 04.09.2023Г. СОСТАВЛЯЕТ: 1 244 608 800 (ОДИН МИЛЛИАРД ДВЕСТИ СОРОК ЧЕТЫРЕ МИЛЛИОНА ШЕСТЬСОТ ВОСЕМЬ ТЫСЯЧ ВОСЕМЬСОТ) РУБЛЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ 184 548 166,66 (СТО ВОСЕМЬДЕСЯТ ЧЕТЫРЕ МИЛЛИОНА ПЯТЬСОТ СОРОК ВОСЕМЬ ТЫСЯЧ СТО ШЕСТЬДЕСЯТ ШЕСТЬ РУБЛЕЙ 66 КОПЕЕК) РУБЛЕЙ НДС:**

№ п.п.	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м.	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. (без НДС) округленно	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. (с НДС) округленно
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 467,1 кв.м, этаж 1, антресоль №1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Фрунзе, д.9, пом. 1372, кадастровый (или условный) номер: 16:50:090419:1114;	467,1	22 459 166,67	4 491 833,33	26 951 000
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 680,1 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Фрунзе д.9, пом 1323, кадастровый (или условный) номер: 16:50:090419:1113;	1680,1	70 780 000,00	14 156 000,00	84 936 000
3	Помещение №1Н, назначение: нежилое, общая площадь 1122 кв.м, этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Маршала Чуйкова, д.	1122	65 895 000,00	13 179 000,00	79 074 000

	38, пом.1Н, кадастровый номер 16:50:110417:1691;				
4	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 924,7 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г.Казань, ул. Рихарда Зорге, д.97, пом 3Н, кадастровый номер: 16:50:160509:6088;	924,7	57 490 000,00	11 498 000,00	68 988 000
5	Здание, назначение:нежилое, общая площадь 553,40 кв.м, инв № 1293, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Адоратского, зд.11Б, пом. 1000, кадастровый номер: 16:50:110601:4199;	553,4	19 701 916,67	3 940 383,33	23 642 300
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под здание магазина, общая площадь 953 +/- 10,8 кв.м., кадастровый № 16:50:110601:39, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Адоратского, д. 11А;	953	17 370 300,00	0,00	17 370 300,00
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 897,8 кв.м., этаж 1, расположенные по адресу:Республика Татарстан (Татаратсан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Хусаина Мавлютова, д.17, пом. 1103, кадастровый номер: 16:50:160205:3772;	897,8	76 126 666,67	15 225 333,33	91 352 000
8	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 243,5 кв.м., этаж подвал, номера на поэтажном плане 39, 39а, 40, 41, 44, 44а, 45, 45а, 46, 47, 47а, расположенный по адресу: Республика Татарстан (татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Хусаина Мавлютова, д.17, пом. 1104 кадастровый номер: 16:50:160205:4351;	243,5	15 105 833,33	3 021 166,67	18 127 000
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под пристрой к магазину, общая площадь 320 +/- 6,26 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Х. Мавлютова, кадастровый номер 16:50:160205:66;	320	3 335 700,00	0,00	3 335 700
10	Нежилые помещения, общая площадь 314,60 кв.м, этаж 1, номера на поэтажном плане 1,2,5-8,8/1,8/2,8/3,9,10,11,12, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, просп. Ибрагимова, д. 1, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110102:2443;	314,6	18 360 833,33	3 672 166,67	22 033 000
11	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 387,7 кв.м, этаж 1, номера на поэтажном плане 1-7,9-11,13,14,17-20,22,23, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Черноморская, д. 11, пом. 1002, кадастровый (или условный) номер: 16:50:100502:1833;	387,7	22 306 666,67	4 461 333,33	26 768 000
12	Помещения 1-го этажа №№1-5, 1/1, 1/2, назначение: нежилое, общая площадь 66,8 кв.м., этаж 1, расположены по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Адоратского, д.11, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110601:4202;	66,8	4 465 833,33	893 166,67	5 359 000
13	Нежилые помещения 1-го этажа №№7-10, 14-38, 41,42,43,44,45,46,47, 48, 49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71, 72,73,74,75,76,77,139, общая площадь 1326,10 кв.м., этаж 1, инв.№ 1293, расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Фатыха Амирхана, д.97, кадастровый номер: 16:50:110404:6702;	1326,1	91 029 166,67	18 205 833,33	109 235 000
14	Нежилые помещения 1-го этажа №№14-48,38/1, антресоль № № 23-30,30/1,32-52 назначение: нежилое, общая площадь 1778,80 кв.м., расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Ибрагимова, д.59, пом 1 (14-48, 38/1), антресоль (23-30,30/1, 32-52), кадастровый номер: 16:50:110108:2789;	1778,8	88 150 000,00	17 630 000,00	105 780 000
15	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина и прилегающую территорию, необходимую для его обслуживания, общая площадь 1726 +/- 14,54 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Мусина, д.61 Б, кадастровый (или условный) номер 16:50:110417:108;	1726	29 930 600,00	0,00	29 930 600
16	Ппомещения №1Н, назначение: нежилое, общая площадь 677,6 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Лушников, д.2, кадастровый номер: 16:50:090565:868;	677,6	43 380 833,33	8 676 166,67	52 057 000
17	помещение №1Н, назначение: нежилое, общая площадь 942,7 кв.м., расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Академика Павлова, д.23А, пом. 1Н, кадастровый (или условный)	942,7	59 179 166,67	11 835 833,33	71 015 000



	номер: 16:50:220516:145;				
18	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под пристроенное к жилому дому нежилое здание, общая площадь 930 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:220516:18, расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Академика Павлова, д.23;	930	14 102 500,00	0,00	14 102 500
19	здание магазина, назначение: нежилое, 1-этажное (подземных этажей – 1), площадь 1063,70 кв.м., инвентарный номер 5259, литер А, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Академика Сахарова, зд.13А, кадастровый (или условный) номер: 16:50:150306:175;	1063,7	43 493 833,33	8 698 766,67	52 192 600
20	помещение №2Н, назначение: нежилое, общая площадь 1252,6 кв.м., этаж №1, антресоль №1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Фатыха Амирхана, д.41, пом. 2Н, кадастровый номер: 16:50:110417:5514;	1252,6	73 563 333,33	14 712 666,67	88 276 000
21	Здание магазина, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1371,9 кв.м., инв.№ 11605, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Сафиуллина, зд.40, кадастровый (или условный) номер: 16:50:160509:219;	1371,9	43 586 750,00	8 717 350,00	52 304 100
22	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, общая площадь 774 +/- 9,74 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Советский район, ул. Академика Сахарова, д.13А, кадастровый (или условный) номер: 16:50:150306:67;	774	14 430 500,00	0,00	14 430 500
23	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под встроено-пристроенные торговые помещения и прилегающую территорию, необходимую для их обслуживания, общая площадь 2566 +/- 17,72 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Ново-Савиновский р-н, установлено относительно ориентира корпус 3,4, расположенного в границах участка, адрес ориентира просп. Ямашева, уч.54., кадастровый (или условный) номер: 16:50:110417:297;	2566	44 676 600,00	0,00	44 676 600
24	Магазин, назначение: нежилое, площадь 858,1 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, Советский район, проспект Победы, зд. 220 в, кадастровый (или условный) номер: 16:50:140212:2150;	858,1	42 809 166,67	8 561 833,33	51 371 000
25	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 330,90 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул.Натана Рахлина, д. 7, корп.2, пом. 1001, кадастровый номер: 16:16:120601:5976;	330,9	36 109 166,67	7 221 833,33	43 331 000
26	Продовольственный магазин, назначение: нежилое здание, площадь 389,3 кв.м., количество этажей 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г.Казань, Кировский р-н, жилой массив Игумново, ул. Боевая, д. 2, кадастровый (условный) номер: 16:50:280201:57;	389,3	25 410 000,00	5 082 000,00	30 492 000
27	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты:магазины розничной торговли (универсальные, специализированные), площадью не более 400 кв.м., общая площадь 1098+/-12 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Кировский район, жилой массив Игумново, ул. Боевая, д.2, кадастровый (условный) номер: 16:50:280201:23;	1098	13 473 600,00	0,00	13 473 600
28	Нежилое помещение, 1-ый этаж, назначение: нежилое, общая площадь 40.1 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Городок Военный 2, д.142/1, пом.1 (62-63), кадастровый (или условный) номер: 16:50:000000:13273;	40,1	3 124 166,67	624 833,33	3 749 000
29	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 5,6 кв.м., этаж-подвал №1, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Аметьевская магистраль, д.16, корп.1, пом.2291, кадастровый номер: 16:50:060503:1329;	5,6	213 333,33	42 666,67	256 000
	<b>Итого:</b>		<b>1 060 060 633,34</b>	<b>184 548 166,66</b>	<b>1 244 608 800</b>

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка и предоставленной заказчиком, а также на

собственном опыте и профессиональных знаниях. Предполагалось, что с момента получения последней информации не произошло событий, способных существенно изменить рыночную стоимость объектов оценки.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, касающиеся оценки или методики ее проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

**Генеральный директор  
АО Консалтинговое агентство «Аналитика  
Право Сервис»/Оценщик**



**Карасёв Д.А.**

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки;</b>	
<b>Объекты оценки с указанием характеристик</b>	<b>1.</b> Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 467,1 кв.м, этаж 1, антресоль №1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Фрунзе, д.9, пом. 1372, кадастровый (или условный) номер: 16:50:090419:1114;
	<b>2.</b> Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 680,1 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Фрунзе д.9, пом 1323, кадастровый (или условный) номер: 16:50:090419:1113;
	<b>3.</b> Помещение №1Н, назначение: нежилое, общая площадь 1122 кв.м, этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Маршала Чуйкова, д. 38, пом.1Н, кадастровый номер 16:50:110417:1691;
	<b>4.</b> Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 924,7 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Рихарда Зорге, д.97, пом. 3Н, кадастровый номер: 16:50:160509:6088;
	<b>5.</b> Здание, назначение: нежилое, общая площадь 553,40 кв.м, инв № 1293, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Адоратского, зд.11Б, кадастровый номер: 16:50:110601:4199;
	<b>6.</b> Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под здание магазина, общая площадь 953 +/- 10,8 кв.м., кадастровый № 16:50:110601:39, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Адоратского, д. 11А;
	<b>7.</b> Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 897,8 кв.м., этаж 1, расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Хусаина Мавлютова, д.17, пом. 1103, кадастровый номер: 16:50:160205:3772;
	<b>8.</b> Помещение, назначенные: нежилое, общая площадь 243,5 кв.м., этаж подвал, номера на поэтажном плане 39, 39а, 40, 41, 44, 44а, 45, 45а, 46, 47, 47а, расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Хусаина Мавлютова, д.17, пом. 1104 кадастровый номер: 16:50:160205:4351;
	<b>9.</b> Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под пристрой к магазину, общая площадь 320 +/- 6,26 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Х. Мавлютова, кадастровый номер 16:50:160205:66;
	<b>10.</b> Нежилые помещения, общая площадь 314,60 кв.м, этаж 1, номера на поэтажном плане 1,2,5-8,8/1,8/2,8/3,9,10,11,12, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, просп. Ибрагимов, д. 1, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110102:2443;
	<b>11.</b> Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 387,7 кв.м, этаж 1, номера на поэтажном плане 1-7,9-11,13,14,17-20,22,23, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Черноморская, д. 11, пом. 1002, кадастровый (или условный) номер: 16:50:100502:1833;
	<b>12.</b> помещения 1-го этажа №№1-5, 1/1, 1/2, назначение: нежилое, общая площадь 66,8 кв.м., этаж 1, расположены по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Адоратского, зд.11Б, помещение 1000, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110601:4202;
	<b>13.</b> нежилые помещения 1-го этажа №№7-10, 14-38, 41,42,43,44,45,46,47, 48, 49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,139, общая площадь 1326,10 кв.м., этаж 1, инв.№ 1293, расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Фатыха Амирхана, д.97, пом.1016, кадастровый номер: 16:50:110404:6702;
	<b>14.</b> нежилые помещения 1-го этажа №№14-48,38/1, антресоль № № 23-30,30/1,32-52 назначение: нежилое, общая площадь 1778,80 кв.м., расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Ибрагимов, д.59, пом 1101, кадастровый номер: 16:50:110108:2789;
	<b>15.</b> земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина и прилегающую территорию, необходимую для его обслуживания, общая площадь 1726 +/- 14,54 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Мусина, д.61 Б, кадастровый (или условный) номер 16:50:110417:108;
	<b>16.</b> помещения №1Н, назначение: нежилое, общая площадь 677,6 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Лушикова, д.2, кадастровый номер: 16:50:090565:868;
	<b>17.</b> помещение №1Н, назначение: нежилое, общая площадь 942,7 кв.м., расположенные по

	<p>адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Академика Павлова, д.23А, пом. 1Н, кадастровый (или условный) номер: 16:50:220516:145;</p> <p>18. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под пристроенное к жилому дому нежилое здание, общая площадь 930 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:220516:18, расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Академика Павлова, д.23;</p> <p>19. здание магазина, назначение: нежилое, 1-этажное (подземных этажей – 1), площадь 1063,70 кв.м., инвентарный номер 5259, литер А, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Академика Сахарова, зд.13А, кадастровый (или условный) номер: 16:50:150306:175;</p> <p>20. помещение №2Н, назначение: нежилое, общая площадь 1252,6 кв.м., этаж №1, антресоль №1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Фатыха Амирхана, д.41, пом. 2Н, кадастровый номер: 16:50:110417:5514;</p> <p>21. здание магазина, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1371,9 кв.м., инв.№ 11605, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Сафиуллиной, зд.40, кадастровый (или условный) номер: 16:50:160509:219;</p> <p>22. земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, общая площадь 774 +/- 9,74 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Советский район, ул. Академика Сахарова, д.13А, кадастровый (или условный) номер: 16:50:150306:67;</p> <p>23. земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под встроено-пристроенные торговые помещения и прилегающую территорию, необходимую для их обслуживания, общая площадь 2566 +/- 17,72 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Ново-Савиновский р-н, установлено относительно ориентира корпус 3,4, расположенного в границах участка, адрес ориентира просп. Ямашева, уч.54, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110417:297;</p> <p>24. Магазин, назначение: нежилое, площадь 858,1 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, Советский район, проспект Победы, зд. 220 в, кадастровый (или условный) номер: 16:50:140212:2150;</p> <p>25. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 330,90 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Натана Рахлина, д. 7, корп.2, пом. 1001, кадастровый номер: 16:16:120601:5976;</p> <p>26. Продовольственный магазин, назначение: нежилое здание, площадь 389,3 кв.м., количество этажей 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Кировский р-н, жилой массив Игумново, ул. Боевая, д. 2, кадастровый (условный) номер: 16:50:280201:57;</p> <p>27. земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные), площадью не более 400 кв.м., общая площадь 1098+/-12 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Кировский район, жилой массив Игумново, ул. Боевая, д.2, кадастровый (условный) номер: 16:50:280201:23;</p> <p>28. Нежилое помещение, 1-ый этаж, назначение: нежилое, общая площадь 40.1 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, территория Военный городок-2, д.142/1, пом.1002, кадастровый (или условный) номер: 16:50:000000:13273;</p> <p>29. 31. Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 5,6 кв.м., этаж-подвал №1, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Аметьевская магистраль, д.16, корп.1, пом.2291, кадастровый номер: 16:50:060503:1329;</p>
<b>Собственник объекта оценки</b>	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Казанский гастроном» под управлением ООО «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал»
<b>Основание проведения оценки</b>	Договор №09/11 от 23.08.2011г., и задание на оценку от 28.08.2023г.
<b>Вид определяемой стоимости</b>	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н

Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н, на основании требований п. 2, п. 4 ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»				
Предполагаемое использование результатов оценки	1) использование объекта оценки без совершения сделки с ним; 2) пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами; 3) дата оценки: 04.09.2023г.; 4) предполагаемое использование объекта: текущее использование.				
Правоподтверждающие документы	Свидетельства, технические и кадастровые паспорта на объекты оценки. Приведены в приложении к настоящему Отчёту				
Дата оценки	04.09.2023 г.				
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки могут быть использованы только для подтверждения справедливой стоимости чистых активов фондов соответствии с МСФО №13. В иных случаях и для других целей результаты настоящей оценки не применимы.				
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;					
№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м..	Стоимость, рассчитанная с помощью Затратного подхода, руб.	Стоимость, рассчитанная с помощью Сравнительного подхода, руб.	Стоимость, рассчитанная с помощью Доходного подхода, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 467,1 кв.м, этаж 1, антресоль №1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Фрунзе, д.9, пом. 1372, кадастровый (или условный) номер: 16:50:090419:1114;	467,1	Не применялся	26 951 000	Не применялся
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 680,1 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Фрунзе д.9, пом 1323, кадастровый (или условный) номер: 16:50:090419:1113;	1680,1	Не применялся	84 936 000	Не применялся
3	Помещение №1Н, назначение: нежилое, общая площадь 1122 кв.м, этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Маршала Чуйкова, д. 38, пом.1Н, кадастровый номер 16:50:110417:1691;	1122	Не применялся	79 074 000	Не применялся
4	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 924,7 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г.Казань, ул. Рихарда Зорге, д.97, пом 3Н, кадастровый номер: 16:50:160509:6088;	924,7	Не применялся	68 988 000	Не применялся
5	Здание, назначение:нежилое, общая площадь 553,40 кв.м, инв № 1293, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Адоратского, зд.11Б, пом. 1000, кадастровый номер: 16:50:110601:4199;	553,4	23 642 300	Не применялся	Не применялся
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под здание магазина, общая площадь 953 +/- 10,8 кв.м., кадастровый № 16:50:110601:39, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Адоратского, д. 11А;	953	Не применялся	17 370 300,00	Не применялся
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 897,8 кв.м., этаж 1, расположенные по адресу:Республика Татарстан (Татаратсан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Хусаина Мавлютова, д.17, пом. 1103, кадастровый номер: 16:50:160205:3772;	897,8	Не применялся	91 352 000	Не применялся
8	Помещение, назначенние: нежилое, общая площадь 243,5 кв.м., этаж подвал, номера на поэтажном плане 39, 39а, 40, 41, 44, 44а, 45, 45а, 46, 47, 47а, расположенный по адресу: Республика Татарстан (татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Хусаина Мавлютова, д.17, пом. 1104 кадастровый номер: 16:50:160205:4351;	243,5	Не применялся	18 127 000	Не применялся
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под пристрой к магазину, общая площадь 320 +/- 6,26 кв.м.	320	Не применялся	3 335 700	Не применялся

	расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Х. Мавлютова, кадастровый номер 16:50:160205:66;				
10	Нежилые помещения, общая площадь 314,60 кв.м, этаж 1, номера на поэтажном плане 1,2,5-8,8/1,8/2,8/3,9,10,11,12, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, просп. Ибрагимова, д. 1, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110102:2443;	314,6	Не применялся	22 033 000	Не применялся
11	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 387,7 кв.м, этаж 1, номера на поэтажном плане 1-7,9-11,13,14,17-20,22,23, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Черноморская, д. 11, пом. 1002, кадастровый (или условный) номер: 16:50:100502:1833;	387,7	Не применялся	26 768 000	Не применялся
12	Помещения 1-го этажа №№1-5, 1/1, 1/2, назначение: нежилое, общая площадь 66,8 кв.м., этаж 1, расположены по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Адоратского, д.11, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110601:4202;	66,8	Не применялся	5 359 000	Не применялся
13	Нежилые помещения 1-го этажа №№7-10, 14-38, 41,42,43,44,45,46,47, 48, 49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,139, общая площадь 1326,10 кв.м., этаж 1, инв.№ 1293, расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Фатыха Амирхана, д.97, кадастровый номер: 16:50:110404:6702;	1326,1	Не применялся	109 235 000	Не применялся
14	Нежилые помещения 1-го этажа №№14-48,38/1, антресоль № № 23-30,30/1,32-52 назначение: нежилое, общая площадь 1778,80 кв.м., расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Ибрагимова, д.59, пом 1 (14-48, 38/1), антресоль (23-30,30/1, 32-52), кадастровый номер: 16:50:110108:2789;	1778,8	Не применялся	105 780 000	Не применялся
15	Здание, назначение: нежилое,1-этажное, общая площадь 693,9 кв.м., этаж 1, инв. №2000, расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул.Мусина, д.61 Б, кадастровый номер: 16:50:110417:9464;	693,9	25 653 000	Не применялся	Не применялся
16	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина и прилегающую территорию, необходимую для его обслуживания, общая площадь 1726 +/- 14,54 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Мусина, д.61 Б, кадастровый (или условный) номер 16:50:110417:108;	1726	Не применялся	29 930 600	Не применялся
17	Помещения №1Н, назначение: нежилое, общая площадь 677,6 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Лушниковая, д.2, кадастровый номер: 16:50:090565:868;	677,6	Не применялся	52 057 000	Не применялся
18	помещение №1Н, назначение: нежилое, общая площадь 942,7 кв.м., расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Академика Павлова, д.23А, пом. 1Н, кадастровый (или условный) номер: 16:50:220516:145;	942,7	Не применялся	71 015 000	Не применялся
19	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под пристроенное к жилому дому нежилое здание, общая площадь 930 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:220516:18, расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Академика Павлова, д.23;	930	Не применялся	14 102 500	Не применялся
20	здание магазина, назначение: нежилое, 1-этажное (подземных этажей – 1), площадь 1063,70 кв.м., инвентарный номер 5259, литер А, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Академика Сахарова, зд.13А, кадастровый (или условный) номер: 16:50:150306:175;	1063,7	52 192 600	Не применялся	Не применялся
21	помещение №2Н, назначение: нежилое, общая площадь 1252,6 кв.м., этаж №1, антресоль №1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Фатыха Амирхана, д.41, пом. 2Н, кадастровый номер: 16:50:110417:5514;	1252,6	Не применялся	88 276 000	Не применялся

22	Здание магазина, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1371,9 кв.м., инв.№ 11605, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Сафиуллина, зд.40, кадастровый (или условный) номер: 16:50:160509:219;	1371,9	52 304 100	Не применялся	Не применялся
23	Магазин №415, 1-этажный, общая площадь 789,20 кв.м., инв.№ 7515, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. 40 лет Октября, д.4, кадастровый номер: 16:50:090412:19;	789,2	37 509 200	Не применялся	Не применялся
24	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, общая площадь 774 +/- 9,74 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Советский район, ул. Академика Сахарова, д.13А, кадастровый (или условный) номер: 16:50:150306:67;	774	Не применялся	14 430 500	Не применялся
25	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под встроенно-пристроенные торговые помещения и прилегающую территорию, необходимую для их обслуживания, общая площадь 2566 +/- 17,72 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Ново-Савиновский р-н, установлено относительно ориентира корпус 3,4, расположенного в границах участка, адрес ориентира просп. Ямашева, уч.54., кадастровый (или условный) номер: 16:50:110417:297;	2566	Не применялся	44 676 600	Не применялся
26	Магазин, назначение: нежилое, площадь 858,1 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, Советский район, проспект Победы, зд. 220 в, кадастровый (или условный) номер: 16:50:140212:2150;	858,1	51 371 000	Не применялся	Не применялся
27	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 330,90 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Натана Рахлина, д. 7, корп.2, пом. 1001, кадастровый номер: 16:16:120601:5976;	330,9	Не применялся	43 331 000	Не применялся
28	Продовольственный магазин, назначение: нежилое здание, площадь 389,3 кв.м., количество этажей 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г.Казань, Кировский р-н, жилой массив Игумново, ул. Боевая, д. 2, кадастровый (условный) номер: 16:50:280201:57;	389,3	Не применялся	30 492 000	Не применялся
29	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты:магазины розничной торговли (универсальные, специализированные), площадью не более 400 кв.м., общая площадь 1098+/-12 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Кировский район, жилой массив Игумново, ул. Боевая, д.2, кадастровый (условный) номер: 16:50:280201:23;	1098	Не применялся	13 473 600	Не применялся
30	Нежилое помещение, 1-ый этаж, назначение: нежилое, общая площадь 40.1 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Городок Военный 2, д.142/1, пом.1 (62-63), кадастровый (или условный) номер: 16:50:000000:13273;	40,1	Не применялся	3 749 000	Не применялся
31	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 5,6 кв.м., этаж-подвал №1, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Аметьевская магистраль, д.16, корп.1, пом.2291, кадастровый номер: 16:50:060503:1329;	5,6	Не применялся	256 000	Не применялся
<b>ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СОСТАВЛЯЕТ 1 244 608 800 (ОДИН МИЛЛИАРД ДВЕСТИ СОРОК ЧЕТЫРЕ МИЛЛИОНА ШЕСТЬСОТ ВОСЕМЬ ТЫСЯЧ ВОСЕМЬСОТ) РУБЛЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ 184 548 166,66 (СТО ВОСЕМЬДЕСЯТ ЧЕТЫРЕ МИЛЛИОНА ПЯТЬСОТ СОРОК ВОСЕМЬ ТЫСЯЧ СТО ШЕСТЬДЕСЯТ ШЕСТЬ РУБЛЕЙ 66 КОПЕЕК) РУБЛЕЙ НДС, В СОСТАВЕ:</b>					
№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость объекта оценки, без	НДС, руб.	Справедливая стоимость всего объекта оценки, с НДС,

			НДС, руб.		руб.
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 467,1 кв.м, этаж 1, антресоль №1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Фрунзе, д.9, пом. 1372, кадастровый (или условный) номер: 16:50:090419:1114;	467,1	22 459 166,67	4 491 833,33	26 951 000
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 680,1 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Фрунзе д.9, пом 1323, кадастровый (или условный) номер: 16:50:090419:1113;	1680,1	70 780 000,00	14 156 000,00	84 936 000
3	Помещение №1Н, назначение: нежилое, общая площадь 1122 кв.м, этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Маршала Чуйкова, д. 38, пом.1Н, кадастровый номер 16:50:110417:1691;	1122	65 895 000,00	13 179 000,00	79 074 000
4	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 924,7 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г.Казань, ул. Рихарда Зорге, д.97, пом 3Н, кадастровый номер: 16:50:160509:6088;	924,7	57 490 000,00	11 498 000,00	68 988 000
5	Здание, назначение:нежилое, общая площадь 553,40 кв.м, инв № 1293, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Адоратского, зд.11Б, пом. 1000, кадастровый номер: 16:50:110601:4199;	553,4	19 701 916,67	3 940 383,33	23 642 300
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под здание магазина, общая площадь 953 +/- 10,8 кв.м., кадастровый № 16:50:110601:39, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Адоратского, д. 11А;	953	17 370 300,00	0,00	17 370 300,00
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 897,8 кв.м., этаж 1, расположенные по адресу:Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Хусаина Мавлютова, д.17, пом. 1103, кадастровый номер: 16:50:160205:3772;	897,8	76 126 666,67	15 225 333,33	91 352 000
8	Помещение, назначенние: нежилое, общая площадь 243,5 кв.м., этаж подвал, номера на поэтажном плане 39, 39а, 40, 41, 44, 44а, 45, 45а, 46, 47, 47а, расположенный по адресу: Республика Татарстан (татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Хусаина Мавлютова, д.17, пом. 1104 кадастровый номер: 16:50:160205:4351;	243,5	15 105 833,33	3 021 166,67	18 127 000
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под пристрой к магазину, общая площадь 320 +/- 6,26 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Х. Мавлютова, кадастровый номер 16:50:160205:66;	320	3 335 700,00	0,00	3 335 700
10	Нежилые помещения, общая площадь 314,60 кв.м, этаж 1, номера на поэтажном плане 1,2,5-8,8/1,8/2,8/3,9,10,11,12, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, просп. Ибрагимова, д. 1, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110102:2443;	314,6	18 360 833,33	3 672 166,67	22 033 000
11	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 387,7 кв.м, этаж 1, номера на поэтажном плане 1-7,9-11,13,14,17-20,22,23, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Черноморская, д. 11, пом. 1002, кадастровый (или условный) номер: 16:50:100502:1833;	387,7	22 306 666,67	4 461 333,33	26 768 000
12	Помещения 1-го этажа №№1-5, 1/1, 1/2, назначение: нежилое, общая площадь 66,8 кв.м., этаж 1, расположены по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Адоратского, д.11, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110601:4202;	66,8	4 465 833,33	893 166,67	5 359 000
13	Нежилые помещения 1-го этажа №№7-10, 14-38, 41,42,43,44,45,46,47, 48, 49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,139, общая площадь 1326,10 кв.м., этаж 1, инв.№ 1293, расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Фатыха Амирхана,	1326,1	91 029 166,67	18 205 833,33	109 235 000



	д.97, кадастровый номер: 16:50:110404:6702;				
14	Нежилые помещения 1-го этажа №№14-48,38/1, антресоль № № 23-30,30/1,32-52 назначение: нежилое, общая площадь 1778,80 кв.м., расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Ибрагимов, д.59, пом 1 (14-48, 38/1), антресоль (23-30,30/1, 32-52), кадастровый номер: 16:50:110108:2789;	1778,8	88 150 000,00	17 630 000,00	105 780 000
15	Здание, назначение: нежилое,1-этажное, общая площадь 693,9 кв.м., этаж 1, инв. №2000, расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул.Мусина, д.61 Б, кадастровый номер: 16:50:110417:9464;	693,9	21 377 500,00	4 275 500,00	25 653 000
16	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина и прилегающую территорию, необходимую для его обслуживания, общая площадь 1726 +/- 14,54 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Мусина, д.61 Б, кадастровый (или условный) номер 16:50:110417:108;	1726	29 930 600,00	0,00	29 930 600
17	Помещения №1Н, назначение: нежилое, общая площадь 677,6 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Лушников, д.2, кадастровый номер: 16:50:090565:868;	677,6	43 380 833,33	8 676 166,67	52 057 000
18	помещение №1Н, назначение: нежилое, общая площадь 942,7 кв.м., расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Академика Павлова, д.23А, пом. 1Н, кадастровый (или условный) номер: 16:50:220516:145;	942,7	59 179 166,67	11 835 833,33	71 015 000
19	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под пристроенное к жилому дому нежилое здание, общая площадь 930 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:220516:18, расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Академика Павлова, д.23;	930	14 102 500,00	0,00	14 102 500
20	здание магазина, назначение: нежилое, 1-этажное (подземных этажей – 1), площадь 1063,70 кв.м., инвентарный номер 5259, литер А, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Академика Сахарова, зд.13А, кадастровый (или условный) номер: 16:50:150306:175;	1063,7	43 493 833,33	8 698 766,67	52 192 600
21	помещение №2Н, назначение: нежилое, общая площадь 1252,6 кв.м., этаж №1, антресоль №1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Фатыха Амирхана, д.41, пом. 2Н, кадастровый номер: 16:50:110417:5514;	1252,6	73 563 333,33	14 712 666,67	88 276 000
22	Здание магазина, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1371,9 кв.м., инв.№ 11605, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Сафиуллина, зд.40, кадастровый (или условный) номер: 16:50:160509:219;	1371,9	43 586 750,00	8 717 350,00	52 304 100
23	Магазин №415, 1-этажный, общая площадь 789,20 кв.м, инв.№ 7515, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. 40 лет Октября, д.4, кадастровый номер: 16:50:090412:19;	789,2	31 257 666,67	6 251 533,33	37 509 200
24	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, общая площадь 774 +/- 9,74 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Советский район, ул. Академика Сахарова, д.13А, кадастровый (или условный) номер: 16:50:150306:67;	774	14 430 500,00	0,00	14 430 500
25	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под встроено-пристроенные торговые помещения и прилегающую территорию, необходимую для их обслуживания, общая площадь 2566 +/- 17,72 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Ново-Савиновский р-н, установлено относительно ориентира корпус 3,4, расположенного в границах участка, адрес ориентира просп. Ямашева, уч.54., кадастровый (или условный)	2566	44 676 600,00	0,00	44 676 600

	номер: 16:50:110417:297;				
26	Магазин, назначение: нежилое, площадь 858,1 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, Советский район, проспект Победы, зд. 220 в, кадастровый (или условный) номер: 16:50:140212:2150;	858,1	42 809 166,67	8 561 833,33	51 371 000
27	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 330,90 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул.Натана Рахлина, д. 7, корп.2, пом. 1001, кадастровый номер: 16:16:120601:5976;	330,9	36 109 166,67	7 221 833,33	43 331 000
28	Продовольственный магазин, назначение: нежилое здание, площадь 389,3 кв.м., количество этажей 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г.Казань, Кировский р-н, жилой массив Игумново, ул. Боевая, д. 2, кадастровый (условный) номер: 16:50:280201:57;	389,3	25 410 000,00	5 082 000,00	30 492 000
29	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты:магазины розничной торговли (универсальные, специализированные), площадью не более 400 кв.м., общая площадь 1098+/-12 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Кировский район, жилой массив Игумново, ул. Боевая, д.2, кадастровый (условный) номер: 16:50:280201:23;	1098	13 473 600,00	0,00	13 473 600
30	Нежилое помещение, 1-ый этаж, назначение: нежилое, общая площадь 40.1 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Городок Военный 2, д.142/1,пом.1 (62-63), кадастровый (или условный) номер: 16:50:000000:13273;	40,1	3 124 166,67	624 833,33	3 749 000
31	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 5,6 кв.м., этаж-подвал №1, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан,городской округ город Казань, г. Казань, ул. Аметьевская магистраль, д.16, корп.1, пом.2291, кадастровый номер: 16:50:060503:1329;	5,6	213 333,33	42 666,67	256 000
	<b>Итого:</b>		<b>1 060 060 633,34</b>	<b>184 548 166,66</b>	<b>1 244 608 800</b>

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

### Неотъемлемое приложение к договору №09/11 от 23.08.2011 года

ООО «УК «ЭнергоИнвестКапитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Казанский гастроном», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице временно исполняющего обязанности генерального директора Набиева Ильяса Зуфаровича, действующего на основании Доверенности от 19.07.2022, зарегистрированной в реестре №16/183-н/16-2022-6-644, с одной стороны, и **Акционерное общество Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис»**, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице Генерального директора Карасёва Дениса Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящее Задание на оценку в соответствии с Договором №09/11 от «23» августа 2011 г. и являющееся неотъемлемой частью указанного Договора.

1.

<p><b>Объекты оценки, включая права на объект оценки</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 467,1 кв.м, этаж 1, антресоль №1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Фрунзе, д.9, пом. 1372, кадастровый (или условный) номер: 16:50:090419:1114;</li> <li>2. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 680,1 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Фрунзе д.9, пом 1323, кадастровый (или условный) номер: 16:50:090419:1113;</li> <li>3. Помещение №1Н, назначение: нежилое, общая площадь 1122 кв.м, этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Маршала Чуйкова, д. 38, пом.1Н, кадастровый номер 16:50:110417:1691;</li> <li>4. Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 924,7 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Рихарда Зорге, д.97, пом. 3Н, кадастровый номер: 16:50:160509:6088;</li> <li>5. Здание, назначение: нежилое, общая площадь 553,40 кв.м, инв № 1293, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Адоратского, зд.11Б, кадастровый номер: 16:50:110601:4199;</li> <li>6. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под здание магазина, общая площадь 953 +/- 10,8 кв.м., кадастровый № 16:50:110601:39, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Адоратского, д. 11А;</li> <li>7. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 897,8 кв.м., этаж 1, расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Хусаина Мавлютова, д.17, пом. 1103, кадастровый номер: 16:50:160205:3772;</li> <li>8. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 243,5 кв.м., этаж подвал, номера на поэтажном плане 39, 39а, 40, 41, 44, 44а, 45, 45а, 46, 47, 47а, расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Хусаина Мавлютова, д.17, пом. 1104 кадастровый номер: 16:50:160205:4351;</li> <li>9. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под пристрой к магазину, общая площадь 320 +/- 6,26 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Х. Мавлютова, кадастровый номер 16:50:160205:66;</li> <li>10. Нежилые помещения, общая площадь 314,60 кв.м, этаж 1, номера на поэтажном плане 1,2,5-8,8/1,8/2,8/3,9,10,11,12, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, просп. Ибрагимова, д. 1, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110102:2443;</li> <li>11. Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 387,7 кв.м, этаж 1, номера на поэтажном плане 1-7,9-11,13,14,17-20,22,23, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Черноморская, д. 11, пом. 1002, кадастровый (или условный) номер: 16:50:100502:1833;</li> <li>12. помещения 1-го этажа №№1-5, 1/1, 1/2, назначение: нежилое, общая площадь 66,8 кв.м., этаж 1, расположены по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Адоратского, зд.11Б, помещение 1000, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110601:4202;</li> <li>13. Нежилые помещения 1-го этажа №№7-10, 14-38, 41,42,43,44,45,46,47, 48, 49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,139, общая площадь 1326,1 кв.м., этаж 1, расположенные по адресу: Республика Татарстан, город Казань, ул. Фатыха Амирхана, д.97, пом.42-77,139, кадастровый номер: 16:50:110404:6702;</li> <li>14. нежилые помещения 1-го этажа №№14-48,38/1, антресоль № № 23-30,30/1,32-52 назначение: нежилое, общая площадь 1778,80 кв.м., расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Ибрагимова, д.59, пом 1101, кадастровый номер: 16:50:110108:2789;</li> <li>15. земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина и прилегающую территорию, необходимую для его обслуживания, общая площадь 1726 +/- 14,54 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Мусина, д.61 Б, кадастровый (или условный) номер 16:50:110417:108;</li> <li>16. помещения №1Н, назначение: нежилое, общая площадь 677,6 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Лушниковой, д.2, кадастровый номер: 16:50:090565:868;</li> <li>17. помещение №1Н, назначение: нежилое, общая площадь 942,7 кв.м., расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Академика Павлова, д.23А, пом. 1Н, кадастровый (или условный) номер: 16:50:220516:145;</li> <li>18. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под пристроенное к жилому дому нежилое здание, общая площадь 930 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:220516:18, расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Академика Павлова, д.23;</li> <li>19. здание магазина, назначение: нежилое, 1-этажное (подземных этажей – 1), площадь 1063,70 кв.м., инвентарный номер 5259, литер А, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Академика Сахарова, зд.13А, кадастровый (или условный) номер:</li> </ol>
--	--

	<p>16:50:150306:175;</p> <p>20. помещение №2Н, назначение: нежилое, общая площадь 1252,6 кв.м., этаж №1, антресоль №1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Фатыха Амирхана, д.41, пом. 2Н, кадастровый номер: 16:50:110417:5514;</p> <p>21. здание магазина, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1371,9 кв.м., инв.№ 11605, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Сафиуллина, зд.40, кадастровый (или условный) номер: 16:50:160509:219;</p> <p>22. земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, общая площадь 774 +/- 9,74 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Советский район, ул. Академика Сахарова, д.13А, кадастровый (или условный) номер: 16:50:150306:67;</p> <p>23. земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под встроенно-пристроенные торговые помещения и прилегающую территорию, необходимую для их обслуживания, общая площадь 2566 +/- 17,72 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Ново-Савиновский р-н, установлено относительно ориентира корпус 3,4, расположенного в границах участка, адрес ориентира просп. Ямашева, уч.54, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110417:297;</p> <p>24. Магазин, назначение: нежилое, площадь 858,1 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, Советский район, проспект Победы, зд. 220 в, кадастровый (или условный) номер: 16:50:140212:2150;</p> <p>25. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 330,90 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Натана Рахлина, д. 7, корп.2, пом. 1001, кадастровый номер: 16:16:120601:5976;</p> <p>26. Продоольственный магазин, назначение: нежилое здание, площадь 389,3 кв.м., количество этажей 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Кировский р-н, жилой массив Игумново, ул. Боевая, д. 2, кадастровый (условный) номер: 16:50:280201:57;</p> <p>27. земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные), площадью не более 400 кв.м., общая площадь 1098+/-12 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Кировский район, жилой массив Игумново, ул. Боевая, д.2, кадастровый (условный) номер: 16:50:280201:23;</p> <p>28. Нежилое помещение, 1-ый этаж, назначение: нежилое, общая площадь 40.1 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, территория Военный городок-2, д.142/1, пом.1002, кадастровый (или условный) номер: 16:50:000000:13273;</p> <p>29. Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 5,6 кв.м., этаж-подвал №1, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Аметьевская магистраль, д.16, корп.1, пом.2291, кадастровый номер: 16:50:060503:1329.</p>
<b>Права на объект оценки</b>	Общая долевая собственность
<b>Цель оценки</b>	Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н, на основании требований п. 2, п. 4 ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»
<b>Вид стоимости</b>	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н
<b>Предпосылки стоимости</b>	<p>1) использование объекта оценки без совершения сделки с ним;</p> <p>2) пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами;</p> <p>3) дата оценки: 04.09.2023г.;</p> <p>4) предполагаемое использование объекта: текущее использование.</p>
<b>Основания для установления предпосылок стоимости</b>	Предпосылки установлены в соответствии с требованиями п. 22 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200. Вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки.
<b>Дата оценки</b>	04.09.2023г.
<b>Специальные допущения</b>	Допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке (п.4, гл.II, ФСО III от 14.04.2022г)
<b>Иные существенные допущения</b>	<p>Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемый (-ые) объект (объекты). Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете об оценке.</p> <p>Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.</p> <p>Исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке и содержащиеся в Отчете об оценке, были получены из надежных источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете об оценке данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.</p> <p>Все расчеты в рамках Отчета об оценке проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета MicrosoftOffice. Результаты расчетов приводятся в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполняются как с округлением, так и без округления с точностью, определяющей внутренней архитектурой указанной</p>

	программы. В случае если в объекте-аналоге отсутствует информация о какой-либо его характеристике, являющейся элементом сравнения, Оценщик при оценке исходит из предположения (допущения), что данная характеристика равнозначна соответствующей характеристике объекта (объектов) оценки.
<b>Ограничения оценки</b>	Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета об оценке будут использованы им исключительно в соответствии с предполагаемым использованием результата оценки. Все прогнозы, сделанные в Отчете об оценке, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объекта (объектов) оценки.
<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке</b>	Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта (объектов) оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
<b>Указание на форму составления отчета об оценке объекта оценки;</b>	На бумажном носителе.
<b>Прочая информация</b>	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
<b>Срок проведения оценки</b>	5 рабочих дней
<b>Стоимость работ и порядок оплаты работ Исполнителя</b>	Конфиденциальная информация.

Карасёв Денис Александрович, Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 411282, Регистрационный номер 2512-1Д выдан 20.02.2001г. Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова в 2001 году по Специализации «Оценка стоимости предприятия» (бизнеса), член СРО НП «Деловой Союз Оценщиков» с 04.07.2019 г, Регистрационный номер 1115, Адрес СРО: 119180, Россия, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, оф. 322, стр. 1.

Полис обязательного страхования гражданской ответственности АО «АльфаСтрахование» №4991R/776/500013/23 страховая сумма 20 000 000 рублей, лимит ответственности 20 000 000 рублей, срок действия с 28.05.2023г. по 27.05.2024г

Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица: Полис обязательного страхования гражданской ответственности юридического лица АО Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица: Полис обязательного страхования гражданской ответственности юридического лица АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис» выдан АО «АльфаСтрахование» №4991R/776/500006/23 страховая сумма 50 000 000 рублей, лимит ответственности 50 000 000 рублей, срок действия с 31.03.2023г. по 30.03.2024г.

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКАХ, ПРОВОДИВШИХ ОЦЕНКУ.

<b>Заказчик</b>	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью УК «ЭнергоИнвестКапитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Казанский гастроном»
ИНН/КПП	7716580524/165501001
ОГРН	5077746957426
Дата присвоения ОГРН	20.06.2007г
Юридический адрес	420111, Республика Татарстан, г.Казань, ул.Пушкина, д. 11, офис 6
<b>Оценщик</b>	
Фамилия, имя, отчество оценщика	Карасёв Денис Александрович
Местонахождение оценщика	420138, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Дубравная, д.33, кв.26
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Включён в реестр членов СРО НП «Деловой Союз Оценщиков» «04» июля 2019 г, Регистрационный номер 1115, Адрес: 119180, Россия, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, оф. 322
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 411282, Регистрационный номер 2512-1Д выдан 20.02.2001г. Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова в 2001 году по Специализации «Оценка стоимости предприятия» (бизнеса); Квалификационный аттестат №023646-1 от 02.07.2021г., по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан на основании Решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» №206 от 02.07.2021г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис обязательного страхования гражданской ответственности ОАО «АльфаСтрахование» №4991R/776/500013/23 страховая сумма 20 000 000 рублей, лимит ответственности 20 000 000 рублей, срок действия с 28.05.2023г. по 27.05.2024г
Стаж работы в оценочной деятельности	С 1998 года
Место нахождения Оценщика	420138, Республика Татарстан г. Казань, ул. Дубравная, д.33, кв.26
Телефон Оценщика	8-987-297-27-70
Электронная почта Оценщика	<a href="mailto:karassev-ne@yandex.ru">karassev-ne@yandex.ru</a>
Сведения о независимости оценщика	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора, не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика, а юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
<b>Юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор:</b>	
Организационно-правовая	Акционерное общество Консалтинговое Агентство «Аналитика

форма и полное наименование	Право Сервис»
Местонахождение	420107, РТ г. Казань, ул. Островского, д. 67, оф. (34)515
ОГРН	1021602841369
Дата присвоения ОГРН	14.11.2002 года
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Полис обязательного страхования гражданской ответственности юридического лица АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис» выдан ОАО «АльфаСтрахование» №4991R/776/500006/23 страховая сумма 50 000 000 рублей, лимит ответственности 50 000 000 рублей, срок действия с 31.03.2023г. по 30.03.2024г.
Реквизиты	АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис» Адрес: Россия, Татарстан, ИНН/КПП 1653017770/165901001, ОГРН, р/с 40702810307500012009 в ООО «Банк Точка», к/с 30101810745374525104, БИК 044525104.
Почта Юридического лица	APravoService@yandex.ru
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Юридическое лицо с которым оценщик заключил трудовой договор не является учредителем, собственником, акционером - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не имеет вещные или обязательственные права вне договора, не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика, а юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
<b>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах</b>	
Сторонние организации и специалисты не привлекались	

#### **4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).**

Нижеследующие предположения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

1. Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемый (-ые) объект (объекты). Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете об оценке.
2. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
3. Исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке и содержащиеся в Отчете об оценке, были получены из надежных источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете об оценке данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
4. Все расчеты в рамках Отчета об оценке проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета MicrosoftOffice. Результаты расчетов приводятся в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполняются как с округлением, так и без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанной программы.
5. В случае если в объекте-аналоге отсутствует информация о какой-либо его характеристике, являющейся элементом сравнения, Оценщик при оценке исходит из предположения (допущения), что данная характеристика равнозначна соответствующей характеристике объекта (объектов) оценки.
6. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведённые условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Оценщика и Заказчика. Среди изменяемых условий, могут быть только юридические условия, относящиеся к описанию ситуации, в которой находится объект оценки на дату оценки;
7. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях;
8. Оценка проводилась в соответствии с законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135 -ФЗ от 29.07.98 г., федеральными стандартами оценки ФСО I – ФСО VI, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, и являющимися обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, а также ФСО №7 утвержденный приказом Минэкономразвития РФ №611 от 25.09.2014г., являющийся обязательным к применению при оценке недвижимого имущества;
9. Оценщик не принимает на себя ответственность за документацию, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода документацию, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.
10. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов для целей кредитования, Заказчик и Оценщик не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Оценщик принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.
11. От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ по произведённой оценке.
12. Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надёжной, но Оценщик не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведённый анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях;
13. Сумма денежного выражения ценности объекта оценки, справедливая стоимость, указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей совершения действий с рассмотренным Объектом.



## **5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.**

Оценщиком при проведении оценки объекта оценки были использованы данные размещенные в средствах массовой информации.

Перечень источников внешней информации

- Мониторинг социально-экономического развития Российской Федерации (Источник: МЭРТ РФ, [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru));
- Информационный портал <https://www.avito.ru>;
- Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

Перечень нормативных актов

- Гражданский кодекс РФ (часть I от 30.11.1994 г. №51-ФЗ, часть II от 26.01.1996 г. №14-ФЗ, часть III от 26.11.2001 г. №146-ФЗ).
- Налоговый кодекс РФ (часть I от 31.07.1998 г. №146-ФЗ, часть II от 05.08.2000 г. №117-ФЗ) в посл. ред.
- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
- федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611.
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
- Стандарты и правила СРО НП Деловой Союз Оценщиков» (Протокол № 8.1 от 03 марта 2011 года), с изменениями и дополнениями, утверждено Решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Протокол №59 от 10 августа 2015 года).

Перечисленный перечень использованных при проведении оценки данных не содержит сведений о методической литературе, объем которой может исчисляться десятками позиций.

Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

## **6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.**

Подписавшие данный отчет надлежащие оценщики (далее Оценщики) настоящим заявляют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

- Все факты, изложенные в настоящем отчете, нами проверены, верны и соответствуют действительности.
- Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми нами предположениями и существующими ограничительными условиями, и допущениями, являющихся частью настоящего отчета, и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки.
- В отношении имущества, являющегося предметом настоящего отчета, оценщики не имеют никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоят в родстве, не имеют никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененной нами недвижимости или намеревающихся совершить с ней сделку.
- Оплата услуг оценщиков не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью имущества или с деятельностью по оценке имущества, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного имущества, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с имуществом.
- Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 № ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральными стандартами ФСО I – ФСО VI, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611;
- Согласно Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком» № 92 от 30.05.2005 г. оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки, определенной независимым оценщиком, путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица). Обязательный характер величины стоимости объекта оценки, установленной независимым оценщиком, предусмотрен, в частности, статьей 15 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью», пунктом 3 статьи 34 и пунктом 3 статьи 75 Федерального закона «Об акционерных обществах», частью 2 статьи 3 Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах». Если законом или иным нормативным актом для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица предусмотрена обязательность привлечения независимого оценщика (обязательное проведение оценки) без установления обязательности определенной им величины стоимости объекта оценки, то судам следует иметь в виду, что оценка, данная имуществу оценщиком, носит, лишь рекомендательный характер и не является обязательной и, следовательно, самостоятельное ее оспаривание посредством предъявления отдельного иска не допускается.
- В процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщикам, подписавшим настоящий отчет.

## **7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.**

Оценка проводилась в соответствии с:

- законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- федеральными стандартами оценки ФСО I – ФСО VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200 и являющимися обязательными к применению Стандартами оценочной деятельности всеми членами оценочного сообщества;
- федеральным стандартом ФСО №7, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611;
- Международными стандартами финансовой отчетности №13 «Оценка справедливой стоимости»;
- Стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации Деловой Союз Оценщиков» (Протокол № 8.1 от 03 марта 2011 года), с изменениями и дополнениями, утвержденным Решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Протокол №59 от 10 августа 2015 года);
- Международными стандартами оценки Международного комитета по стандартизации оценки имущества - МСО 1-4, а также в соответствии с другими нормативными актами и стандартами, действующими в области оценочной деятельности..

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

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении

которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях.

При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

**справедливая стоимость;**  
**инвестиционная стоимость;**  
**ликвидационная стоимость;**  
**кадастровая стоимость.**

При определении **справедливой (рыночной) стоимости** объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Справедливая стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

При определении **инвестиционной стоимости** объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения справедливой (рыночной) стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

При определении **ликвидационной стоимости** объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения справедливой (рыночной) стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

При определении **кадастровой стоимости** объекта оценки определяется методами массовой оценки или индивидуально для конкретного объекта недвижимости справедливая стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

**Справедливая стоимость** – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой (рыночной) стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО. Затраты по сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива или обязательства.

Затраты по сделке не включают транспортные расходы. Если местонахождение является характеристикой актива (как, например, может быть в случае с товаром), цена на основном (или наиболее выгодном) рынке должна корректироваться с учетом расходов, при наличии таковых, которые были бы понесены на транспортировку актива от его текущего местонахождения до данного рынка.

#### **Виды стоимости объекта оценки, отличные от справедливой (рыночной) стоимости:**

При определении инвестиционной стоимости объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения справедливой (рыночной) стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть

отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения справедливой (рыночной) стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

При определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки справедливая стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость определяется, в частности, для целей налогообложения.

#### **Подходы к оценке:**

- **затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;

- **сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;

- **доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

**Метод оценки** – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Дата проведения оценки** – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

**Цена** – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

**Аналог** объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

**Срок экспозиции объекта оценки** – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки, до даты совершения сделки с ним.

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

**Экспертиза отчета об оценке** – совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке.

**Балансовая стоимость** – стоимость, по которой учитывается актив после вычета начисленных амортизационных отчислений (амортизации) и начисленных убытков от обесценения.

**Активный рынок** – рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.

**Ожидаемый поток денежных средств** – взвешенное с учетом вероятности среднее значение (то есть среднее значение распределения) возможных будущих потоков денежных средств.

**Исходные данные** – допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о рисках, таких как указанные ниже: (а) риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой (рыночной) стоимости (такому как модель ценообразования); (б) риск, присущий исходным данным метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.

**Наиболее выгодный рынок** – рынок, позволяющий максимально увеличить сумму, которая была бы получена при продаже актива, или уменьшить сумму, которая была бы выплачена при передаче обязательства, после учета всех затрат по сделке и транспортных расходов.

**Риск невыполнения обязательств** – риск того, что предприятие не выполнит обязательство. Риск невыполнения обязательств включает среди прочего собственный кредитный риск предприятия.

**Наблюдаемые исходные данные** – исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

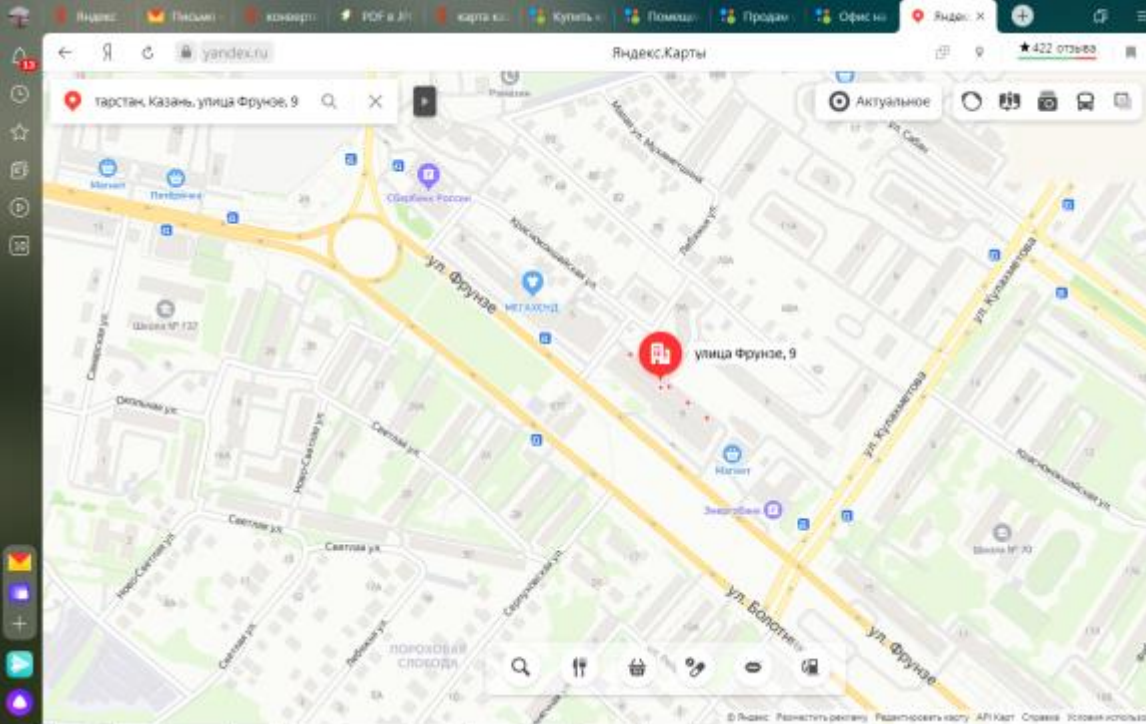
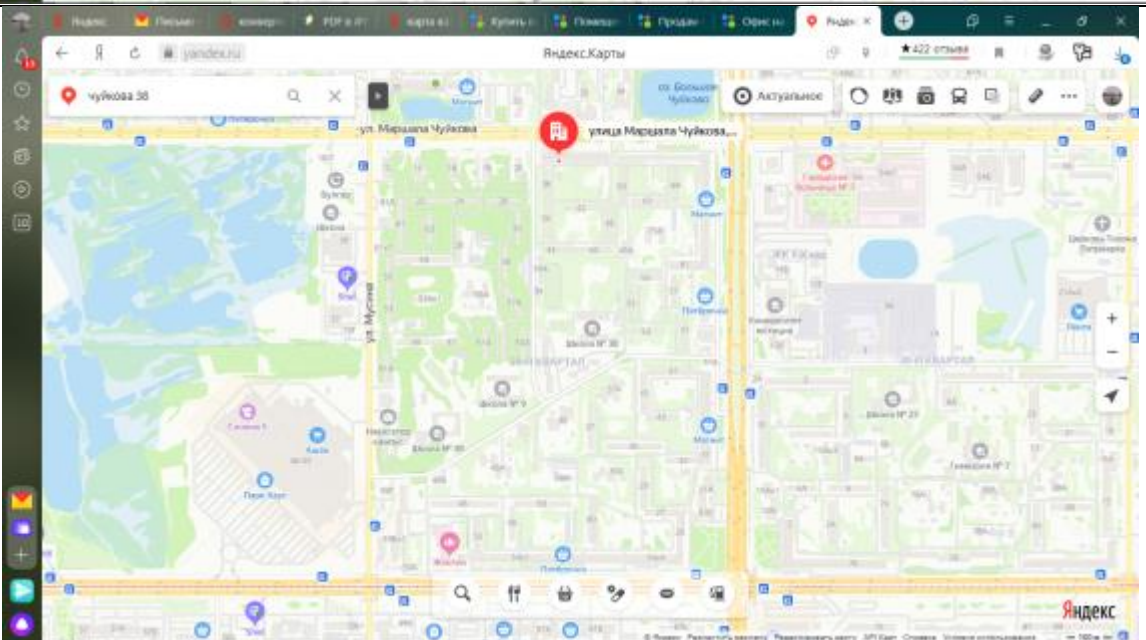
**Основной рынок** – рынок с самым большим объемом и уровнем деятельности в отношении актива или обязательства.

**Транспортные расходы** – расходы, которые были бы понесены при транспортировке актива от его текущего местонахождения до места его основного (или наиболее выгодного) рынка.

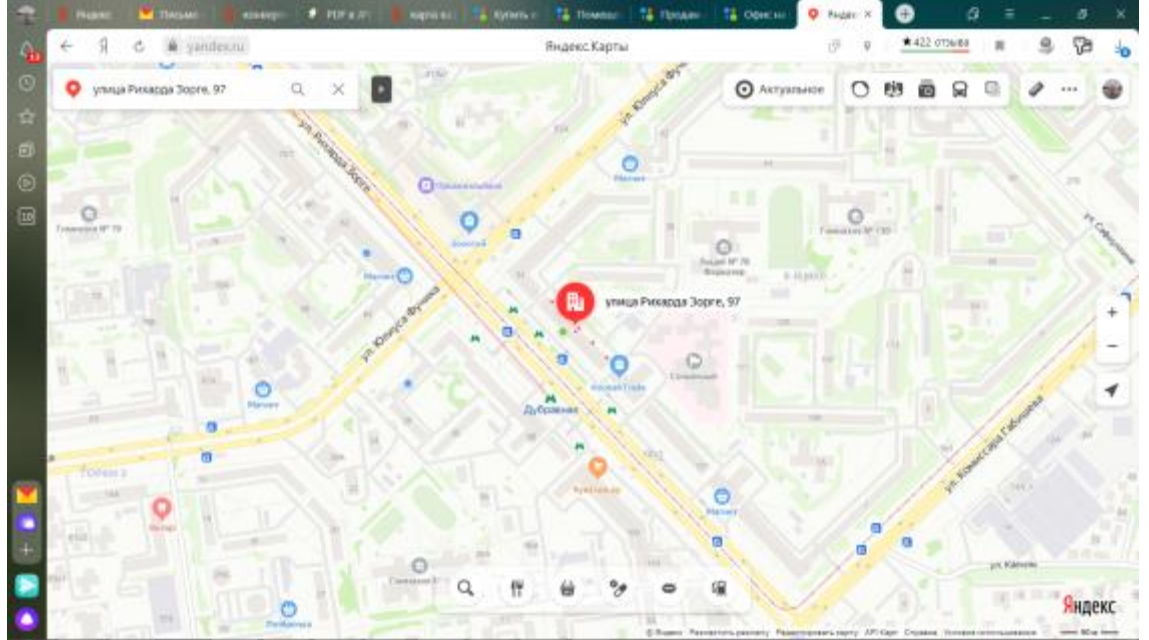
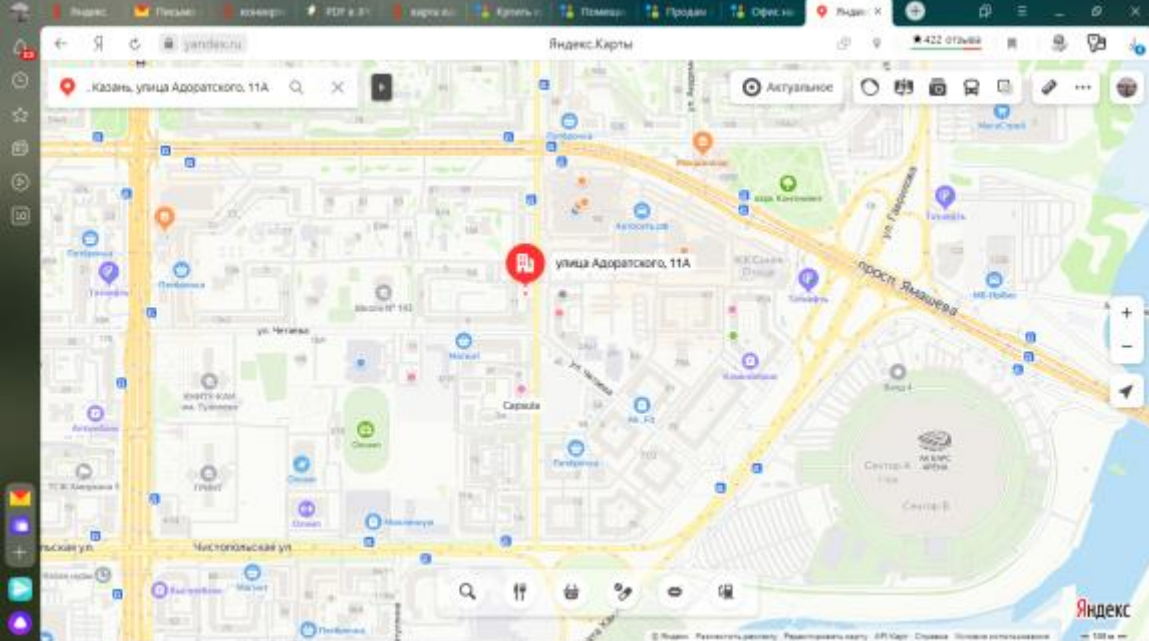
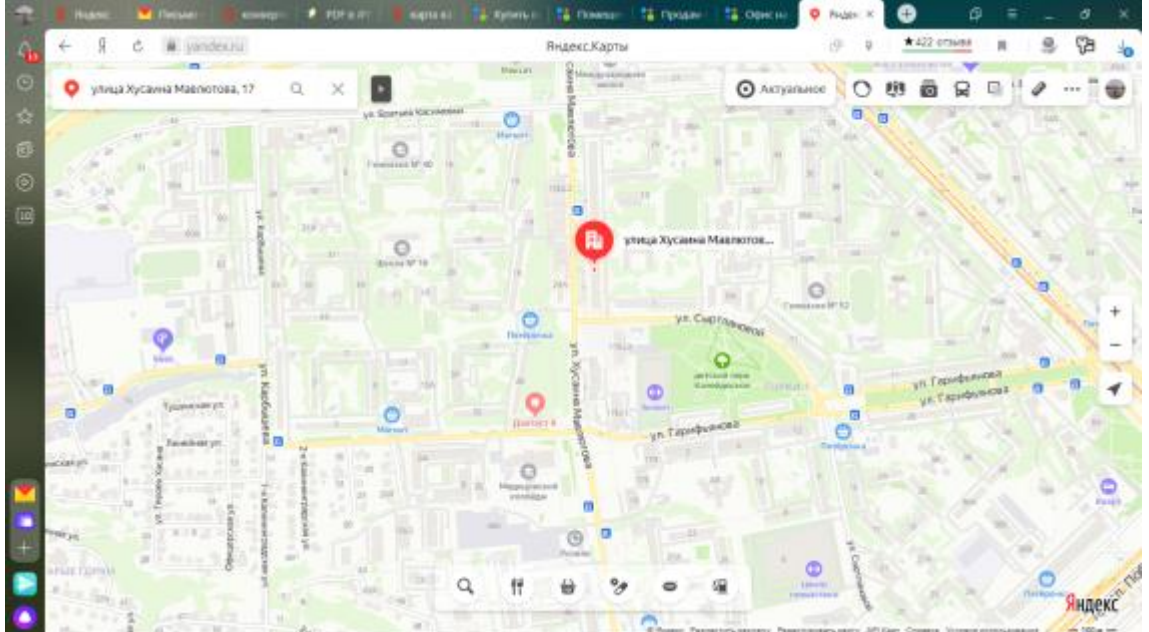
**Единица учета** – степень объединения или разбивки активов или обязательств в МСФО в целях признания.

## 8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

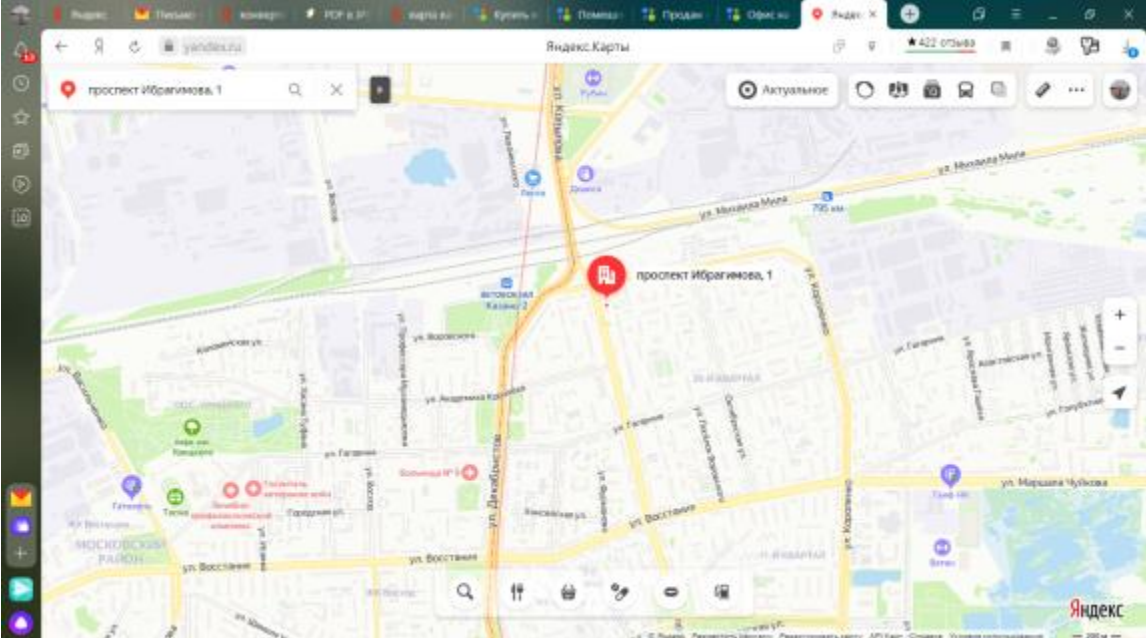
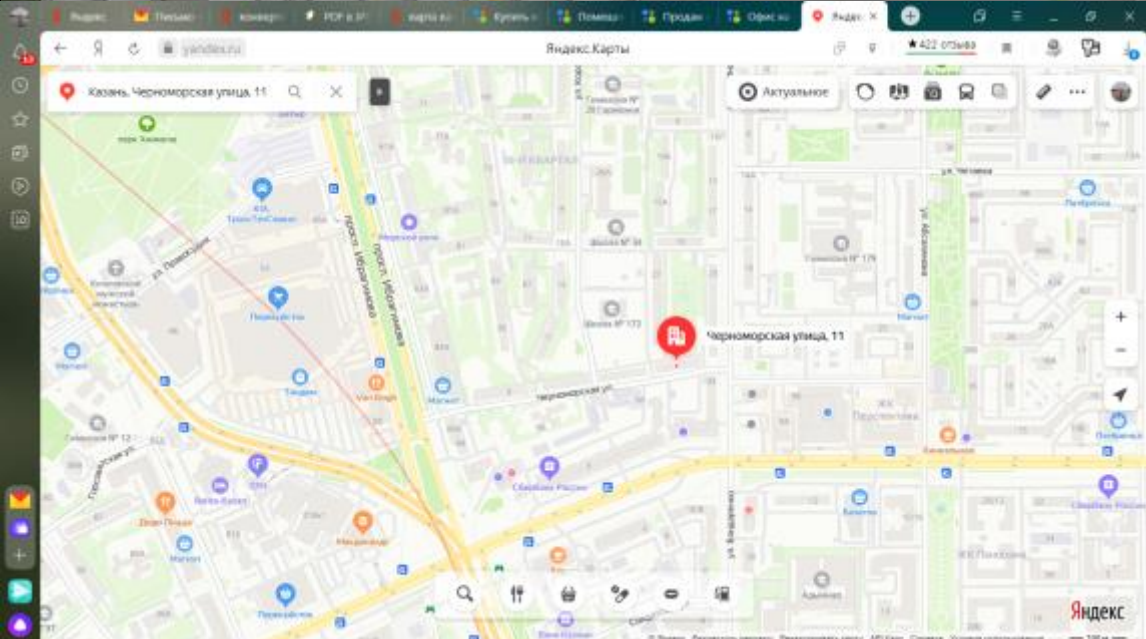
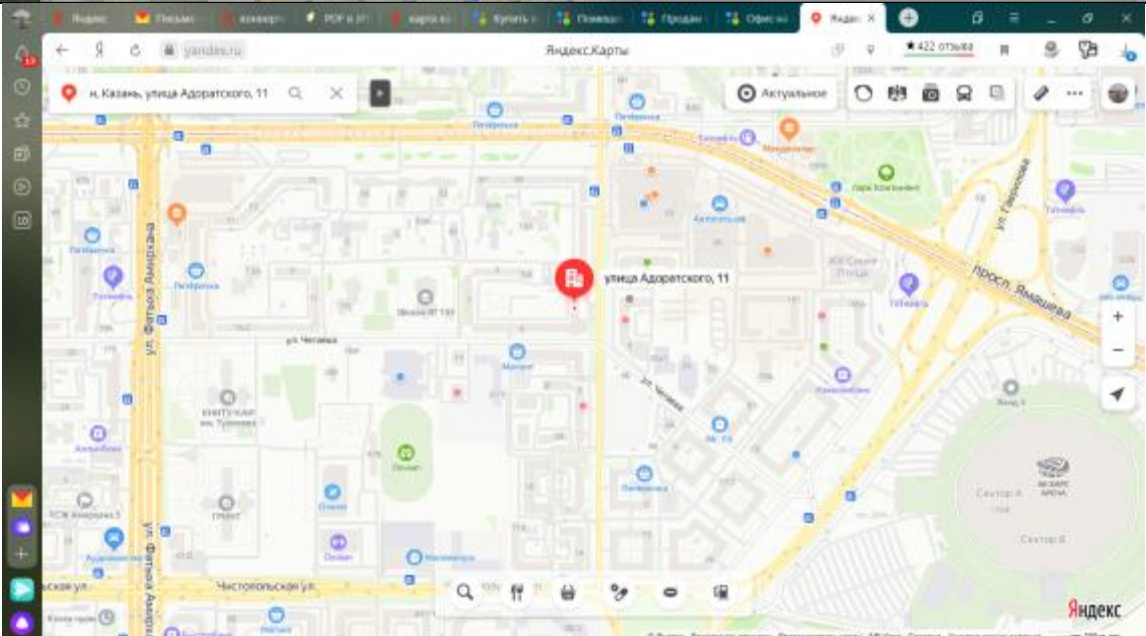
Объекты оценки – недвижимое имущество, принадлежащее владельцам инвестиционных паёв Зкрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Казанский гастроном». В состав оцениваемых объектов включены 7 земельных участков, 6 отдельно стоящих зданий, 25 встроенных помещений. Оцениваемые здания и помещения относятся к офисно-торговым объектам свободного назначения и сходным типам объектов недвижимости. Все оцениваемые объекты расположены в черте г. Казань следующим образом:

Адрес	Местоположение
г. Казань, ул. Фрунзе, д. 9 (два объекта)	
г. Казань, ул. Маршала Чуйкова, д.38	

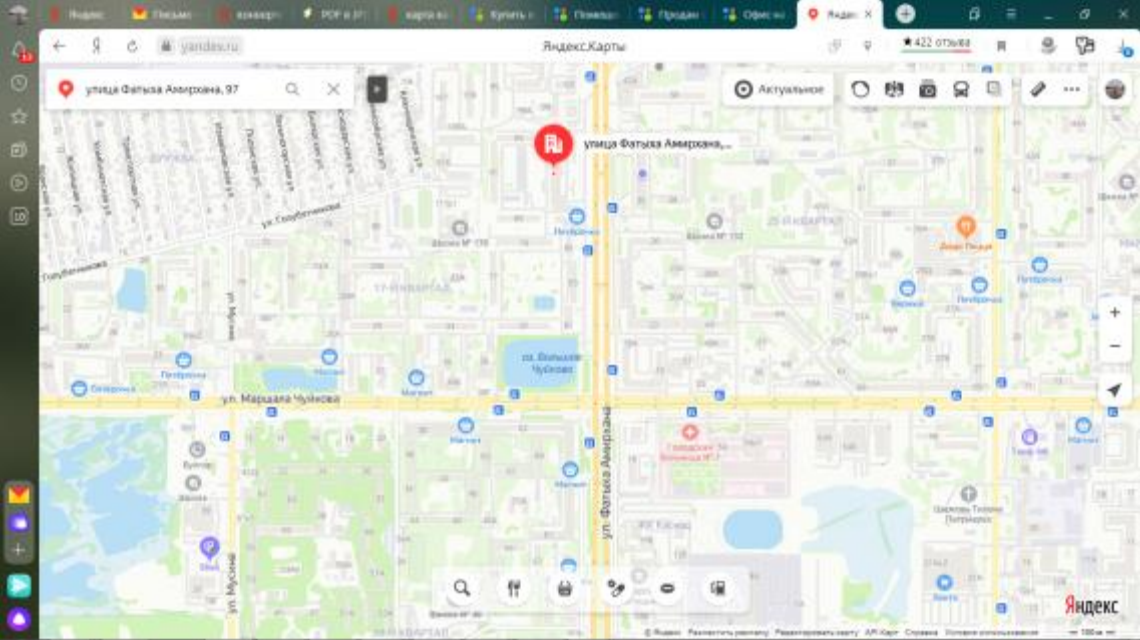
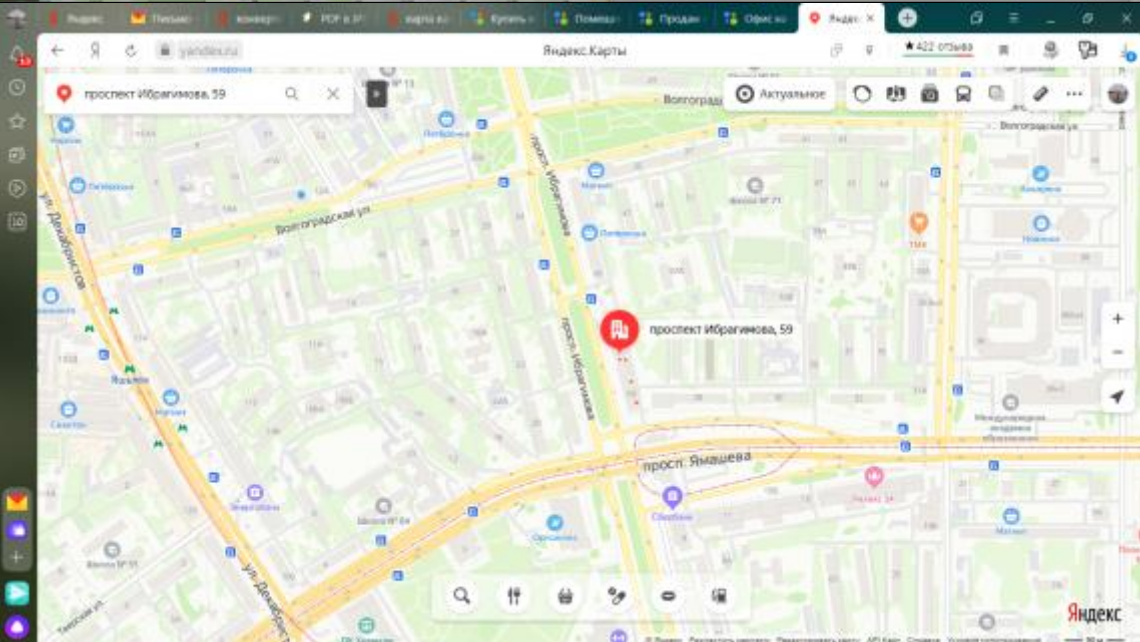
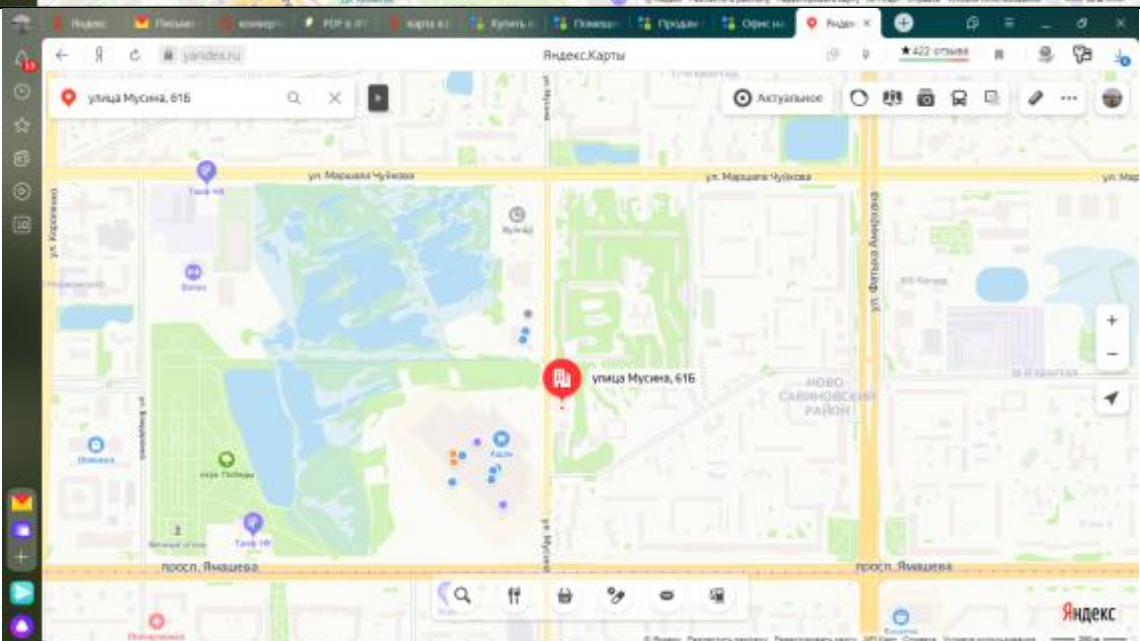


<p>г. Казань, ул. Рихарда Зорге, д.97</p>	
<p>г. Казань, ул. Адоратского, д.11А (два объекта)</p>	
<p>г. Казань, ул. Мавлютова, д.17 (три объекта)</p>	

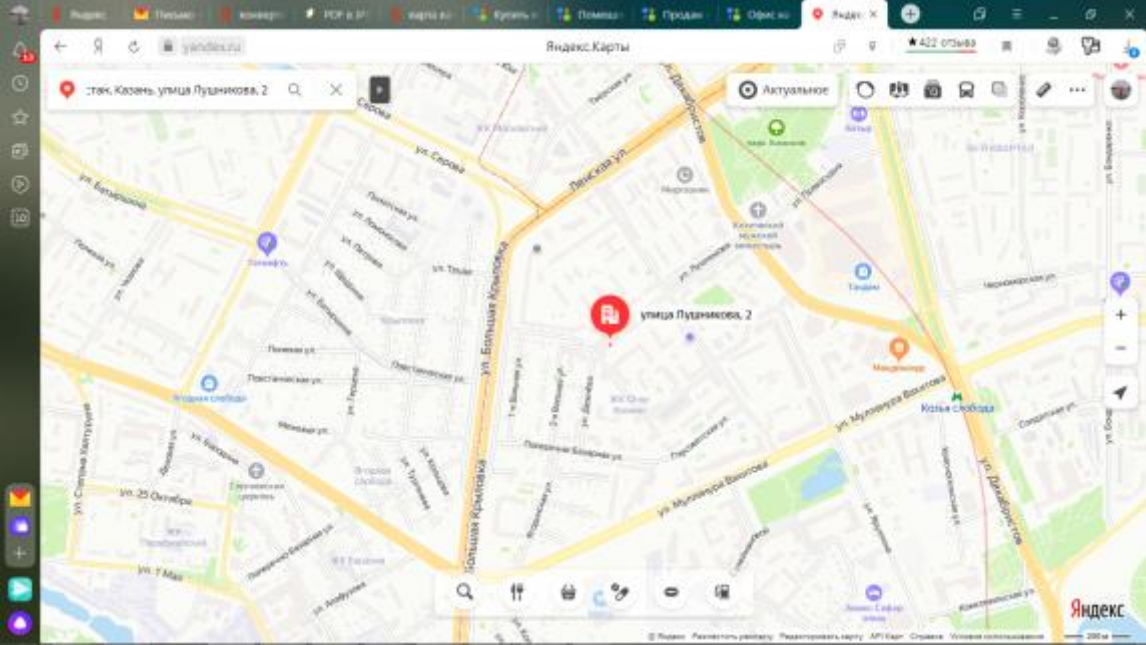
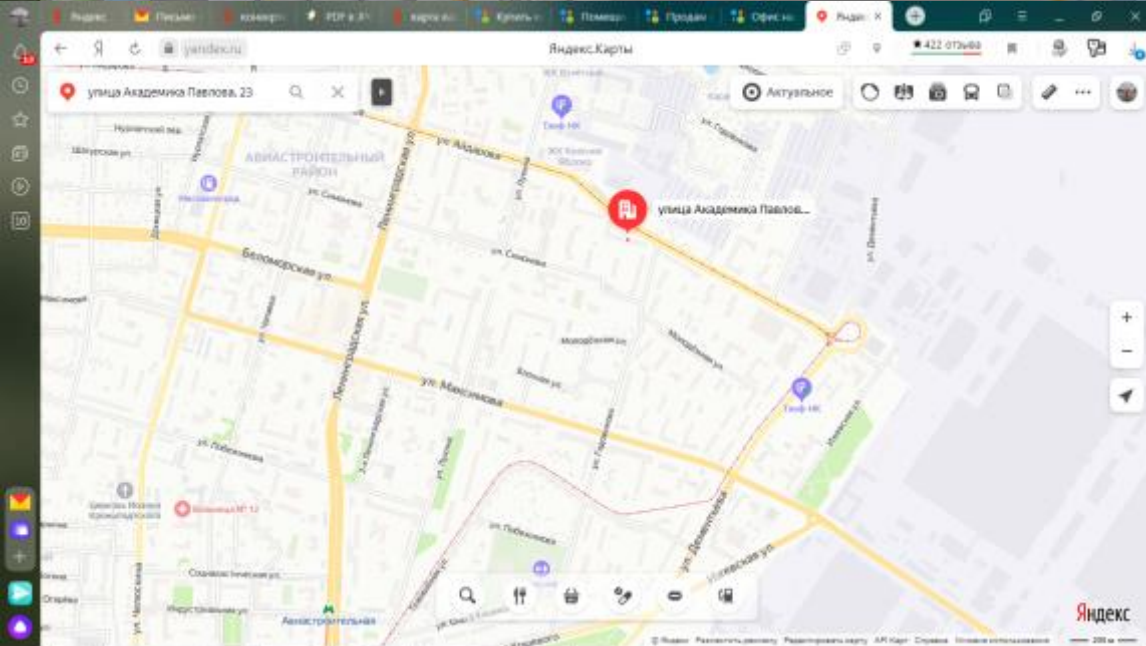
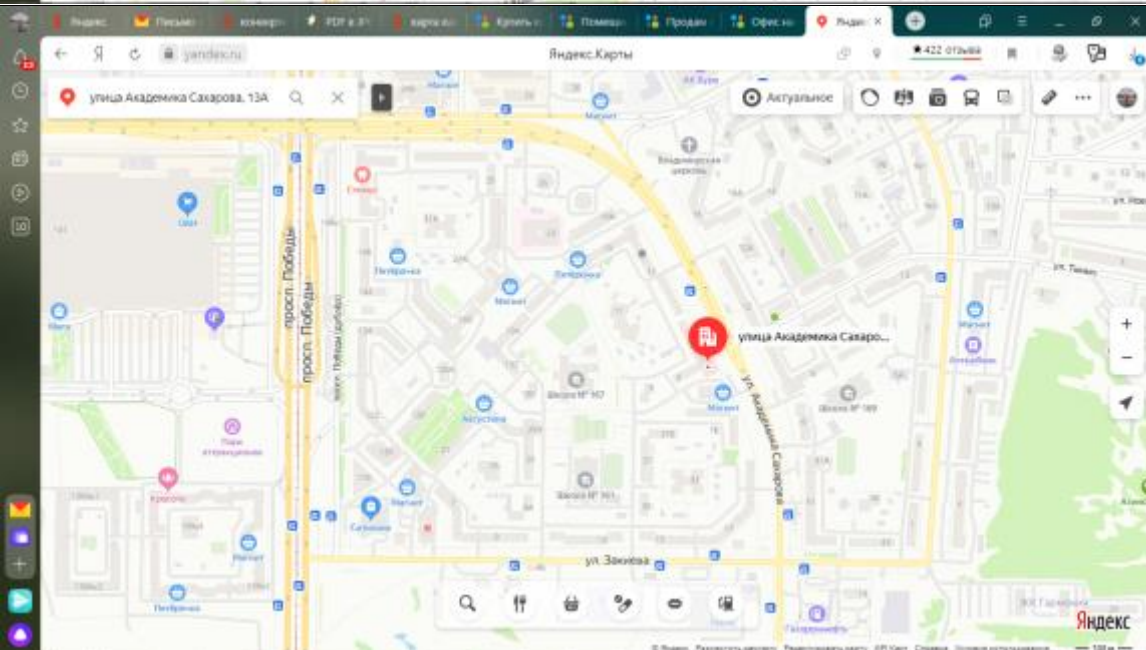


<p>г. Казань, просп. Ибрагимова, д.1</p>	
<p>г. Казань, ул. Черноморская, д. 11</p>	
<p>г. Казань, ул. Адоратского, д.11</p>	



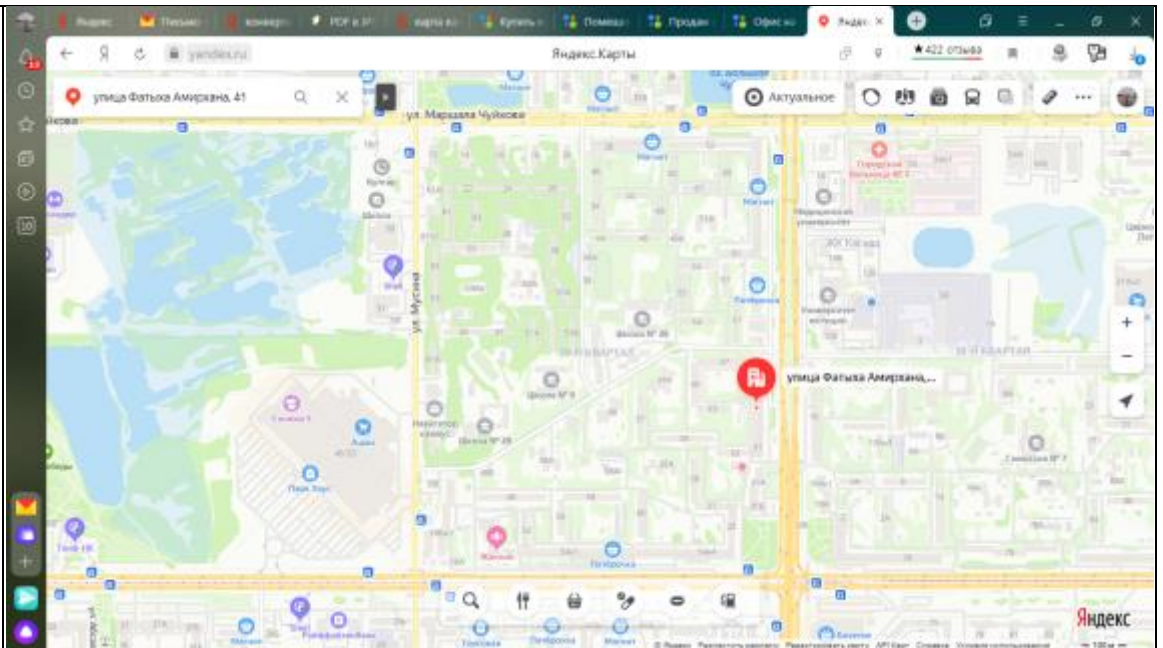
<p>г. Казань, просп. Амирхана, д.97</p>	
<p>г. Казань, ул. Ибрагимова, д.59</p>	
<p>г. Казань, ул. Мусина, д.61Б</p>	



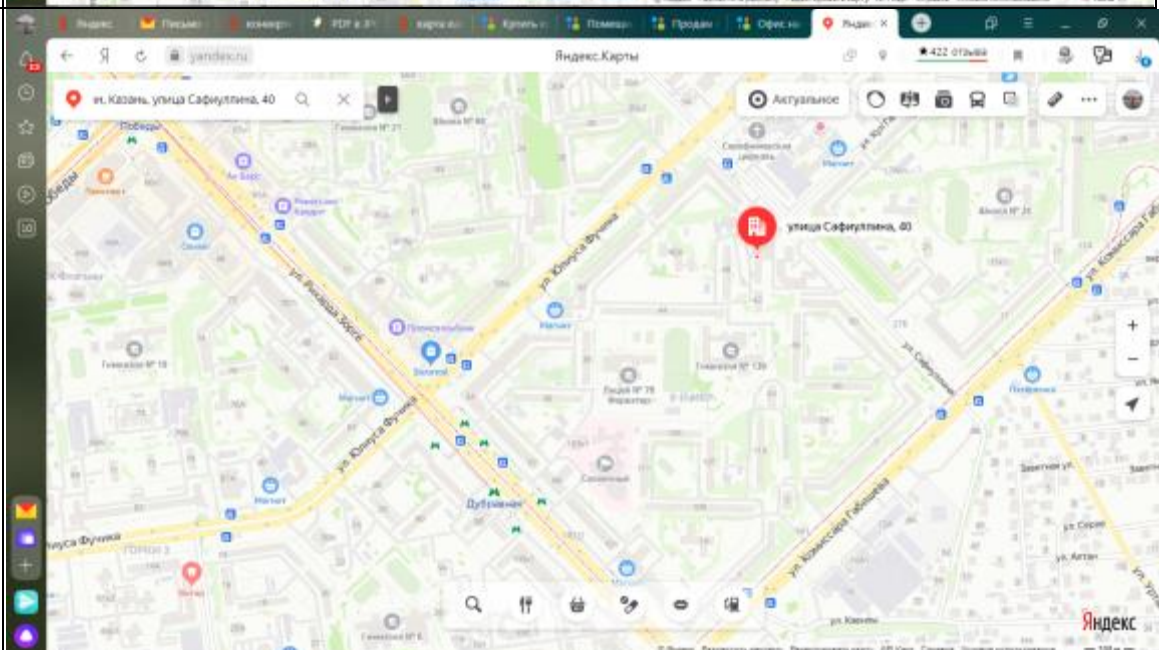
<p>г. Казань, ул. Лушникова, д.2</p>	
<p>г. Казань, ул. Академика Павлова, д.23 (два объекта)</p>	
<p>г. Казань, ул. Академика Сахарова, д.13А (два объекта)</p>	



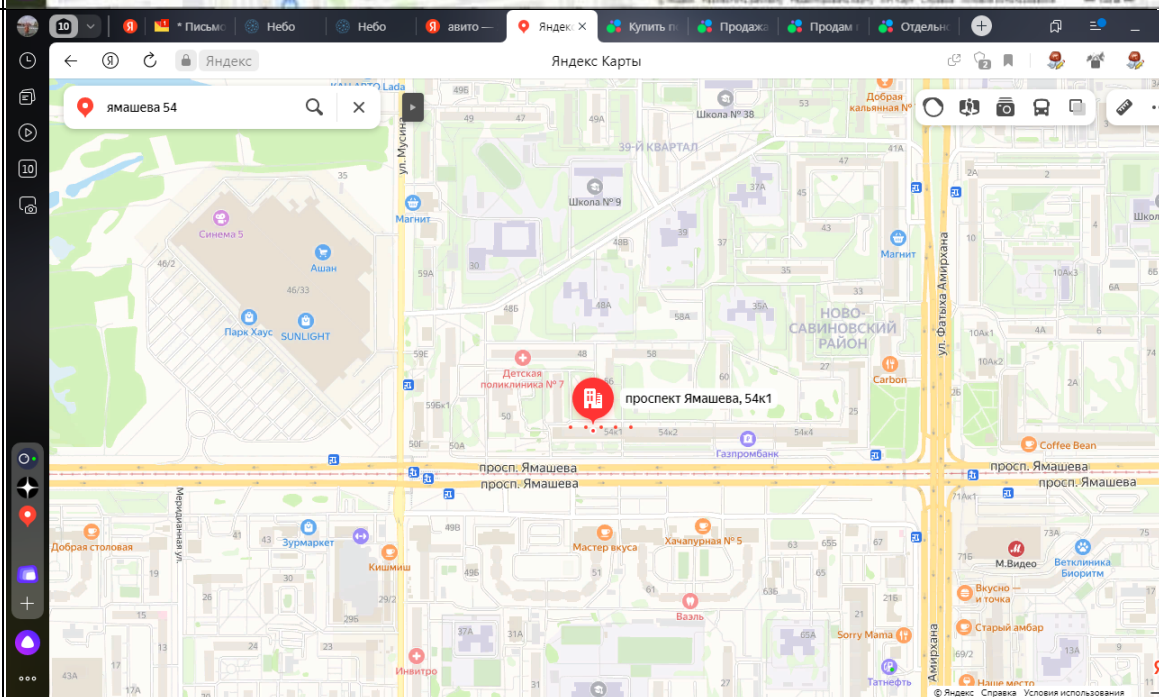
г. Казань, ул. Фатыха Амирхана, д.41



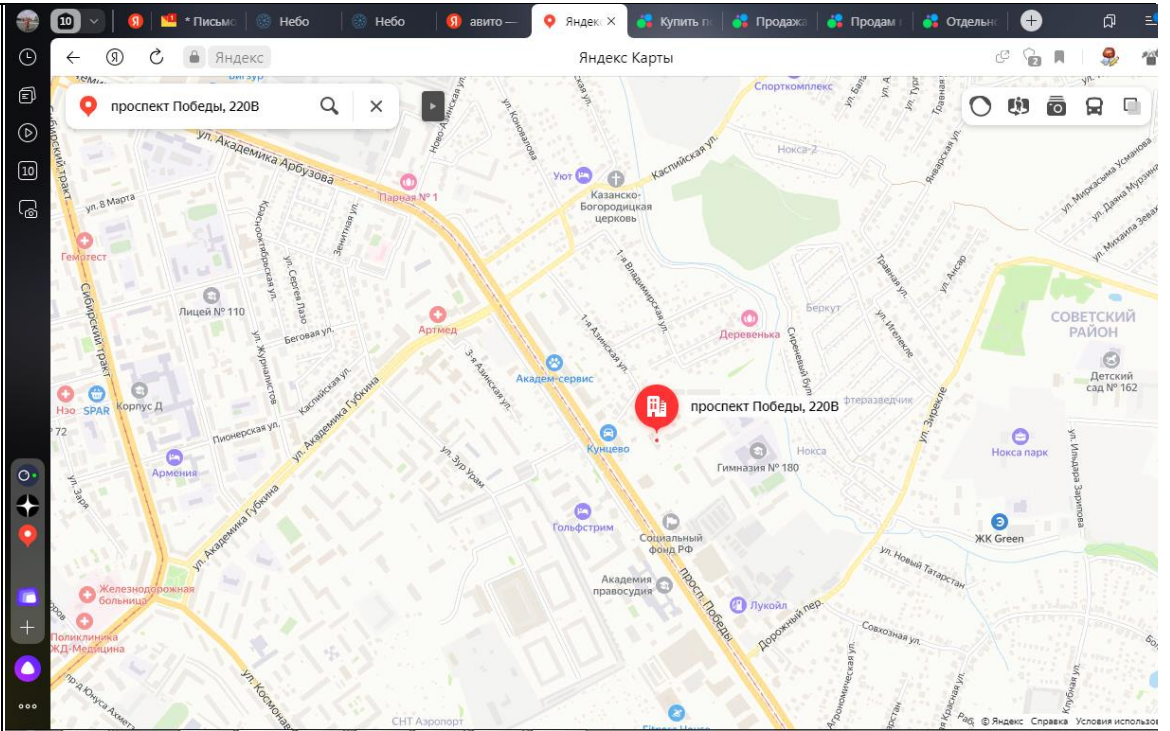
г. Казань, ул. Сафиуллина, д.40



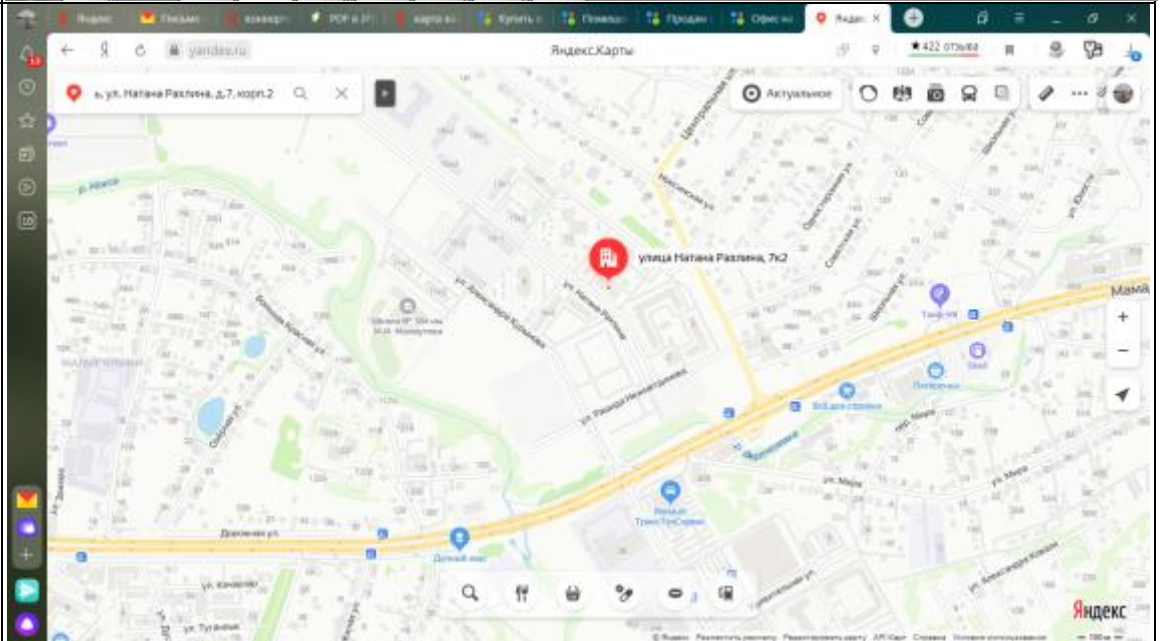
просп. Ямашева, уч.54



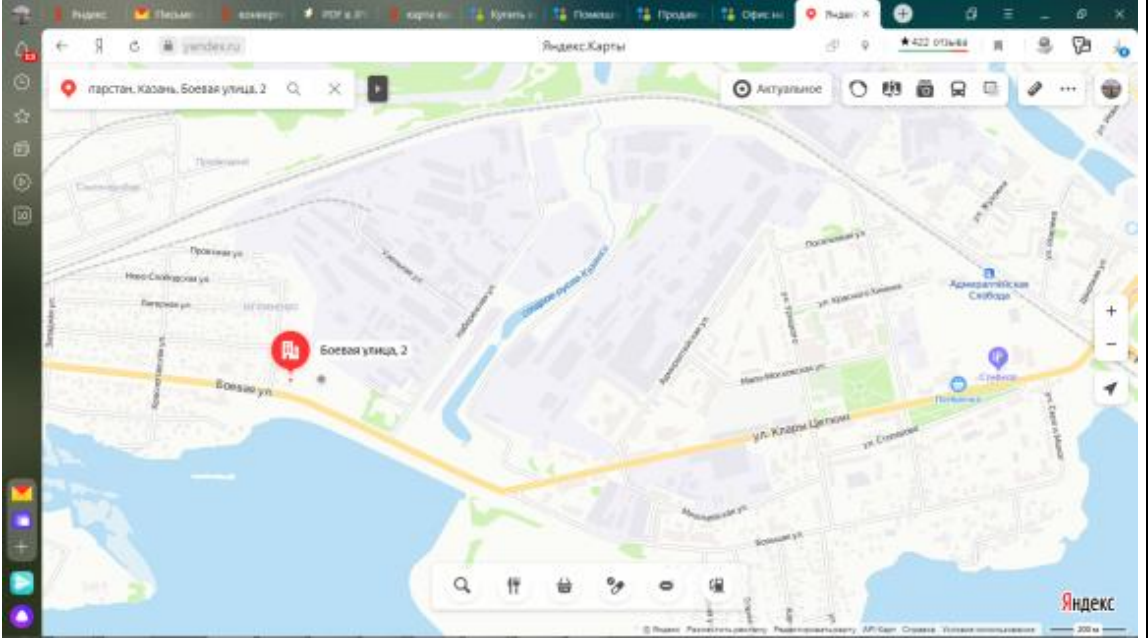
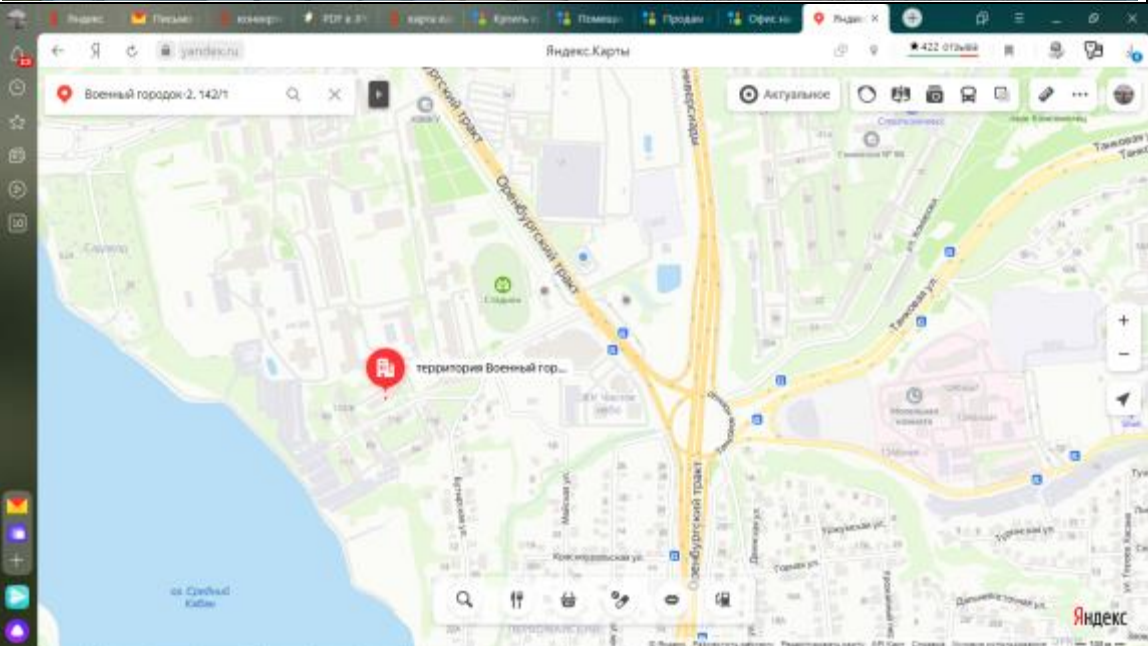
проспект Победы,  
зд. 220 в

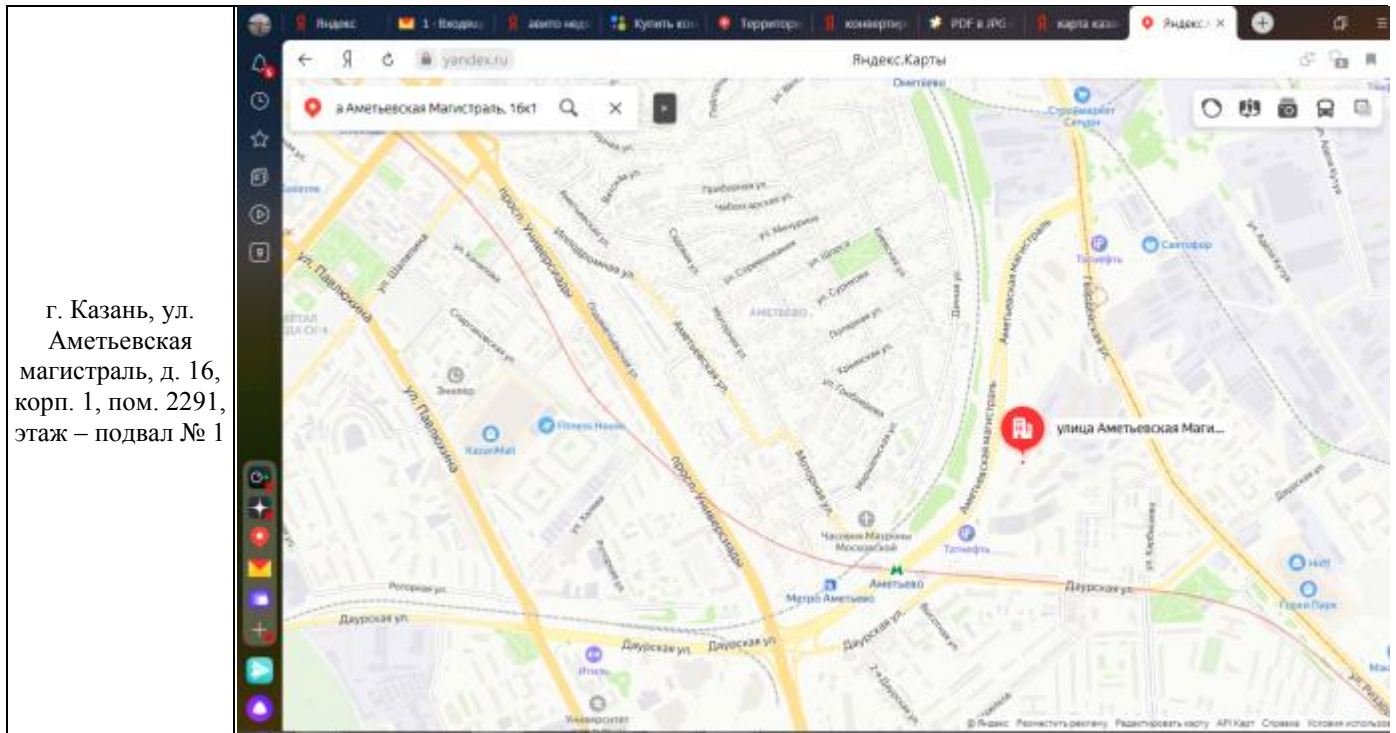


г. Казань, ул.  
Натана Рахлина,  
д.7, корп.2





<p>г.Казань, жилой массив Игумново, ул. Боевая, д.2 (два объекта)</p>	
<p>г. Казань, ул. Городок Военный 2, д 142/1, пом. 1(62-63)</p>	



г. Казань, ул.  
Аметьевская  
магистраль, д. 16,  
корп. 1, пом. 2291,  
этаж – подвал № 1

#### Краткое описание объектов оценки:

№ п.п.	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м.
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 467,1 кв.м, этаж 1, антресоль №1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Фрунзе, д.9, пом. 1372, кадастровый (или условный) номер: 16:50:090419:1114;	467,1
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 680,1 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Фрунзе д.9, пом 1323, кадастровый (или условный) номер: 16:50:090419:1113;	1680,1
3	Помещение №1Н, назначение: нежилое, общая площадь 1122 кв.м, этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Маршала Чуйкова, д. 38, пом.1Н, кадастровый номер 16:50:110417:1691;	1122
4	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 924,7 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г.Казань, ул. Рихарда Зорге, д.97, пом 3Н, кадастровый номер: 16:50:160509:6088;	924,7
5	Здание, назначение: нежилое, общая площадь 553,40 кв.м, инв № 1293, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Адоратского, зд.11Б, пом. 1000, кадастровый номер: 16:50:110601:4199;	553,4
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под здание магазина, общая площадь 953 +/- 10,8 кв.м., кадастровый № 16:50:110601:39, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Адоратского, д. 11А;	953
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 897,8 кв.м., этаж 1, расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Хусайна Мавлютова, д.17, пом. 1103, кадастровый номер: 16:50:160205:3772;	897,8
8	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 243,5 кв.м., этаж подвал, номера на поэтажном плане 39, 39а, 40, 41, 44, 44а, 45, 45а, 46, 47, 47а, расположенный по адресу: Республика Татарстан (татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Хусайна Мавлютова, д.17, пом. 1104 кадастровый номер: 16:50:160205:4351;	243,5
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под пристрой к магазину, общая площадь 320 +/- 6,26 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Х. Мавлютова, кадастровый номер 16:50:160205:66;	320
10	Нежилые помещения, общая площадь 314,60 кв.м, этаж 1, номера на поэтажном плане 1,2,5-8,8/1,8/2,8/3,9,10,11,12, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, просп. Ибрагимов, д. 1, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110102:2443;	314,6
11	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 387,7 кв.м, этаж 1, номера на поэтажном плане 1-7,9-11,13,14,17-20,22,23, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Черноморская, д. 11, пом. 1002, кадастровый (или условный)	387,7



	номер: 16:50:100502:1833;	
12	Помещения 1-го этажа №№1-5, 1/1, 1/2, назначение: нежилое, общая площадь 66,8 кв.м., этаж 1, расположены по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Адоратского, д.11, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110601:4202;	66,8
13	Нежилые помещения 1-го этажа №№7-10, 14-38, 41,42,43,44,45,46,47, 48, 49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,139, общая площадь 1326,10 кв.м., этаж 1, инв.№ 1293, расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Фатыха Амирхана, д.97, кадастровый номер: 16:50:110404:6702;	1326,1
14	Нежилые помещения 1-го этажа №№14-48,38/1, антресоль № № 23-30,30/1,32-52 назначение: нежилое, общая площадь 1778,80 кв.м., расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Ибрагимов, д.59, пом 1 (14-48, 38/1), антресоль (23-30,30/1, 32-52), кадастровый номер: 16:50:110108:2789;	1778,8
15	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина и прилегающую территорию, необходимую для его обслуживания, общая площадь 1726 +/- 14,54 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Мусина, д.61 Б, кадастровый (или условный) номер 16:50:110417:108;	1726
16	Ппомещения №1Н, назначение: нежилое, общая площадь 677,6 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Лушников, д.2, кадастровый номер: 16:50:090565:868;	677,6
17	помещение №1Н, назначение: нежилое, общая площадь 942,7 кв.м., расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Академика Павлова, д.23А, пом. 1Н, кадастровый (или условный) номер: 16:50:220516:145;	942,7
18	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под пристроенное к жилому дому нежилое здание, общая площадь 930 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:220516:18, расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Академика Павлова, д.23;	930
19	здание магазина, назначение: нежилое, 1-этажное (подземных этажей – 1), площадь 1063,70 кв.м., инвентарный номер 5259, литер А, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Академика Сахарова, зд.13А, кадастровый (или условный) номер: 16:50:150306:175;	1063,7
20	помещение №2Н, назначение: нежилое, общая площадь 1252,6 кв.м., этаж №1, антресоль №1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Фатыха Амирхана, д.41, пом. 2Н, кадастровый номер: 16:50:110417:5514;	1252,6
21	Здание магазина, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1371,9 кв.м., инв.№ 11605, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Сафиуллина, зд.40, кадастровый (или условный) номер: 16:50:160509:219;	1371,9
22	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, общая площадь 774 +/- 9,74 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Советский район, ул. Академика Сахарова, д.13А, кадастровый (или условный) номер: 16:50:150306:67;	774
23	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под встроено-пристроенные торговые помещения и прилегающую территорию, необходимую для их обслуживания, общая площадь 2566 +/- 17,72 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Ново-Савиновский р-н, установлено относительно ориентира корпус 3,4, расположенного в границах участка, адрес ориентира просп. Ямашева, уч.54., кадастровый (или условный) номер: 16:50:110417:297;	2566
24	Магазин, назначение: нежилое, площадь 858,1 кв.м., количество этажей: 1 , адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, Советский район, проспект Победы, зд. 220 в, кадастровый (или условный) номер: 16:50:140212:2150;	858,1
25	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 330,90 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул.Натана Рахлина, д. 7, корп.2, пом. 1001, кадастровый номер: 16:16:120601:5976;	330,9
26	Продовольственный магазин, назначение: нежилое здание, площадь 389,3 кв.м., количество этажей 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г.Казань, Кировский р-н, жилой массив Игумново, ул. Боевая, д. 2, кадастровый (условный) номер: 16:50:280201:57;	389,3
27	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты:магазины розничной торговли (универсальные, специализированные), площадью не более 400 кв.м., общая площадь 1098+/-12 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Кировский район, жилой массив Игумново, ул. Боевая, д.2, кадастровый (условный) номер: 16:50:280201:23;	1098

28	Нежилое помещение, 1-ый этаж, назначение: нежилое, общая площадь 40.1 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Городок Военный 2, д.142/1, пом.1 (62-63), кадастровый (или условный) номер: 16:50:000000:13273;	40,1
29	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 5,6 кв.м., этаж-подвал №1, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Аметьевская магистраль, д.16, корп.1, пом.2291, кадастровый номер: 16:50:060503:1329;	5,6

## **9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.**

В соответствии с главой V, ФСО №7 «Оценка недвижимости», утверждённого Приказом №611 Минэкономразвития России от 25.09.2014 года, при определении стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности

**Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.**

Прошлый 2022 г. не стал для России<sup>1</sup> таким катастрофическим, как предсказывали многие эксперты. Падение ВВП на 2% по сравнению с предполагаемыми 6—10% — это не тот показатель, на который рассчитывали западные «друзья». Однако нынешний, 2023 г., может стать более тяжелым. Долгоиграющий эффект от санкций нанесет удар по экономике страны именно в этом году — так считают многие аналитики. В статье поговорим о проблемах, а также о факторах, способствовавших выводу российской экономики из кризиса в 2023 г.

Итоги 2022 года

После начала СВО Россия столкнулась с беспрецедентным давлением, в течение года против нас было введено 10 пакетов санкций, они не закончились и продолжают вводиться до сих пор. Ограничения коснулись практически всех секторов экономики, но самые сильные били по особо чувствительным — топливно-энергетическому комплексу, металлургии, финансам. Положение усугубили мировые экономические проблемы: рецессия, ковид в КНР, повышение процентных ставок центральными банками.

Казалось бы, экономика РФ не выдержит двойного удара и упадет в пропасть. Но действие правительства и российского ЦБ, а также высокие цены на энергоносители позволили удержаться на плаву и даже увеличить поступления в бюджет. Чтобы не быть голословными проанализируем состояние ряда основных отраслей.

**Жилое и коммерческое строительство**

Ситуация в строительной сфере двоякая. С одной стороны в 2022г активно строилось жилье: были побиты российские рекорды по вводу новой жилплощади — около 100 млн. кв. м. С другой стороны — спрос на новые квартиры уменьшился и они постепенно, без резких обвалов, но

<sup>1</sup> <https://hardhub.ru/articles/analitika/rossiyskiy-krizis-v-ekonomike-2023-god/>

дешевеют. Уменьшение покупок — это следствие падения доходов населения, неуверенность в завтрашнем дне, ожидания дальнейшего снижения цен.

Уменьшилась популярность и коммерческой недвижимости, в нее меньше инвестировали (показатели упали на 20—25% по сравнению с 2021 г.) и не так часто брали в аренду. Исключение — склады: рынок интернет-торговли растет, что требует инвестиций в строительство складских помещений.

По уточненным данным в общем строительная сфера (жилая и коммерческая недвижимость) потеряла 4%.

#### Инфраструктурное строительство

Отдельно выделим строительство инфраструктурных объектов. Здесь основным спонсором является государство. Отличился ГАЗПРОМ, который, после проблем на западных рынках с реализацией своей продукции стал активно внедрять в жизнь проекты типа Сила Сибири, переориентируя избытки газа в страны Азиатско-Тихоокеанского региона. Серьезно вырос экспорт в Индию и Китай, были увеличены квоты на добычу, увеличились инвестиции.

Сюда же отнесем активное строительство мостов, дорог, аэропортов, прочих объектов. Рост потребления металлопроката в этом секторе составил +28%.

#### Энергетика

В российском ТЭК также все было не совсем гладко. По итогам года добыча нефти увеличилась на 2%, экспорт — на 7,6%. Но переработка сократилась на 3%.

Экспорт газа по магистральному газопроводу «Сила Сибири» увеличился почти на 50%, однако в общем экспорт упал на 25%, что связано с сокращением продаж топлива в западном направлении. Но в денежном выражении все неплохо — это связано с высокими ценами на голубое топливо в 2022 году.

Угольная отрасль первая ощутила на себе эффект санкций, но своевременно сумела перенаправить потоки в Азию, в первую очередь в Индию и Китай и по итогам добыла сырья на уровне прошлого года. Снижение экспорта все же произошло на 7,5%, но за счет увеличения покупок внутри страны на 12% потери нивелировались.

Спрос на электроэнергию держался на уровне прошлого года, в том числе за счет присоединения новых территорий, где активно шло восстановление электроснабжения. Производство электричества по стране увеличилось на 0,7%.

#### Металлургия

В 2023 г серьезно пострадала металлургия и, в первую очередь рынок стали. Проблемы затронули не только Россию, но и мировое производство, однако российский кризис оказался сильнее. Например, к июню в годовом исчислении выплавка стали уменьшилась на 15%. Однако потом ситуация несколько выровнялась и спад замедлился: по итогам 2022г. показатели снизились на 7,2%. Если брать отдельно по компаниям, то показатели находятся на тех же уровнях, например, Северсталь завершила год с 8% падением.

Россия стала продавать больше нержавеющей стали, в 2022 г. ее производство увеличилось на 17,6%, что связано с повышенным спросом на нее в первую очередь со стороны автомобилестроения — этот металл активно используется при производстве электромобилей.

Спрос и цены на черный лом в России и мире также падали на фоне снижения потребления стали. В РФ дополнительное давление оказывало закрытие европейского рынка: перенаправление потоков в другие регионы не всегда заканчивались успехом. В определенный момент требования покупателей о предоставлении больших скидок, сильный рубль и удорожание логистики приводили к продажам практически на грани рентабельности.

#### Машиностроение

Машиностроение в России в прошлом году пострадало больше всего, спад за год составил - 18%. Основные причины в санкциях, наблюдался:

- Дефицит запчастей.
- Усложнение поставок.
- Остановка части производства.
- Уход OEM с российского рынка.

#### Сельское хозяйство

Эта отрасль чувствовала себя лучше других, что логично: любые запреты на импорт приводят к активизации местных производителей. Общий рост производства сельскохозяйственной продукции составил 10,2%, из них в растениеводстве — +15,9%, в животноводстве — +2,4%.

Транспорт

Перевозки грузов для всего транспорта в 2022 г. снизились на 1,2%, при этом для каждого вида картина отличается (см. таблицу).

Вид транспорта	Абсолютные показатели	Изменения
Автомобильный	5,51 млрд. тонн	+0,3%
Железнодорожный	1,24 млрд. тонн	- 3,7%
Трубопроводный, в т.ч.	1,1 млрд. тонн	-6%
- по газопроводам	484 млн. тонн	-15,7%
- по нефтепроводам	544 млн. тонн	+3,9%
Морской	28,2 млн. тонн	+20,3%
Речной	109,6 млн. тонн	-0,8%
Воздушный	0,6 млн. тонн	-59%
ВСЕГО	7,95 млрд. тонн	-1,2%

Из таблицы: больше всего пострадал воздушный транспорт, что связано с введенными против него санкциями и закрытием воздушного пространства в некоторых регионах страны.

Подробнее о проблемах в металлургии

Есть такая популярная фраза: «Беда не приходит одна», то же можно сказать и о российской металлургии. Кризис есть и не стоит этого отрицать. Конечно, проведение СВО и последовавшие за этим санкции усугубили проблемы, но кроме них в 2022 и 2023 годах происходят другие события: одни связаны с введенными ограничениями, другие — с рецессией. Разберем подробнее каждый случай.

Крепкий рубль

После взлета доллара до «невиданных высот» в марте прошлого года и многочисленных прогнозов, что не за горами курс в 200 рублей за доллар, отечественная валюта вдруг стала укрепляться (см. график).

Причины укрепления:

- Перекос в сторону экспорта. Для России это привычная ситуация, но в 2022 г. экспортная выручка из-за высоких цен на энергоносители была все рекорды, а импорт, наоборот, из-за санкций снизился на 50%. Большую часть расходов российские компании несут в рублях, поэтому валюта продается.

- Некуда тратить. Разрыв связей с Европой и США привел к тому, что российские граждане стали меньше ездить на Запад и, соответственно, перестали покупать валюту.

- Инвестиционный кризис. Масса запретов введена не только со стороны европейцев и американцев, но и России, что сильно ограничивает инвестиции в бизнес в валюте.

- Ограничение банков. Отрицательные ставки в валюте, высокие комиссии или полный запрет на операции вынуждают россиян конвертировать доллары в рубли.

В конце концов, если валюта никому не нужна, ее перестают покупать и ее курс снижается еще сильнее. С этим и была связана крепость рубля, что снизило привлекательность экспорта, в том числе в металлургии.

Падение спроса в мире

В мире рынок стали и металлопроката также переживал не лучшие времена. В КНР вводились новые локдауны, тормозящие рост ВВП и темпы строительства недвижимости, снижался спрос на сталь и металлопрокат. В Европе, США и других странах «свирепствовала» инфляция, энергоносители дорожали как на дрожжах, что вынуждало центробанки повышать ставки — это приводило к удорожанию кредитов и снижению их доступности, падению инвестиций. Повышалась себестоимость продукции, отрицательно влияющая на спрос.

Удорожание логистики

После переориентации рынков в дружественные страны транспортные расходы в себестоимости стали и металлопроката в некоторых случаях выросли до 40%. В 2—2,5 раза увеличилось транспортное плечо, повысились на 18% тарифы РЖД, уменьшился рынок торгового

флота.

### Конкуренция

Российские компании после введения санкций переориентировали сбыт в другие страны — Турцию, КНР, на Ближний Восток. Перечисленные регионы менее маржинальные для продажи стали, лома и металлопроката, чем Европа и США. К тому же здесь приходится конкурировать не только с местными производителями, которых предостаточно, но и с российскими экспортерами.

Дополнительное предложение при неизменном или уменьшающемся спросе заставляет продавцов снижать цены — это еще более приводит к удешевлению продукции и снижению прибыли. По словам представителей российских компаний часто уровень маржи составлял всего 1—2%.

### Снижение потребления стали в России

Рост предложения, затоваривание складов внутри страны повысило предложение и заставило продавцов снижать цены на металлопрокат и сталь и это при сильно снижающемся спросе на металлопродукцию.

Несмотря на то, что российское правительство стимулирует строительство жилья и в 2022 году — его темпы били все рекорды, покупали квартиры намного хуже, чем в 2021 году. По данным РБК, который опирается на информацию из Росреестра, в 2022 г. спрос снизился на 21% (данные по регионам в диаграмме), квартир купили почти на 200 тыс. штук меньше.

То есть, строят больше, но покупают меньше, что по законам рынка, в конце концов, приведет к снижению темпов строительства, скорее всего, это произойдет уже в 2023 г. Не лучше ситуация и в машиностроении, где также используется много металла. Из-за этого спрос на металлоизделия вряд ли повысится в ближайшее время.

### Что происходит в 2023 году

В 2023 г. произошло ряд событий, которые могут повлиять на экономику России. Главное из них — уменьшение поступлений в бюджет. Связано это с подешевевшими энергоносителями — нефтью и газом.

Причины снижения цен: теплая зима и ветреная погода, которая позволяет работать ветрогенераторам в усиленном режиме. Благодаря этому запасы газа на начало зимы, например в Германии, составляют почти 80%, что для весны — большая редкость.

Снижение поступлений в бюджет плохо для любой страны, особенно, для ведущей военные действия. На ВПК расходы не снизятся, но на строительство инфраструктурных объектов, жилья они могут быть урезаны, что скажется, в том числе на российской металлургии.

Вообще, в экономике практически всё взаимосвязано. Вот как можно проследить связь между основными событиями на примере работы основного «алюминиевого» отечественного игрока — компании «Русал»:

- После начала СВО усложнились поставки глинозема: Австралия запретила его экспорт в РФ, Николаевский глиноземный завод на Украине (принадлежит Русал) прекратил работу — это нарушило цепочку поставок, логистика подорожала на треть.
- Транспортировка глинозема из других мест стала дороже из-за подъема цен от РЖД, а продажа алюминия на экспорт усложнилась, из-за ухода с российского рынка контейнерных перевозчиков повысились расходы на хранение.
- Рост ставок мировыми ЦБ снижает спрос на сырье (закон экономики), в том числе на алюминий, у основного потребителя этого металла — КНР (до 60% всех закупок), затовариваются склады.
- В Европе восстанавливают работу, остановившиеся было из-за высокой цены газа алюминиевые заводы, рынок еще более перенасыщается.

В результате с одной стороны мы видим серьезное падение цены алюминия на лондонской и других биржах, с другой — за счет повысившихся издержек себестоимость металла выросла, что ставит российскую отрасль на грань выживания.

То есть, на уровень маржи влияет много факторов, зависимых друг от друга и это касается практически любой отрасли экономики — металлургия не исключение. Возможно, что отечественным компаниям придется в 2023 г. работать с околонулевой прибылью.

Однако есть и положительные факторы. Стоимость металла может поднять:

- Восстановление экономики КНР после отмены политики нулевой терпимости к коронавирусу и, соответственно, уход от введения жестких локдаунов.
- Рост мировой экономики: инфляция начинает снижаться, что прекратит проведение политики агрессивного повышения ставок — это сделает более доступными кредитные ресурсы, повысит спрос на сырье, оживит бизнес.
- Восстановление разрушенной страшным землетрясением Турции, которой на строительство домов понадобится много арматуры.

Есть и другие, также значимые факторы, которые могут двинуть развитие экономики в ту или иную сторону. Например, для РФ важнейшим событием будут сроки окончания СВО, на каких условиях это произойдет и какие территории окончательно останутся в составе страны.

#### Перспективы

2023 год будет тяжелым для российской экономики и металлургии в частности. Подешевевший газ, введение потолка цен на нефть обозначает сокращение доходов и недополучение средств в бюджет. А это приведет к сложностям в реализации инфраструктурных проектов, запланированных правительством, что ударит, в том числе по металлургии. Доставать деньги придется из неприкосновенных фондов.

Ввод нового жилья планируется в тех же объемах, однако вряд ли мы увидим новые рекорды. При этом государство всеми силами пытается стимулировать покупку недвижимости, продлив льготный период ипотеки до середины 2024 года.

Поддержать металлургов может ВПК, который при проведении военных действий работает в усиленном режиме, о чем неоднократно говорилось в правительстве. Военные расходы будут увеличены до 17% от общих трат.

Вообще состояние российской экономики будет в первую очередь зависеть от хода проведения СВО, чем дольше длится спецоперация, тем большая вероятность получить очередной пакет санкций от недружественных стран. Однако санкционный эффект во многом исчерпал свой потенциал, дальнейшие ограничения уже не будут иметь катастрофических последствий.

Мировой экономический кризис затронул российскую экономику, влиять на состояние дел он будет и дальше. Смотрим на КНР, инфляцию, которая после мер, принятых центральными банками, стала снижаться, на дальнейшее повышение процентных ставок.

Считаем, что снижение российского ВВП составит 2—3%, обвалы в виде 5-процентного и более падения вряд ли случатся, а в 2024 г. вероятен рост. Но все прогнозы могут быть спутаны обострением геополитической ситуации — в российско-украинском конфликте, в Тайване, в других горячих точках.

На фоне изложенных выше событий экономика России, в частности сектор коммерческой недвижимости Казани продолжает развитие и реагирует на происходящее довольно спокойно. Инвесторы и девелоперы сохраняют выжидательную позицию — этот главный тренд минувшего года на рынке коммерческой недвижимости перешел и на текущий 2023-й. Бизнес тревожат изменившиеся условия — возросшие ставки внешнего финансирования проектов, заметно подорожавшее строительство, снижение покупательной способности и деловой активности. Вместе с тем, по словам опрошенных «Реальным временем» экспертов, рынок стабилен, а спрос сдвигается с премиального сегмента в сторону бюджетных вариантов. Подробности — в нашем материале.

Минувший год был непростым для бизнеса, однако, по данным экспертов, на офисном рынке Казани сохранялась низкая вакансия, а ставки аренды показали рост. Причем к текущему экономическому кризису рынок подошел с дефицитом предложения качественных площадей в Казани:

— Сильного оттока арендаторов из бизнес-центров мы не наблюдали. Также на стабильность сегмента повлияло небольшое количество иностранных компаний, которые присутствовали на региональном рынке. В основном такие компании оказывали услуги для крупного бизнеса и остались работать на рынке, передав свои активы российским представителям, — рассказала «Реальному времени» управляющий партнер Perfect RED Юлия Прохорова. По ее словам, несмотря на все потрясения года, спрос на качественные офисные помещения со стороны бизнеса из IT-сферы, нефтегазового сектора и компаний, обслуживающих госкорпорации, сохранился. Эксперт выделила две крупные сделки на рынке офисной недвижимости Казани в минувшем году:

- компания «Авито» арендовала 1 500 кв. м в бизнес-центре Kremlevskaya Plaza;
- коворкинг SOK площадью 4 000 кв. м был сдан целиком «Совкомбанку».

— Позитивных ожиданий на 2023 год нет. Российская экономика зависима от бюджета государства, а в нынешнем году ожидается его дефицит. Поэтому следует предполагать снижение доходов бизнеса и, как следствие, падение спроса на аренду, как это было в 2009—2010 и 2015—2016 годах. На рынке офисных площадей Казани, вероятно, вырастет вакансия в классе В и В+, где большинство арендаторов занимают небольшие площади и с легкостью могут выйти из договоров аренды, переехать в более дешевые офисы или сократить арендуемые площади, — отметила Прохорова.

Ставки аренды за прошлый год показали рост на 9% к предыдущему периоду. Как отметила собеседница издания, драйверами роста были площади в бизнес-центрах А и В+ классов:

— Высокий уровень загрузки даже позволил повысить ставки аренды в действующих проектах класса А. Средняя ставка в этом сегменте достигла 1 588 руб./кв. м в месяц (рост на 9% к предыдущему году); в классе В+ — 1 158 руб./кв. м в месяц (рост 9,3%); в классе В — 837 руб./кв. м в месяц (рост 5,1%). Уровень ставки напрямую зависит от уровня вакансии и спроса на рынке. Поэтому в 2023 году ожидать большого падения ставок на дефицитном офисном рынке качественного предложения в Казани не стоит. За 2022-й не было введено ни одного качественного бизнес-центра, предусмотренного к сдаче в аренду на рыночных условиях.

В ближайшее время в столице республики не ожидается ввода новых бизнес-центров, но три офисных центра строятся. Ожидается, что их сдадут к 2024 году:

- бизнес-центр в составе МФК UNO общей площадью 9 940 кв. м;
- бизнес-центр на ул. Право-Булачной, 31 общей площадью 6 580 кв. м;
- бизнес-центр в составе Community-центр «ART» общей площадью 7 300 кв. м.

— Выжидательная позиция инвесторов и девелоперов — это явление, которое охватило весь рынок коммерческой недвижимости в 2022 году. И это остается тенденцией в 2023 году в России в целом и в Татарстане в частности, — отметила руководитель направления «Стратегический маркетинг» UD Group Регина Лочмеле. — За этой выжидательной позицией прежде всего стоят изменившиеся условия рынка: возросшие ставки внешнего финансирования проектов, заметно увеличившаяся стоимость строительства, сжимающаяся емкость рынка на фоне снижения покупательной способности населения и сокращения деловой активности компаний. По ее словам, для сохранения инвестиционной привлекательности объектов «девелоперам важно не просто выжидать, а воспользоваться моментом и, возможно, пересмотреть свой планируемый продукт (проект), креативно поработать над усилением его концепции и создаваемых ценностей для клиентов».

Тем не менее казанский рынок коммерческой недвижимости остается стабильным, а его главная тенденция в этом году в том, что «спрос смещается с премиального сегмента в сторону бюджетных вариантов». Такого мнения придерживается директор Агентства регионального развития Ильшат Хамитов:

— Арендные ставки не растут и не падают в целом по рынку, а если смотреть по сегментам, то растет арендная ставка на стрит-ритейл в Казани и в целом по республике. Кроме того, увеличивается ставка на маленькие местные торговые центры — чаще всего они двухэтажные, когда на первом этаже располагается большой продуктовый магазин, а на втором — небольшие магазины и прочие арендаторы. На них сохраняется огромный спрос и соответственно растет арендная ставка. Что касается офисов, то здесь арендная ставка осталась на прежнем уровне, но изменился спрос: если раньше нужны были офисы open-space, то сейчас нужны офисы с кабинетной нарезкой.

Ильшат Хамитов также отметил смену вектора спроса на помещения для общепита. По его словам, если раньше был спрос со стороны премиальных арендаторов — ресторанов, то сейчас он сдвинулся в сторону бюджетных кафе и столовых — от них приходит гораздо больше заявок. «То же самое происходит с офисами — наблюдается большой спрос на бюджетные предложения. Но «коммерция» — это как огромный корабль, который тяжело запустить в плавание и так же тяжело его затормозить. Соответственно, любые движения и волатильность рынка, как например в «жилые», в «коммерции» не работают. Это малоинерционная отрасль. Индустрия очень стабильная,



солидная, она практически не меняется. Ни СВО, ни ковид, кроме некоторых моментов, на нее не влияют», — убежден эксперт.

Рынок коммерческой недвижимости в Казани потихоньку приходит в равновесие. Инвесторы продолжают интересоваться выгодными предложениями. Собственники, в свою очередь, несмотря на сложившуюся экономическую ситуацию, не готовы снижать цены. Об этом рассказал изданию гендиректор компании «А-Девелопмент» Мурат Ахмеров:

— Такого, чтобы из-за экономической ситуации владельцы помещений начали скидывать 30%—50%, нет. Видимо не наступило еще то время. Кроме того, на рынке нет такого обилия предложений. Дисконт предлагают только те, кто уезжает или перепрофилируется, но и в этом случае скидки небольшие. Аттракциона невиданной щедрости мы не наблюдаем. Спрос остается стандартным — это первые этажи зданий для больших магазинов, также большой спрос на небольшие помещения на первых этажах в размере 100 кв. метров за сумму от 20 млн до 30 млн рублей. Мурат Ахмеров рассказал, что российская сеть дискаунтеров «Чижик» от федерального ретейлера X5 Retail Group наконец-то начала приобретать помещения в аренду в Казани. Сеть планировала открыть магазины в столице республики еще в 2022 году, но теперь откроет первую точку в апреле на Аракчинском шоссе. Как сообщил Ахмеров, второй магазин будет действовать по адресу Саид Галеева, 6. Компания сдала два помещения в аренду под эти магазины.

Рынок коммерческой недвижимости активировался в начале года, отметила директор федерального агентства недвижимости DiGroup Диана Нургалиева.

— Те объекты, которые простаивали некоторое время, мы смогли реализовать в начале этого года. Речь идет в основном об аренде. За последние месяцы прошло много крупных сделок, большие заявки были от федералов, в том числе и на банковские помещения, — рассказала эксперт «Реальному времени», не называя арендаторов. — Спрос стандартный. Банки подбирают хорошие проходные места с большой квадратурой от 450 «квадратов», элитные локации — улицы Пушкина, Островского. По ее словам, много запросов приходит на аренду помещений под общепит — «в районе 100 «квадратов», это проходные локации, которые были востребованы всегда».

Управляющий директор UD Group Виталий Колегов выразил уверенность в том, что будущее рынка коммерческой недвижимости — в смещении акцента с монофункциональности девелоперских проектов в сторону multifunctional комплексов (МФК):

— Объекты коммерческой недвижимости перестают быть просто физическими активами, они становятся средой, в которую встраиваются комьюнити людей. Объекты МФК концептуально позволяют соединять и интегрировать функции, отражающие разные потребности клиентов в товарах и услугах, впечатлениях и самореализации. Благодаря такой синергии функций МФК могут быть более инвестиционно привлекательными и финансово устойчивыми девелоперскими проектами. Мы планируем усилить наш портфель проектов именно за счет multifunctional комплексов. Конечно, не любой МФК будет успешен. Для настоящего успеха проекта необходима продуманная концепция и коллаборация резидентов.

Коммерческая недвижимость не исчерпала возможностей роста в цене, она по-прежнему стоит в 1,5—2 раза дешевле жилой, отметил управляющий партнер «Доступного офисного фонда» Вячеслав Пимурзин:

— С учетом серьезного дефицита качественных коммерческих площадей в миллионниках (в том числе в Казани) есть все шансы на ее удорожание. Поэтому, вкладываясь в коммерческую недвижимость (особенно во вторичную), инвестор сегодня может рассчитывать и на арендный бизнес, и на потенциал роста в цене. По его словам, первая половина 2023 года — отличное время для покупки коммерческой недвижимости. При этом инвестирование частных лиц в офисную недвижимость — на сегодня не самая популярная стратегия:

— Россияне всегда стремились вкладываться в квадратные метры, и они выбирают наиболее понятную им инвестицию: «спрятать» деньги от инфляции, покупая квартиры. Это традиция, и это никогда не подводит: действительно, еще не было года, когда квартиры в Казани не подорожали хоть на 2%. Но если разложить перспективы с точки зрения бизнеса, окупаемости, перспективности инвестирования, то многие частные инвесторы упускают более интересные возможности в части коммерческой недвижимости. Это инвестиция, которая покажет себя сразу же, даст устойчивый поток дохода и будет дорожать с каждым годом. А вложений потребует куда меньших, чем жилье, — подчеркнул предприниматель. Вячеслав Пимурзин считает, что приобретать коммерческую

недвижимость лучше до апреля: «На данный момент цены находятся на приемлемом уровне, то есть пока рынок стабильный, что дает нормальную цену. С мая наступит определенное оживление и будет не так выгодно покупать. Сейчас у частных инвесторов увеличивается спрос на коммерческую недвижимость, то есть коммерческие площади активно покупаются и в течение полугода интересных площадей может и не остаться».

— Несмотря на нестабильность в экономике 2022 года, малый и средний бизнес оказались весьма устойчивыми. Многим удалось быстро перестроиться под импортозамещение и заменить высвободившиеся ниши своими предложениями, — отметила исполнительный директор компании «Ак Барс Дом» Айгуль Латыпова. В своих проектах комплексного развития территорий застройщик, прежде всего, делает упор на коммерческие помещения формата «у дома», что позволяет не только вдохнуть активную жизнь в жилой комплекс на старте, но и создать дополнительные рабочие места для малого и среднего бизнеса.

— На данный момент представители бизнеса стали активнее рассматривать предложения по коммерческой недвижимости как в строящихся проектах, так и в уже сданных жилых комплексах нашей компании, — уточнила собеседница издания.

В числе крупных сделок на рынке коммерческой недвижимости по итогам 2022 и в начале 2023 года эксперт отметила в основном покупку помещений для ретейла.

— Коммерческая недвижимость отличается от жилой по многим параметрам, в том числе и по формированию стоимости. Жилая недвижимость растет в цене быстрее, но картина может поменяться. Все больше людей склоняются к тому, что сдать нежилое помещение на долгий срок, купив его по хорошей ставке и вложив минимум средств, реально. Зачастую арендаторы предпочитают сами выполнить ремонт и сделать помещение еще более ликвидным, — добавила Айгуль Латыпова.

Как рассказал руководитель центра недвижимости «Квартет» Рустем Сафин, сейчас на рынке много новых интересных объектов. В частности, сдаются в аренду нежилые помещения в самом старом казанском долгострое «Свея» на ул. Достоевского, 57. Дом достроил региональный Фонд поддержки обманутых дольщиков.

— На первом этаже сдается помещение площадью 300 кв. м, новый объект. Сейчас собственник хочет посадить якорного арендатора и потом продавать дороже. В последующем цена продажи помещения будет формироваться исходя из того, какие будут условия с арендатором, то есть нужно понимать, кто вкладывается в ремонт, будут его проводить в счет арендных каникул или нет, — отметил Сафин.

На рынке складской и индустриальной недвижимости в Казани в целом также сохраняется большой спрос на качественные помещения. Как заметил Ильшат Хамитов, «спрос по складам, особенно класса А, был очень высоким, сейчас он немного успокоился, но все равно складов не хватает». Диана Нургалиева также отметила высокий спрос на производственные помещения: «Сейчас практически не найти нормальных складов сегмента А—А+, В—В+ класса. На них сохраняется очень жесткий дефицит. Можно сделать прогнозы, что он немного спадет с введением в эксплуатацию второй очереди «Новой Туры». Собственник пока только анонсировал строительство».

Рустем Сафин в разговоре с изданием привел в пример еще ряд объектов в районе Большого Казанского кольца в промзоне на Тихорецкой и Учительской. Здесь на продажу выставлены три производственные базы стоимостью 320 млн, 210 млн и 105 млн рублей. Это земельные участки с помещениями площадью 1,5 га, 3 га, 4,5 га.

— Эти производственные помещения продаются чуть больше года, так как наложилась ситуация с СВО. У нас были потенциальные интересные, но кто-то из них уехал из страны, кто-то передумал делать быстрые покупки либо надеялся на существенное снижение цены и торг, но продавцы решили сохранить ликвидность и отказались от уменьшения стоимости, что я считаю правильным. Таких площадей земли промышленного назначения в районе Тихорецкой и Большого Казанского кольца больше в продаже нет, — отметил эксперт.

### **Определение сегмента, к которому относится оцениваемый объект**

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);
- 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.

Объекты оценки относятся к коммерческой недвижимости, а именно земли населённых пунктов, земли лесного фонда, производственно-складские помещения и сходные типы недвижимости.

### Земельные участки<sup>2</sup>

Данный индекс недвижимости показывает динамику изменения цен по продаже земельных участков в Казани и позволяют накладывать на неё данные других графиков.

Статистика обновляется ReState.ru в автоматическом программном режиме 1 раз в 2 недели, исходя из более, чем 1 млн. актуальных объявлений по всей России. Использование графиков и данных возможно только с гиперссылкой или согласием редакции.

График изменения цен на земельные участки:

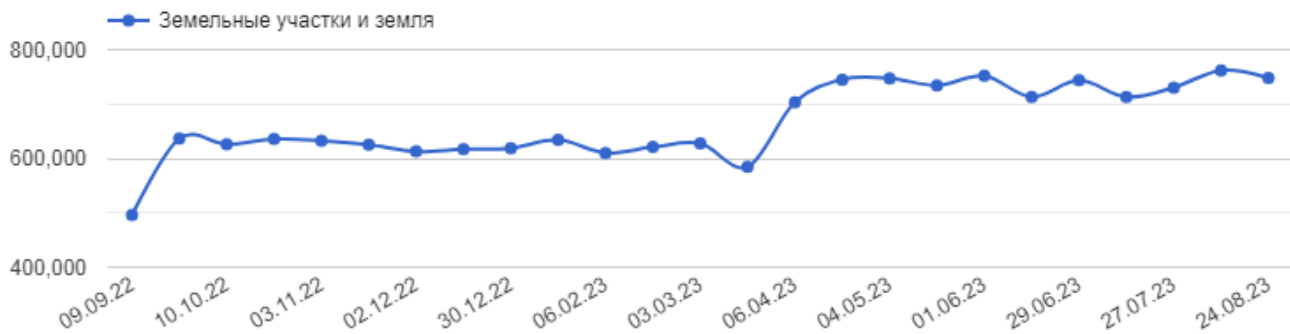


Таблица изменения цен на земельные участки за 6 месяцев.

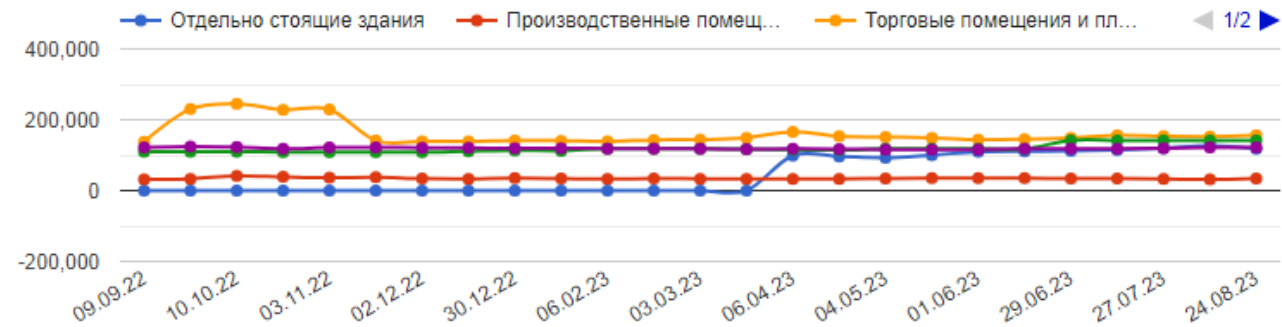
Даты	Земельные участки и земля, за сотку, руб.	Изменение
24 августа 2023	748149.9	-1.85%
11 августа 2023	761979.5	+4.14%
27 июля 2023	730456.1	+2.41%
13 июля 2023	712839	-4.3%
29 июня 2023	743503	+4.11%
15 июня 2023	712933	-5.45%
01 июня 2023	751813.7	+2.31%
18 мая 2023	734417.5	-1.76%
04 мая 2023	747363.7	+0.3%
20 апреля 2023	745114.4	+5.57%
06 апреля 2023	703619.3	+16.95%
23 марта 2023	584373.69	-7.35%
03 марта 2023	627314.41	+1.03%
17 февраля 2023	620847.47	+1.74%
06 февраля 2023	610032.3	-3.9%
18 января 2023	633847.5	+2.33%
30 декабря 2022	619080.1	+0.35%
15 декабря 2022	616886.97	+0.69%
02 декабря 2022	612655.03	-2%
17 ноября 2022	624938.73	-1.26%

<sup>2</sup> <https://kazan.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/>

## Прочая коммерческая недвижимость

Данный индекс недвижимости показывает динамику изменения цен по продаже земельные участков в Казани и позволяют накладывать на неё данные других графиков.

Статистика обновляется Restate.ru в автоматическом программном режиме 1 раз в 2 недели, исходя из более, чем 1 млн. актуальных объявлений по всей России.



Даты	Отдельно стоящие здания, за м <sup>2</sup> , руб.	Изменение	Производственные помещения, за м <sup>2</sup> , руб.	Изменение	Торговые помещения и площади, за м <sup>2</sup> , руб.	Изменение
24 августа 2023	118138	-7.24%	34105.9	+8.42%	155549	+1.85%
11 августа 2023	126685.8	+5.6%	31234.3	-6.03%	152677	-0.53%
27 июля 2023	119597	+4.07%	33117.9	-2.61%	153492.8	-1.49%
13 июля 2023	114735.1	+2.21%	33982.1	-0.59%	155776.3	+4.38%
29 июня 2023	112204.6	+1.16%	34184.1	-2.83%	148949.6	+2.52%
15 июня 2023	110900.7	+1.25%	35150.9	-0.65%	145197.3	+0.98%
01 июня 2023	109517.6	+8.15%	35380.8	+1.14%	143776.8	-3.75%
18 мая 2023	100588	+7.5%	34978.3	+2.52%	149172.4	-1.57%
04 мая 2023	93041.2	-3.28%	34097.6	+3.41%	151507.6	-1.21%
20 апреля 2023	96093.7	-2.87%	32935	+0%	153337.7	-8.2%
06 апреля 2023	98853.4		32935	+0.92%	165904.1	+10.21%
23 марта 2023	0		32631.1	-2.01%	148967.81	+3.41%
03 марта 2023	0		33288.3	-2.12%	143889.8	+0.5%
17 февраля 2023	0		33994.11	+4.23%	143171.95	+2.94%
06 февраля 2023	0		32554.6	-4.61%	138957.5	-1.33%
18 января 2023	0		34055.6	-3.46%	140809.47	-0.56%
30 декабря 2022	0		35235.6	+5.54%	141594.1	+1.92%
15 декабря 2022	0		33282.87	-1.96%	138873.47	-0.29%

Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 24.08.2023)
Отдельно стоящие здания (м <sup>2</sup> )	118 138 руб.	+ 118 138 руб. За м <sup>2</sup>	3 500 000 ... 840 003 000 руб. за объект
Производственные помещения (м <sup>2</sup> )	34 106 руб.	+ 2 019 руб. За м <sup>2</sup>	10 000 000 ... 240 000 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м <sup>2</sup> )	155 549 руб.	+ 17 280 руб. За м <sup>2</sup>	2 399 000 ... 110 739 000 руб. за объект
Помещения общепита (м <sup>2</sup> )	141 736 руб.	+ 32 415 руб. За м <sup>2</sup>	45 000 000 ... 89 800 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м <sup>2</sup> )	122 426 руб.	+ 330 руб. За м <sup>2</sup>	2 100 000 ... 179 941 000 руб. за объект

**Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен**

Мониторинг цен предложений на коммерческую недвижимость свободного назначения в г. Казани по местам расположения объектов оценки:

№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
		<b>Фрунзе, 9</b>				
1	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_gab_na_ul.svetlaya_d.24_1658kv.m_2484798576">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_gab_na_ul.svetlaya_d.24_1658kv.m_2484798576</a>	Республика Татарстан, Казань, Кировский район, Светлая улица, 24	Продается помещение 165,8кв.м., арендаторы: аптека "Планета Здоровья" и парикмахерская, есть пустое помещение 75кв.м. Помещение находится на линии строящейся магистрали Горьковского Шоссе. Большой автомобильный и пешеходные трафики. Напротив автобусная и троллейбусная остановки.	165,8	168 878	28 000 000
2	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_gotovyyarendnyy_biznes_2904844515">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_gotovyyarendnyy_biznes_2904844515</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Фрунзе, 9	Продается помещение ( 250квм) с федеральным арендатором в спальном районе Кировского района. - Первый этаж -Первая линия -Отдельная входная группа -Большие окна Ближайшие улицы: Кулахметова, Краснококшайская, Восстания По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Тимур-брокер по коммерческой недвижимости «DiGroup-недвижимость и финансы» От собственника. Без комиссии.	250,0	148 000	37 000 000
3	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_226.1_m_1853271768">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_226.1_m_1853271768</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Сабан, 1	Продается нежилое помещение общей площадью 226,1 кв.м., расположенное на 1 этаже 9 этажного жилого дома по адресу: г. Казань, ул. Сабан, д. 1. Имеется арендатор (аптечный пункт) – с 2021 г., с арендной платой 23 900 руб. Коммунальные платежи оплачиваются арендатором отдельно. Есть возможность сдать помещение нескольким арендаторам. Помещение с хорошим ремонтом. Пол - плитка. Потолок - армстронг. Высокие потолки. Высота потолков 3,46 м. Мощность электроэнергии - 25 кВт. Имеется парковка. Удобные подъездные пути. Отопление, водоснабжение, канализование городское. Отличный пешеходный и автомобильный трафик. Расположено на пересечении улиц Кулахметова-Сабан-Восстания. Очень густонаселенный район. Данное местоположение является очень выгодным для размещения бизнеса. Возможен торг в зависимости от формы оплаты. Отличный вариант для вложения инвестиций!	226,1	88 456	20 000 000
		<b>Лушников 9</b>				
1	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/gotovyyarendnyy_biznes_pyaterochka_ul_kommunarov_2675017987">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/gotovyyarendnyy_biznes_pyaterochka_ul_kommunarov_2675017987</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Коммунаров, 2	От собственника! Без комиссии! Продажа. Готовый арендный бизнес. Отдельно стоящее здание 466,4 м² на ул. Коммунаров 2А. Назначения: магазин, салон красоты, офис и т.д. - Отдельно стоящее здание с действующим сетевым арендатором - Здание в густонаселенном районе - 1 линия. - 2 входа (1 для загрузки) - Высота потолков 5 м. - Удобные подъездные пути - Парковка перед помещением. По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Богдан. Договор от 2018 года сроком на 11 лет	466,4	75 043	35 000 000
2	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayuarendnyy_biznes_na_1-oy_linii_3258000401">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayuarendnyy_biznes_na_1-oy_linii_3258000401</a>	Республика Татарстан, Казань, Ягодинская ул., 27	От собственника! Без комиссии! Продаю готовый арендный бизнес в помещении площадью 286м² на 1-ом этаже с федеральным арендатором «Магнит». Характеристики: - 1-ая линия - 1-ый этаж - отдельный вход (24/7) - договор с «Магнитом» на 10 лет (с 2023г.) - большой пешеходный и автомобильный трафик Звоните! По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Максим	286,0	96 154	27 500 000

3	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/gotovyyarendnyy_biznes_509_m_3129859546">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/gotovyyarendnyy_biznes_509_m_3129859546</a>	Республика Татарстан, Казань, Горсоветская ул., 17к2	От собственника! Без комиссии! Продам готовый арендный бизнес на первой линии ,по адресу г.Казань, ул . Горсоветская 17/2. В помещении два арендатора федеральная сеть " Пятерочка" и сеть прачечных "My Laundry". Локация с большим автомобильным и пешим трафиком. + Первый этаж + Общая площадь 509 м²., из них 407 м² ( арендует пятерочка), стоимость аренды 1000р за м². + система круглосуточного наблюдения, охранная- пожарная сигнализация, кондиционеры. + приточно-вытяжная вентиляция, интернет. + входная группа. + доступ 24/7; + место под вывеску; + парковка + очень высокий пешеходный и автомобильный трафик. Рядом остановка, станция метро Козья слобода, магазин metro. Рядом улицы; Вахитова, Декабристов, Яруллина. По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Григорий	509,0	161 100	82 000 000
4	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshad_81.7_m_2294316887">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshad_81.7_m_2294316887</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Энергетиков, 3	Продам готовый арендный бизнес. Торговое помещение с долгосрочным арендатором. Высокий пешеходный трафик. Удобный подъезд. Рядом расположены, магазины Пятерочка, Красное/белое, Русалка, пекарня, аптека, торговые галереи, Московский рынок и т. д. Напротив Казанский колледж строительства и архитектуры. Стабильно высокий арендный доход.	81,7	195 838	16 000 000
5	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshad_157.8_m_2294675857">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshad_157.8_m_2294675857</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Энергетиков, 3	Продам готовый арендный бизнес. Торговое помещение с долгосрочными арендаторами. Высокий пешеходный трафик. Рядом расположены, магазины Пятерочка, Русалка, кафе, торговые галереи, Московский рынок и т. д. Напротив Казанский колледж строительства и архитектуры. Стабильно высокий арендный доход.	157,8	209 125	33 000 000
6	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskoe_pomeschenie_dekabristov_85_25_13764579">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskoe_pomeschenie_dekabristov_85_25_13764579</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Декабристов, 85	Продаю коммерческое помещение! Готовый арендный бизнес! Помещение сдаётся федеральной компании! 1 линия, большой пешеходный и автомобильный трафик, парковочные места, место топ ☐ Все детали по телефону или при показе!	78,0	293 590	22 900 000
7	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_70_m_3214092916">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_70_m_3214092916</a>	Республика Татарстан, Казань, Ленская ул., 10	583072 Продается нежилое помещение свободного назначения ,по адресу :Ленская,10. Общая площадь 70 кв.м. Современный свежий ремонт. Свой отдел вход. Все необходимые коммуникации подключены. Возможно использование под фотостудию, салон красоты, детскую игровую комнату, ювелирную мастерскую, офис. Хороший трафик, круглосуточный доступ в помещение. Уважаемый Покупатель , с этого объекта от нашей компании Вы получаете : 1 . Профессиональное юридическое сопровождение сделки ! 2 . Подготовка полного пакета документов с обеих сторон – Экономьте свое время ! 3 . Профессиональную помощь в оформлении ипотеки со сниженной ставкой от банков –партнеров , одобрение 95% заявок , без первоначального взноса . 4 . Профессиональную помощь в оформлении ипотеки иностранным гражданам ! 5 . На данный объект предоставляется максимальная скидка для покупателей по ипотеке Сбербанк 0,7 % . 6 . Мы являемся официальными партнерами более 20 банков . - 49% сэкономим на услугах банков и страховых компаний !!!	70,0	83 429	5 840 000
		<b>Чуйкова 38</b>				
1	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_134_m_2813647276">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_134_m_2813647276</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Фатыха Амирхана, 25	Продается нежилое помещение общей площадью 134 кв.м., расположенное на 1 этаже 9 этажного жилого дома по адресу: г. Казань, ул. Ф. Амирхана, д. 25. Помещение с хорошим ремонтом. Высокие потолки. Высота потолков 3м. Пол — плитка. Потолок — армстронг. Стены - покрашены в белый цвет. Окна - пластиковые. Обеспечен доступ для маломобильных групп населения. Имеется парковка. Отопление, водоснабжение, канализование городское. Мощность электроэнергии - 40 кВт. Отличный	134,0	141 791	19 000 000



			пешеходный и автомобильный трафик. Расположен на пересечение улиц - Проспект Ямашева - Ф. Амирхана. Рядом расположены магазин инструментов, стоматология, салон красоты, ресторан. Данное местоположение является очень выгодным для размещения бизнеса. Продажа от собственника!			
2	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_94m2_s_zemelnym_uchastkom_2965130644">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_94m2_s_zemelnym_uchastkom_2965130644</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Маршала Чуйкова, 12А	Продам отдельностоящее кирпичное здание на 1 линии ул. Чуйкова. В здании находится бар и магазин, небольшая кухня, туалет, подсобное помещение. Земля 2,23 сот в собственности, разрешение на строительство есть. Низкие коммунальные платежи. Помещение очень теплое. Спальный район, остановка рядом со зданием. ПЕРВАЯ ЛИНИЯ. 1 взрослый собственник, без залогов и обременений. 2 входа. Большой пешеходный трафик. Помещение сдано в долгосрочную аренду, хороший арендный поток. Рядом Парк хаус, Мусина, проспект Ямашева, Амирхана.	94,3	185 578	17 500 000
3	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_otdelno_stoyashchee_zdanie_16_818_m2_330002488">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_otdelno_stoyashchee_zdanie_16_818_m2_330002488</a>	Республика Татарстан, Казань, пр-т Ямашева, 71А	От собственника! Без комиссии! Продажа отдельно стоящее здание 16 818м² на пр. Ямашева, д.71а - отдельно стоящее здание - 1 линия - Здание в хорошем состоянии - Три этажа торгового центра - Земельный участок 7700 м², 2394 м² - Здание автомойки 166 м² - Все в собственности - Рядом остановки общественного транспорта - Удобная транспортная развязка - Парковка - Высота потолков 8 м. - Очень хороший трафик Рядом улицы: Ф.Амирхана, Четаева, Чистопольская. По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Рафис, Нияз	16 818,0	80 000	1 345 440 000
4	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovyy_pavilon_sarendatorom_51.7_m_2336990282">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovyy_pavilon_sarendatorom_51.7_m_2336990282</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Адоратского, 21А	В продаже находится павильон на Адоратского 21А, площадью 51,7 м2. 3/У 0,74 сотки в собственности. Локация объекта: находится рядом с крупным магазином Лента. Электрическое отопление. Вода и канализация централизованные. Выделено 15 кВт электрической мощности. Помещение можно рассматривать, как готовый арендный бизнес. Общий арендный поток: 54 700 руб/мес, коммунальные платежи возмещаются Арендатором. 30 000 руб платит арендатор фрукты. 24 700 руб платит арендатор ритуальные услуги. Потенциал объекта: на него дают алкогольную лицензию. Есть потенциальный арендатор - алкогольный магазин по более высокой ставке аренды. Звоните, все подробно расскажем!	51,7	110 251	5 700 000
5	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_46_m_3098293800">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_46_m_3098293800</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Адоратского, 21А	От собственника! Без комиссии! Продаётся отдельно стоящее здание и земельный участок (в собственности). По адресу Адоратского 21а. -По электричеству прямой договор на 60квт -Помещение можно разделить на 2 части. -Большой пешеходный трафик -Рядом находится гипермаркет Лента и торговые ряды. -На данный момент помещение сдано в аренду. По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Григорий	46,0	115 000	5 290 000
6	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskoe_pomeshchenie_2724351536">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskoe_pomeshchenie_2724351536</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Фатыха Амирхана, 109А	Арт. 37694736. Продается Коммерческое помещение в Ново-Савиновском районе. Готовый арендный бизнес. Отличная окупаемость. 9,5 лет (Без учета индексации). Договор аренды зарегистрирован. Отдельно стоящее здание. Кирпич. Земля в собственности 1,22 сот. Очень густонаселенный жилой массив. В радиусе только 200 метров 16 многоквартирных жилых домов. Рядом улицы: Ямашева, Чуйкова, Чистопольская, Гаврилова, Адоратского. Отличный вариант как для своего бизнеса, так и для получения пассивного дохода от сдачи в аренду.	50,1	137 725	6 900 000
7	<a href="https://www.avito.ru/kazan/">https://www.avito.ru/kazan/</a>	Республика	От собственника! Без комиссии! Продам капитальный павильон 40 м² на проспекте Фатыха Амирхана 10	40,0	205 000	8 200 000

	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_kapitalnyy_pavilon_40_m_3002343937">kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_kapitalnyy_pavilon_40_m_3002343937</a>	Татарстан, Казань, ул. Фатыха Амирхана, 10	<ul style="list-style-type: none"> <li>- первая линия, остановка общественного транспорта.</li> <li>- хороший пешеходный трафик.</li> <li>- отопление электричеством.</li> <li>- вода, канализация.</li> <li>- есть потенциал сдать в аренду 2000 рублей /кв.</li> <li>- 15 кВт с возможностью увеличения;</li> <li>- подойдет под алкомаркет, службу доставки, аптеку, мясную лавку, парикмахерскую</li> </ul> <p>По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Ксения</p>			
8	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_42.5_m_3319878194">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_42.5_m_3319878194</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Адоратского, 21А	Чистая продажа От Собственника! Торговый павильон в торговом ряду, на первой линии. Павильон и земля в Собственности! Большой пешеходный трафик. Рядом находится остановка общественного транспорта и магазин Лента. В помещении есть сан.узел и кладовка. На фасаде есть место под вывеску.	42,5	105 882	4 500 000
	-					
	-	<b>Ибрагимова 1</b>				
1	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhilnye_pomescheniya_323_kv.m_na_1_linii_ul.vosstaniya_2335571604">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhilnye_pomescheniya_323_kv.m_na_1_linii_ul.vosstaniya_2335571604</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Восстания, 40/160	НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ НА БАЗЕ АРЕНДНОГО БИЗНЕСА - 323.3 КВ.М НА 1 ЛИНИИ УЛ.ВОССТАНИЯ С 2 ОТДЕЛЬНЫМИ ВХОДАМИ. в Московском районе на перекрестке улиц Восстания/Декабристов на 1 этаже 1 линии жилого дома по ул. Восстания продаются нежилые помещения со стабильным арендным потоком. Присутствует возможность разделения площади на 3 части. Интенсивный пешеходный и автомобильный трафик. В шаговой доступности остановки общественного транспорта с подземным пешеходным переходом. идеодомофон, видеонаблюдение, хороший ремонт, панорамная входная группа. Продажа без комиссии, без залогов и обременений, 1 собственник – физическое лицо. В шаговой доступности: медицинский центр "Здоровье семьи", лаборатория "Инвитро", Аптека, магазин обуви. В 10 минутах ходьбы – станция метро Яшьлек, Московский рынок, Железнодорожный вокзал «Восстание-Пасс»	323,0	150 139	48 495 000
2	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/1_etazh_1_linii_svoyn_vhod_123_m_3253286279">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/1_etazh_1_linii_svoyn_vhod_123_m_3253286279</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Гагарина, 89	Продается помещение, расположенное в жилом доме на пересечении улиц Гагарина и Тунакова. 1 этаж. Отдельный вход. Первая линия. Панорамные окна. Потолок 3,5 м. Кондиционеры. Парковка вдоль улицы	123,0	138 211	17 000 000
3	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_otdelno_stoyashego_zdaniya_2774275748">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_otdelno_stoyashego_zdaniya_2774275748</a>	Республика Татарстан, Казань, пр-т Ибрагимова, 30Б	<p>Арт. 42446463. Продаётся торговое помещение 71м2 1 этаже по адресу: Прст. Ибрагимова 30б. С готовым бизнесом . Преимущества:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Отдельно стоящее помещение, 71 кв.м;</li> <li>- Помещение кирпичное с хорошей входной группой;</li> <li>- Имеется 2 выходная группа для разгрузки и загрузки товаров;</li> <li>- 2 санузла, кабинет, а также отдельная комната для кухни . Комната для складирования и холодильника, отдельное помещение отопление.</li> </ul> <p>Газ, вода , свет, отопление централизованное;</p> <p>1- линия;</p> <p>По требованию санпина помещение подходит под любой бизнес кафе, бар 24 часа, салон красоты, аптека. Ситуация по документам:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 собственник;</li> <li>- Без обременений;</li> </ul> <p>Это одно из лучших предложений в этом районе! Звоните прямо сейчас и записывайтесь на показ.</p>	71,0	145 070	10 300 000
4	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/gotovyyarendnyy_biznes_46_m_3130717710">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/gotovyyarendnyy_biznes_46_m_3130717710</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Короленко, 44	<p>От собственника! Без комиссии! Продам готовый арендный бизнес по адресу улица Короленко 44</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 этаж</li> <li>- 1 линия</li> <li>- Парковка</li> <li>- Стабильные арендаторы</li> </ul>	46,0	166 304	7 650 000

			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Высокодоходный арендный поток</li> <li>- Большой пеший и автомобильный трафик</li> <li>- Развитая инфраструктура</li> <li>- Свой санузел</li> </ul> <p>Окажем содействие в покупке данного помещения в ипотеку. По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Ренат</p>			
5	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_205_m_3411611952">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_205_m_3411611952</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Декабристов, 164	<p>Продается помещение свободного назначения, общей площадью 205 кв.м, находящееся по адресу: Московский район, ул. Декабристов 164. Помещение сдано долгосрочно арендатору ПАО СБЕРБАНК.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- первая линия;</li> <li>- отдельный вход;</li> <li>- все коммуникации;</li> <li>- вблизи остановок общественного транспорта;</li> <li>- рядом улицы: Гагарина, Восстания.</li> </ul> <p>Помещение универсально. Подойдет под: магазин, офис, кофейня, кафе, ресторан, кальянная, пункт приема, детский клуб. Прямая продажа от собственника! Покупайте ликвидную площадь в черте города! Инвестируйте в готовый бизнес!</p>	205,0	268 293	55 000 000
6	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_68.2_m_3473796099">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_68.2_m_3473796099</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Восход, 23	<p>□□Продаётся нежилое помещение, расположенное на цокольном этаже, на первой линии по адресу: г. Казань, ул. Восход, д.23, общей площадью 68,2 м2. □Стоимость продажи 3900.000 р. □□Рядом такие улицы как Восстания, Декабристов, Ибрагимова, Кулахметова □Собственник! Без комиссионных и прочих доплат! □Вся сумма в договоре</p>	68,2	57 185	3 900 000
7	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_113_m_3365569166">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_113_m_3365569166</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Восстания, 56А	<p>Помещение свободного назначения 113 кв.м. Восстания 56а. цокольный этаж. Отдельный вход. Хорошие подъездные пути. Дом 2005 года. Хороший ремонт, на полу плитка, стены окрашены, радиаторы новые, санузел есть. Высота потолков 2.35. Можно под склад, офисы, магазин. Рядом: Декабристов, Гагарина, Шамиля Усманова, Восход, Королева. Один собственник.</p>	113,0	55 752	6 300 000
	-	<b>Черноморская 11 - Ибрагимова 59</b>				
1	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_8_5_m_2457856736">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_8_5_m_2457856736</a>	Республика Татарстан, Казань, пр-т Ямашева, 28А	<p>Продаётся отличное помещение на первой линии, на данный момент имеется стабильный арендатор Вайлдберриз</p>	85,0	123 529	10 500 000
2	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniyas_remontom_2586057126">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniyas_remontom_2586057126</a>	Республика Татарстан, Казань, пр-т Ямашева, 23А	<p>От собственника! Без комиссии! Продаю помещение свободного назначения с ремонтом. Продаётся объект с арендатором- магазином «Магнит». Объект расположен в густонаселённом районе, окружён многоквартирными домами . Окупаемость: 10 лет</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- высота потолков 3м</li> <li>- вентиляция/водоснабжение/электричество/отопление/интернет/кондиционер/вытяжка</li> <li>- высокий транспортный поток</li> <li>- рядом остановка общественного транспорта</li> <li>- место под вывеску</li> <li>- свой санузел</li> <li>- доступ 24/7</li> <li>- отдельная входная группа</li> <li>- запасной выход</li> </ul> <p>Рядом улицы: Ибрагимова, Бондаренко, Короленко. По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Андрей, Ильдар</p>	301,0	114 618	34 500 000
3	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_otdelno_sto">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_otdelno_sto</a>	Республика Татарстан, Казань, пр-т Ибрагимова,	<p>Арт. 42446463. Продаётся торговое помещение 71м2 1 этаже по адресу: Прст. Ибрагимова 30б. С готовым бизнесом . Преимущества:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Отдельно стоящее помещение, 71 кв.м;</li> </ul>	71,0	145 070	10 300 000

	<a href="#">yaschego_zdaniya_2774275_748</a>	30Б	<p>- Помещение кирпичное с хорошей входной группой;</p> <p>- Имеется 2 выходная группа для разгрузки и загрузки товаров;</p> <p>- 2 санузла, кабинет, а также отдельная комната для кухни . Комната для складирования и холодильника, отдельное помещение отопление.</p> <p>Газ, вода , свет, отопление централизованное;</p> <p>1- линия;</p> <p>По требованию санпина помещение подходит под любой бизнес кафе, бар 24 часа, салон красоты, аптека. Ситуация по документам:</p> <p>- 1 собственник;</p> <p>- Без обременений;</p> <p>Это одно из лучших предложений в этом районе! Звоните прямо сейчас и записывайтесь на показ.</p>			
4	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_180_m_okolo_tts_tandem_2369284_269">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_180_m_okolo_tts_tandem_2369284_269</a>	Республика Татарстан, Казань, пр-т Ибрагимова, 61А	<p>Продаю помещение 180 кв.м по ул Проспект Ибрагимова д. 61 А Московский район г. Казани. Представитель собственника -БЕЗ Комиссии! 1 линия! Парковка! Активный пешеходный и автомобильный трафик! Помещение состоит из двух частей одна часть с панорамными окнами расположена на 1 этаже, вторая часть в цокольном этаже, подойдет под разные направления бизнеса, под торговлю , магазин, салон, типографию, мастерскую, ателье, магазин, офис. В данный момент во всех помещениях есть арендаторы, которые приносят хороший стабильный доход. Рядом ТЦ Тандем! Станция метро Козья Слобода и по близости Яшлек! Район улиц Ямашева, Декабристов, Чистопольская, Бондаренко, Восстания, Волгоградская. Все условия покупки обсуждаются - Звоните!</p>	180,0	72 222	13 000 000
	-	<b>Павлова 23</b>				
1	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_74.4_3248724650">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_74.4_3248724650</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Лукина, 54	<p>Продается помещение свободного назначения в Авиастроительном районе, по ул. Лукина. Помещение располагается на 1 этаже 10-и этажного жилого дома. Общая площадь помещения - 74,4 кв.м. Есть арендатор на 18.9 кв м. На остальную часть в подборке. Технические характеристики помещения:</p> <p>Наличие наземной парковки; Первый этаж; 2 отдельных входа; Наличие пандусов у каждого входа; Отопление/водоснабжение/вентиляция/электричество; пожарная сигнализация; Площадь -74,4 м2; Высота 2.66; Окна в каждом кабинете; 2 мокрых точки; Косметический ремонт; Преимущества данного помещения:</p> <p>Первая линия;</p> <p>Место для наружной вывески;</p> <p>Круглосуточный доступ;</p> <p>Наличие пандусов для каждого входа</p> <p>Наличие ремонта сокращает срок подготовки к работе;</p> <p>Плотная жилая застройка;</p> <p>Развитая инфраструктура; В шаговой доступности остановки общественного транспорта, образовательные учреждения, Магнит, Яндекс Маркет, шиномонтаж, автосервис. Арт. 49975976</p>	74,4	168 011	12 500 000
2	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_113.8_m_3278320373">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_113.8_m_3278320373</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Лукина, 48Ж	<p>Продается помещение свободного назначения, 113,8 м2 в жилом доме "Красное яблоко" по адресу: г.Казань, ул.Лукина, 48Ж</p> <p><input type="checkbox"/> Помещение с ремонтом</p> <p><input type="checkbox"/> Большой автомобильный и пешеходный трафик</p> <p><input type="checkbox"/> Удобная парковка</p> <p><input type="checkbox"/> Отдельная входная группа</p> <p><input type="checkbox"/> Функциональная планировка</p> <p><input type="checkbox"/> Все помещения по соседству проданы</p> <p><input type="checkbox"/> Помещение расположено в доме "Красное яблоко" от известного застройщика "КамаСтройИнвест"</p> <p><input type="checkbox"/> Удобное место для размещения вывески</p> <p><input type="checkbox"/> Большой автомобильный и пешеходный трафи</p> <p><input type="checkbox"/> Развитая инфраструктура</p>	113,8	131 810	15 000 000

			<p>□ Рядом, в 50 метрах - остановки общественного транспорта, школа, больница</p> <p>□ Электричество 30 кВт</p> <p>□ Высота потолков 3,3 м</p> <p>Помещение продается в чистовой отделке. Подходит под различные назначения: офис, аптека, салон красоты, стоматология, массажный салон, киберклуб, учебный центр, центр детского развития, творческая мастерская, автошкола, пекарня, частный детский сад, кафе, пункт выдачи заказов, магазин у дома, турагентство и т.д. Юридически чистая сделка. Помещение продается от юридического лица. Помещение сдано в аренду.</p>			
3	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_106.8_m_3005856507">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_106.8_m_3005856507</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Лукина, 50А	<p>Первый этаж жилого комплекса "Взлёт" отведён под коммерческие помещения. А это значит, что для предпринимателей открываются привлекательные возможности!</p> <p>Предлагаем вашему вниманию площади: 93,41 кв.м; 96,52 кв.м; 106,8 кв.м; 135,55 кв.м; 137,96 кв.м. и 142,23 кв.м.</p> <p>Жилой комплекс «Взлёт» расположен в активно развивающемся и застраиваемом Авиастроительном районе.</p> <p>В ЖК «Взлёт» предусмотрены коммерческие помещения разных площадей – под разные виды бизнеса. Вы сможете выбрать именно то помещение, которое подходит для вашего дела. Мы являемся Застройщиками.</p>	142,2	85 000	12 087 000
4	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_84_kv_v_novom_zhk_2809504757">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_84_kv_v_novom_zhk_2809504757</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Лукина, 50	<p>Продается помещение свободного назначения пл 84,76 кв.м на Лукина в ЖК Взлет, расположенный в Авиастроительном районе г. Казань. Развивающийся район активно идет застройка района новыми домами.. Панорамные окна. Потолок 4 м. Идеально подходит под магазины, услуги, стоматологию, офис и т.д. Район с развитой инфраструктурой с хорошей транспортной развязкой. Ваши услуги будут востребованы жителями не только нового жилого комплекса, но и всего района. Торг возможен, обсуждается. Есть помещения другой площади. Срок сдачи 4 кв 2022г. Есть помещения другой площади в данном жилом комплексе.!!! По всем интересующимся вопросам звоните нашему персональному менеджеру: Гульназ брокер по коммерческой недвижимости. DiGroup (ДиГрупп) недвижимость и финансы. Без комиссии!</p>	84,76	96 793	8 204 200
5	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/detskiy_sad_2937571215">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/detskiy_sad_2937571215</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Лукина, 50	<p>Продается помещение под частный детский садик пл 450 кв.м на Лукина в ЖК Взлет, расположенный в Авиастроительном районе г. Казань. Развивающийся район активно идет застройка района новыми домами. У помещения своя прогулочная огороженная зона для детей с детской площадкой. План помещения см. Под каждую группу свой выход Потолок 4 м. Район с развитой инфраструктурой с хорошей транспортной развязкой. Ваши услуги будут востребованы жителями не только нового жилого комплекса, но и всего района, особенно для ясельных групп. Дом скоро сдается. Торг возможен, обсуждается. Рассрочка. Аренда с последующим выкупом. Дом сдан По всем интересующимся вопросам звоните вашему персональному менеджеру: Гульназ брокер по коммерческой недвижимости. DiGroup (ДиГрупп) недвижимость и финансы. Без комиссии!</p>	450,0	85 000	38 250 000
	-	<b>Аметьевская маг-ль 16</b>				
1	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_pomeschenie_v_samom_tsentre_2h_zhk_2938071112">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_pomeschenie_v_samom_tsentre_2h_zhk_2938071112</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Аметьевская Магистраль, 16к2	<p>От собственника! Без комиссии! Продаётся помещение в самом центре 2х ЖК Голливуд и ЖК Легенда, оба ЖК заселены, общее количество квартир более 2600, магазин находится на 1 этаже, качественный ремонт, парковка стихийная возле дома, есть место для вывески, отопление автономное, санузел свой, индивидуальная вентиляция, вытяжка, работал магазин ранее, имеются все коммуникации, мощная электросеть – 50квт, интернет, отличные подъездные пути, объект расположен в густонаселённом районе, большой трафик. Рядом ул. Гвардейская и Аметьевская магистраль с отличным пешеходным трафиком и автомобильной развязкой, рядом станция метро Аметьево, остановка общественного транспорта – Сады. По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Дима Ц.</p>	148,0	119 189	17 640 000
2	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost</a>	Республика Татарстан, Казань,	<p>Выгодное предложение для вложения средств! Продаю помещение со свежим ремонтом 271 м2 в ЖК Легенда. Часть помещения 75м2 сдано в аренду частному детскому саду, Часть можно использовать под</p>	271,0	95 000	25 745 000



	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_300_m_2292141401">most/pomeschenie_271_m_s_remontom_iarendatorom_3490409887</a>	ул. Аметьевская Магистраль, 18к3	свой бизнес или сдать в аренду. Отдельные входные группы, пожарный выход. Три санузла. Есть свои места на подземном паркинге (отдельная стоимость на покупку или аренду). Новый благоустроенный двор, приятная атмосфера. Рядом метро Аметьево, свой выход к метро. Густозаселенный спальный район, количество жителей в ЖК Легенда, ЖК Голливуд насчитывает порядка 9000 чел. Удобная локация: в ЖК можно заехать с ул. Аметьевская магистраль и ул. Гвардейская. Звоните! Показы по предварительной договоренности.			
3	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_300_m_2292141401">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_300_m_2292141401</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Аметьевская Магистраль	Продается коммерческое помещение свободного назначения в ЖК Голливуд рядом с метро Аметьево (200м.) Общая площадь 300 м2. Состоит из 2-х помещений площадью 150 м2. можем продать все вместе, можем по отдельности. Сейчас сдается арендаторам на долгосрок. Выполнен свежий качественный ремонт. Высокие потолки -4 м. Помещения расположены на 1 этаже, отдельные входные группы, Все коммуникации! санузлы; вентиляция (вытяжка, приточка); система пожаротушения, дымоудаления; юлыште окна высота потолков 4 м., круглосуточный доступ, места под рекламные вывески, Большая бесплатная парковка. Высокий пешеходный и автомобильный трафик благодаря густонаселенному жилому массиву. До ст. метро Аметьево 3 минуты пешком, Великолепная транспортная доступность, до центра 7 минут на авто. Номер в базе: 6962446 . Район: Советский.	300,0	143 333	43 000 000
4	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshad_315_m_2818328058">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshad_315_m_2818328058</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Аметьевская Магистраль, 18к3	Продаю нежилое помещение 315м2 в Жилом Комплексе "Легенда". До метро "Аметьево" 5 минут пешком. Жилой массив с хорошей проходимостью. Сквозной проезд через комплекс между улицами Аметьевская магистраль и Гвардейская. Предчистовая отделка помещений. Все коммуникации есть. Первая линия от дороги, первый этаж. С отдельными входными группами. Имеется пожарный выход и свой выход на подземный паркинг. Онлайн показ по предварительной записи.	315,0	101 584	31 999 000
5	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_328_m_3490511230">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_328_m_3490511230</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Аметьевская Магистраль, 18к5	Нежилое Помещение в Жилом Комплексе "Легенда Платинум". Парадный вход с проезда, свой. Есть место под ресепшн и раздевалку, далее на 2й этаж, где 8 окон, помещение светлое с удобной свободной планировкой. С отдельными входными группами, есть входная группа во двор как 1 этаж. Панорамные окна. санузлы. Хорошее вложение средств! До метро "Аметьево" 6 минут пешком. До центра 7 минут на авто. Жилой массив из 11 многоэтажек с хорошей проходимостью. Предчистовая отделка. Все коммуникации есть. Вентиляция, включая приточную, электрика, санузлы. Показы по предварительной записи.	328,0	137 195	45 000 000
	-	<b>Н.Рахлина 7</b>				
1	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_168.9_m_3289789911">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_168.9_m_3289789911</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Александра Курынова, 4к3	От собственника! Без комиссии! Продаю помещение свободного назначения на первой линии нового, быстро развивающегося района Казани, 168.9м² на ул. Курынова, д 4к3. - 1 этаж - 1 линия - высокий пешеходный и автомобильный трафик - рядом остановка общественного транспорта - огромная парковка - место под вывеску - большие панорамные окна - высота потолков 4м - мощность 15 кВт - вентиляция - коммунальные услуги оплачиваются отдельно - продажа с НДС Подойдет под: офис, магазин, аптеку, салон красоты, шоу-рум, алкомаркет, ломбард, детскую комнату, частный садик. Договор заключается напрямую с собственником. Полное сопровождение сделки и максимальное содействие в удачном взаимоотношении с собственником гарантируем. По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Нияз, Рафис	168,9	170 000	28 713 000
2	<a href="https://www.avito.ru/kazan/">https://www.avito.ru/kazan/</a>	Республика	Продается коммерческое помещение свободного назначения на 1 этаже по первой линии в ЖК Светлая	168,9	187 000	31 584 300

	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_na_1_etazhe_1_linii_s_168.9_m_2405583608">kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_na_1_etazhe_1_linii_s_168.9_m_2405583608</a>	Татарстан, Казань, ул. Александра Курынова, 4к3	долина от застройщика Ак Барс Дом. ДОМ СДАН!! Продажа с НДС! Светлая долина — это новый район с полноценной инфраструктурой мегаполиса и беззаботной атмосферой пригорода. Светлая долина расположена таким образом, что вы без труда сможете как добраться в разные районы, так и быстро выехать за город. - Высота потолков 3,95 м. - Несколько входных групп ( основная с фасада + доп.входная группа с торца дома) - Панорамное остекление - Удобные подъездные пути - Возможно организовать зону погрузки - разгрузки Способы оплаты: Наличная оплата Ипотека Беспроцентная рассрочка от застройщика! Звоните, наш консультант подберёт помещение для вашего бизнеса!			
3	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_84.5_m_2657030606">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_84.5_m_2657030606</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Александра Курынова, 11к1	Продается помещение свободного назначения в чистовой отделке площадью 84,5 кв.м. по адресу Курынова, 11 к1. На данный момент размещено заведение общественного питания – кофейня «Брускетта». Заведение работает с апреля 2022 года. Возможна продажа помещения вместе с действующим бизнесом, включающим в себя все имущество (мебель, посуда, техника, сопутствующее имущество), договоры поставок, трудовые договоры. Стоимость объекта с имуществом 19,6 млн.руб. Расположение и инфраструктура: Здание расположено в густонаселенном жилом массиве в ЖК Светлая Долина, на первой линии улицы Курынова. Хорошая транспортная доступность. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Характеристики помещения: - Общая площадь 84,5 кв.м.; - Входная группа с первой линии. - Центральное отопление, водоснабжение, выделенная электрическая мощность 14 кВт. - Система пожарной сигнализации - Приточно-вытяжная система - Место под вывеску - Парковка перед зданием - Высота потолков h-4м Подойдет под: Заведение общественного питания, кофейня, магазин, офис продаж, шоу-рум, аптека, медицинский кабинет, и т.д. Рядом расположены улицы: Натана Рахлина, Рашида Нежметдинова, Мамадышский тракт. Звоните, все подробно расскажем!	84,5	218 935	18 500 000
	-	<b>Боевая 2</b>				
1	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_gab_pyaterechka_do_2040_goda_s_indeksatsie_3112483868">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_gab_pyaterechka_do_2040_goda_s_indeksatsie_3112483868</a>	Республика Татарстан, Казань, Адмиралтейская ул., 3к1	Продается готовый арендный бизнес, первый этаж бизнес-центра в Кировском районе на первой линии с парковкой, входная группа общая с БЦ, есть своя погрузочная зона. У данного БЦ "Шифа" большая проходимость, на данный момент заселен на 99%, есть спортивные секции для детей, услуги, офисные работники, в округе в основном бизнес центры, в ген. плане города по соседству - застройка новым ЖК ( STATUM (УНИСТРОЙ), рядом Ж/д вокзал (2 мин), Центр города (5 мин). Площадь ГАБ - 483,9 м2. По Арендатору: всем известна продуктовая сеть X5 Group магазин "Пятёрочка" (2-я по выручке российская частная компания за 2022 год ), стабильный арендатор, ведутся переговоры о продлении договора до 2040 года (действующий до 2030 года). В Ген. плане города в Адмиралтейской слободе планируется многоэтажное строительство, реновация района, на данный момент уже происходит закрытие производственных корпусов и расселение аварийного жилья. Подробную информацию по коммерческим условиям между Арендатором и Арендодателем расскажу по телефону! Звоните!	483,9	79 975	38 700 000
2	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_416_m_3207043628">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_416_m_3207043628</a>	Республика Татарстан, Казань, Кировский район, микрорайон Адмиралтейская	Продается помещение по адресу Большая 2. Арендует Федеральная сеть "Пятёрочка", договор с регистрацией в Рег.Палате. КУ оплачивает арендатор, ежегодная индексация. Расположение и инфраструктура: Объект расположен в густонаселённом жилом массиве. Рядом расположены улицы: Клары Цеткин, Боевая, Несмелова, Кировская Дамба. Характеристики помещения: - Помещение с ремонтом;	416,0	73 317	30 500 000

		Слобода, Большая ул., 2	<p>-Густонаселённый жилой массив;</p> <p>- 4 входные группы;</p> <p>- Возможна перепланировка;</p> <p>- Большое количество окон;</p> <p>- Интенсивный автомобильный трафик;</p> <p>- Стихийная парковка;</p> <p>- Пожарная сигнализация;</p> <p>- Электричество, центральное отопление, водоснабжение, канализация.</p> <p>-Место под вывеску 5 шт;</p> <p>Помещение подойдет под магазин, шоурум, офис продаж, салон красоты, представительство, пункт выдачи заказов, частный детский сад, частную школу и т.д.</p>			
3	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_pomeschenie_v_ofisnom_tsentre_22_m_3033793779">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_pomeschenie_v_ofisnom_tsentre_22_m_3033793779</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Гладилова, 27	<p>От собственника! Без комиссии! Продается помещение в офисном центре, 22 м² на ул. Гладилова, д 27</p> <p>- 1 линия</p> <p>- удобное месторасположение</p> <p>- бесплатная парковка</p> <p>- чистовой ремонт</p> <p>- два больших пластиковых окна</p> <p>- кондиционер</p> <p>- доступ 24/7</p> <p>По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Андрей</p>	22,0	127 273	2 800 000
	-	<b>Военный городок-2 142/1</b>				
1	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnyy_tsentr_250_m_na_1-m_etazhe_s_2-mykh_vhodami_3228297339">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnyy_tsentr_250_m_na_1-m_etazhe_s_2-mykh_vhodami_3228297339</a>	Республика Татарстан, Казань, Оренбургский тракт, 24В	<p>Помещение 250 кв м, на первом этаже с двумя отдельными входами. Перед входом имеется парковка. Планировка офисная, евроремонт, высота потолков 3 м, два туалета, домофон, охранная и пожарная сигнализации, камеры по периметру здания, круглосуточный доступ в помещение, достойные соседи. Все офисы в долгосрочной аренде. Удобное расположение вблизи оживленной транспортной магистрали, новое здание, хороший ориентир для партнеров и клиентов, бесплатная большая парковка, ухоженная территория. Подъезд к офису с транспортной развязки Танковое кольцо. Рядом Торговый Центр Бэхетле, остановка общественного транспорта, 5 минут от центра города. Собственник физическое лицо, долгов и обременений нет. Возможно переориентировать в другой вид бизнеса - хостел, медицинский центр, магазин.</p>	250,0	124 000	31 000 000
2	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_60_m_3242211633">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_60_m_3242211633</a>	Республика Татарстан, Казань, Даурская ул., 14А	<p>Объект №100022. 1 Линия! Чистая продажа! Приволжский район, ул. Даурская 14а. К продаже предлагается отдельно стоящее одноэтажное здание 60 кв.м. с земельным участком в собственности общей площадью 75 кв.м. Высокий потенциал для ведения торговой деятельности или оказания услуг. На данный момент действующие продуктовый и цветочный магазины. Здание с ремонтом, полностью подготовлено для использования и ведения бизнеса. Централизованные водоснабжение и канализация. Установлено кондиционирование. Хорошая планировка (есть техническая возможность переоборудовать в один большой зал), свой сан узел, 2 панорамных окна, дополнительная группа для проведения грузо-разгрузочных работ. Здание расположено на первой линии пересечения улиц Павлохина, Оренбургский Тракт, Аметьевская магистраль переходящая в Вознесенский Тракт. Оренбургский тракт является весьма важной транспортной артерией города Казань. Шесть автомобильных полос, автобусное и троллейбусное движение. Очень высокие автомобильный, пешеходный трафик и высокая плотность застройки жилых домов, в 50 метрах общежитие. Документы полностью подготовлены к продаже!</p>	60,0	200 000	12 000 000
3	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_gab_70m_na">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_gab_70m_na</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Братьев	<p>От собственника! Без комиссии! Продаю ГАБ 70м² на ул. Братьев Касимовых, д 6. Можно приобрести как с арендатором так и без арендатора</p> <p>- 1 этаж</p>	70,0	113 571	7 950 000



	<a href="#">ul. bratev kasimovyh d 6 2362180886</a>	Касимовых, 6	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 линия</li> <li>- отдельная входная группа</li> <li>- своя парковка</li> <li>- доступ 24/7</li> <li>- высота потолков 3м</li> <li>- свой санузел</li> <li>- есть мебель</li> <li>- вытяжная вентиляция</li> <li>- пожарная сигнализация</li> <li>- чистовая отделка</li> <li>- место под вывеску</li> </ul> <p>Окажем содействие в покупке данного помещения в ипотеку. Возможна ипотека без первоначального взноса. Рядом улицы: Карбышева, Мавлютова, Танковая. По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Андрей</p>			
	-	<b>Мавлютова 17</b>				
1	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_348.4_m_2325296143">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_348.4_m_2325296143</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Профессора Кама, 15	Помещение сдано в аренду в "Магнит". Вся площадь занимает арендатор АО «Тандер», арендная плата 151000 руб/мес. (+арендатор оплачивает расходы по воде).	348,4	120 551	42 000 000
2	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_160_m_2485757686">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_160_m_2485757686</a>	Республика Татарстан, Казань, улица Хусаина Мавлютова, 17Ек3	<p>ОТЛИЧНАЯ ЦЕНА ! Присмотритесь ! Была цена 21 млн , сейчас 18,6 млн. Продаётся либо сдаётся коммерческое помещение в новом жилом комплексе Три Богатыря .</p> <p>Помещение общей площадью 160 м2 расположено на первом этаже жилого дома , с отдельным входом. Фасад дома отлично просматривается с улицы Мавлютова, но дом на ВТОРОЙ линии. В помещении предчистовая отделка , есть свет , рабочая система вентиляции . Высота потолков 3.8м. В каждом отдельном помещении есть окно , просторные комнаты, планировку можно сделать под себя . Мощность по электричеству 15 кВт , так же возможно увеличение мощности до 45 ( по желанию )</p> <p>Отличная транспортная доступность, имеется вся необходимая инфраструктура, остановки общественного транспорта. В данном жилом комплексе проживает около 6 тыс человек. Помещение подходит под образовательный центр , салон красоты (просят девочки из этого ЖК под кабинеты маникюра косметологии , бровистов и т д ) , и офисное помещение . Бесплатная парковка вокруг ЖК , так же можно взять в аренду парковочные места в подземной парковке со стороны ул . Мавлютова . В этом ЖК концепция двор без машин , но для доставки , погрузки выгрузки , для людей с ограниченными возможностями, для неотложки, заезд возможен . Звоните !</p> <p>Расскажу и покажу в любое удобное для вас время . Один взрослый собственник. Без обременений. Я риэлтор ! Продажа от физ. лица!</p>	160,0	121 875	19 500 000
3	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_1 liniya_2873069527">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_1 liniya_2873069527</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Хусаина Мавлютова, 17Ек2	Продаю торгово-офисное помещение по улице Мавлютова 17Ек2 первая линия; первый этаж; отдельная входная группа; высокие потолки, 4 м; отопление; водоснабжение горячее и холодное; место для размещения фасадной вывески; высокий пешеходный и автомобильный трафик рядом остановка общественного транспорта; выделенная мощность 15 кВт (с возможным увеличением); есть бесплатная парковка напротив входа. Ближайшие улицы: Профессора Кама, Гарифьянова, Сыртлановой. Подходит под любой вид деятельности (салон красоты, стоматология, косметология, офис,магазин) По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Ринат, Брокер по коммерческой недвижимости. «DiGroup недвижимость и финансы», г.Казань. От собственника. Без комиссии.	141,3	168 082	23 750 000
	-	<b>Зорге 97</b>				
1	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_110_m_29715">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_110_m_29715</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Юлиуса Фучика,	Продается ГАБ - коммерческое отдельностоящее здание по ул Фучика 24а. Сейчас в здании долгосрочный арендатор со стабильным арендным потоком. Одноэтажное здание общей площадью 110 м2. Земля в собственности, 190 м2, кадастровый номер 16:50:160306:0038. Интенсивный пешеходный	110,0	118 182	13 000 000

	<a href="#">30075</a>	24	трафик; Расположен в жилом квартале; В 6 минутах ходьбы станция метро Дубравная; Удобные подъездные пути; Развитая инфраструктура, с выгодной локацией. 2 отдельных входа; Центральная: канализация, водоснабжение; Электричество 75 кВт; Свободная планировка. Документы готовы к продаже, без обременений. Проспект Победы Дубравная Габиева Мавлютова. Разумный торг.			
2	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_1-liniya_75_m_2978293460">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_1-liniya_75_m_2978293460</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Юлиуса Фучика, 42	Предлагается Вашему Вниманию на продажу помещение на первой линии по ул. Фучика д.42. Помещение полностью с ремонтом! Своя отдельная входная группа. Общая площадь 75 кв.м.: - входной холл; -три кабинета; -сан.узел, -комната для приема пищи, Пожарная и охранный сигнализация. Большая рекламная поверхность на фасаде. Ремонт помещения в идеальном состоянии, выполнен под салон-красоты. Можно использовать под офис, магазин, аптеку и проч. При необходимости оставляем все оборудование! Возможно использовать как готовый бизнес!!! Продажа в связи с переездом. Прямая видимость с проезжей части и со стороны пешеходного тротуара. Хорошая пешая и транспортная доступность, удобные подъездные пути, 50 метров остановка общественного транспорта. Все перепланировки узаконены, документы полностью готовы к сделке. ЗДЕСЬ ВАШ БИЗНЕС БУДЕТ ПРОЦВЕТАТЬ!!! Рядом улицы: Зорге, Сафиуллина	75,0	220 000	16 500 000
3	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/arendnyy_biznes_2809716696">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/arendnyy_biznes_2809716696</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Рихарда Зорге, 66В	Продается помещение , в котором сидит арендатор , площадь 236 м² на 2 этаже Готовый арендный бизнес. Отдельный вход, помещение расположено на втором этаже. Большой автомобильный и пешеходный трафик Имеется место под вывеску Высокие потолки. Удобные подъездные пути станция метро Проспект Победы в 2 минутах ходьбы. .. Рядом остановки общественного транспорта. По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Айрат Фаттахов Брокер по коммерческой недвижимости. «DiGroup недвижимость и финансы», г.Казань От собственника. Без комиссии.	236,0	127 119	30 000 000
4	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/otdelno_stoyashee_zdanie_3145028339">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/otdelno_stoyashee_zdanie_3145028339</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Рихарда Зорге, 81Ак1	Продается отдельно стоящее здание с земельным участком находящееся по адресу: Рихарда Зорге, 81Ак1. Здание и земельный участок в собственности. Площадь земельного участка 440 кв.м. В помещении: — Телефон. — Интернет. — Вода и канализация. — Электричество. — Отопление. — Приточно/вытяжная вентиляция. — Своя парковка. Удобные подъездные пути к зданию.	143,0	66 434	9 500 000

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов коммерческой недвижимости свободного назначения в г. Казани по местам расположения объектов оценки, по состоянию на 04.09.2023г. составляет **от 55 752 рублей за кв.м., до 293 590 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от района расположения, инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев недвижимости.

Мониторинг цен предложений на земельные участки в г. Казани по местам расположения объектов оценки:

ул. Адоратского 11А, ул. Мусина 61Б, пр. Ямашева 54						
№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zelnyye_uchastki/uchastok_201sqm_promyaznacheniya_2810620125">https://www.avito.ru/kazan/zelnyye_uchastki/uchastok_201sqm_promyaznacheniya_2810620125</a>	Республика Татарстан, город Казань, ул. Адоратского, 98	От собственника! Без комиссии! Продажа Земельного участка для строительства автосервиса, автомойки и т.д на ул. Адоратского 98. Площадь 2013 кв. Собственность.	2 013	15 400	31 000 000

			Электрoэнергия 100 кВт. Ограждение. Асфальт до участка. Очень хорошее местоположение. По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Рафис, Нияз			
2	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye-uchastki/uchastok-26sot-promnaznacheniya-3284161870">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye-uchastki/uchastok-26sot-promnaznacheniya-3284161870</a>	Республика Татарстан, Казань, Авиастроительный район, ул. М.Миля	Объект РЕАЛЬНЫЙ 100% не реклама, нами Юридически проверен. Предложение от собственника, без комиссии! Вашему вниманию на продажу представлен привлекательный земельный участок коммерческого назначения, общей площадью 2600 кв.м., (26 соток). Участок расположена в черте г. Казани на первой линии, прекрасный автомобильный трафик, хорошая видимость, отличные подъездные пути по прекрасному городскому асфальту, на территорию участка организовано несколько удобных заездов, великолепные подъездные пути по хорошему асфальту, есть несколько быстрых выездов на трассу М7 через Авиастроительный и Кировский район. Данная земельный участок свободного назначения, привлекателен своим месторасположением и развитой инфраструктурой, также возможностью широкого спектра его эксплуатационных возможностей, прекрасно подойдёт практически под любой вид деятельности: торговые комплексы, объекты торговли, авто сервис, хранение автотранспорта, автосалон, автомобильные мойки, заправка транспортных средств, фармацевтическая и лёгкая промышленность, пищевая промышленность, холодные и тёплые склады, логистический центр, офисный центр, автостоянка с мини отелем, производство, сортировка и приём сырья, автосервис, ритейл, строительная промышленность и многое другое. Есть ГПЗУ. Прекрасная возможность для выгодных инвестиций, ведения собственного бизнеса или получение пассивного дохода! К территории участка можно проехать по улицам: Дементьева, Левченко, Михаила Миля, Фатыха Амирхана, Беломорская, Горьковское шоссе, Сибирский тракт, Оренбургский тракт, Мамадышский тракт. Звоните, ответим на все интересующие вопросы, покажем в удобное время. Обмен, торг реальному покупателю. Примем в оплату вашу недвижимость! Не забудьте пожалуйста добавить наше объявление в ИЗБРАННОЕ. Наше Агентство Недвижимости состоит в Гильдии Риэлторов Республики Татарстан. При необходимости поможем Вам одобрить ипотеку и застраховаться под низкий %, работаем с материнским капиталом, военная ипотека, гарантируем юридическую чистоту сделки! Продажа, срочный выкуп, аренда, аналитика стоимости, обмен жилой (квартиры, комнаты, индивидуальный жилой дом, земельные участки, таунхаусы, коттеджи) и коммерческой недвижимости (производственное, складские, торговые, офисные объекты, общепит, земля, площадки). Звоните/пишите будем рады Вам помочь. Номер объекта: #2/537047/18364	2 600	11 154	29 000 000
3	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye-uchastki/uchastok-122ga-izhs-2868893162">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye-uchastki/uchastok-122ga-izhs-2868893162</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Гагарина	Продается земельный участок, зона смешанного размещения производственных, коммунально-складских объектов и участков жилой застройки. Площадь 12 160 кв.м., категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы. На земельном участке находится объект незавершенного строительства. Готовность - 35%.	12 160	7 813	95 000 000
4	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye-uchastki/uchastok-12sot-izhs-101435829">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye-uchastki/uchastok-12sot-izhs-101435829</a>	Республика Татарстан, Казань, Красносельская ул.	Участок 12 соток в Казани по ул. Красносельская. СОБСТВЕННИК. Первая линия по ул. Декабристов. Участок расположен на расстоянии одной остановки городским транспортом от: Казанского Кремля, площади тысячелетия, цирка, Дворца спорта, ЦУМа, гостинничного комплекса "Пирамида", стадиона. В шаговой доступности: метро "Козья Слобода" (50 м.), Банк "Ак Барс", ТРЦ "Тандем", Макдональдс, гипермаркет "МЕТРО", Казанский Энергетический Университет, парк «Кырлай»! Инженерные сети: вода на участке, электричество 380 В. Есть возможность увеличить участок до 26 соток!	1 200	54 167	65 000 000
	Мавлютова 17					
1	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye-uchastki/uchastok-1sot-izhs-101435829">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye-uchastki/uchastok-1sot-izhs-101435829</a>	Республика Татарстан, Казань, садоводческое	Продаём Земельный участок на первой линии от оживленной дороги, граничащей с густонаселенным жилым массивом по ул. Профессора Камая, ориентир "ЖК Романтика". Данное	1 200	6 667	8 000 000

	<a href="#">stok_57sot_snt_dnp_2985540265</a>	некоммерческое товарищество Любитель	расположение идеально подходит под постройку торгового центра, либо под любой иной вид коммерческой деятельности. Зона соответствует прямому назначению. Участок расположен по ходу основного движения, вблизи спального района и многонаселенного ЖК Романтика, где есть дефицит коммерческой недвижимости. Документы готовы. Реальному покупателю возможно разумный торг. При покупке данного объекта можем подготовить проект по сниженной цене.			
2	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_63sot_izhs_2636047179">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_63sot_izhs_2636047179</a>	Республика Татарстан, Казань, Советский район, микрорайон Танкодром	Продаю земельный участок с домом, на участке находится дом с баней, три гаража, парник, беседка, участок прямоугольный, не каких залогов, продажа от собственника, на участке много металла, возможна продажа соседних участков, улицы, более подробнее пишите звоните, торг. 16:50:070620:30 документы на руках, гпзу есть.	571	7 005	4 000 000
3	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_63sot_izhs_2636047179">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_63sot_izhs_2636047179</a>	Республика Татарстан, Казань, Приволжский район, жилой массив Старые Горки, Кооперативная ул., 5	Продам земельный участок в центре Приволжского района г. Казани. 14,5 соток, категория ИЖС. Кадастровый номер 16:50:070619:51	630	7 460	4 700 000
4	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_82sot_izhs_2282114910">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_82sot_izhs_2282114910</a>	Республика Татарстан, Казань, Горная ул., 19	Участок в п. Старые Горки в 5 минутах от центра города. 8,2 соток по бумагам, на деле 9 соток! Можно разделить участок на 2 участка, так как подъезд и коммуникации с двух сторон. Улица тупиковая, следовательно не будет постоянно разъезжающих машин. Расположение отличное, находится практически на въезде в посёлок и вам не придётся петлять по переулкам!	820	15 854	13 000 000
<b>Ак. Павлова 23</b>						
1	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_135sot_izhs_2503040843">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_135sot_izhs_2503040843</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Чайковского, 21	Срочно продаем земельный участок . Газ есть , септик, вода.	1 350	9 259	12 500 000
2	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_11sot_izhs_3282252988">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_11sot_izhs_3282252988</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Годовикова, 18	Предлагаю к покупке отличный участок в г. Казань, площадью 11 соток. Авиастроительный район. Замечательное место для постройки частного жилого дома или даже двух - площадь и правильная форма позволяют разделить его. Все коммуникации подведены к самому участку. Налаженная инфраструктура - детские сады, школы, поликлиники и все необходимое в пешей доступности. Звоните!	1 100	14 545	16 000 000
3	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot_izhs_3412343703">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot_izhs_3412343703</a>	Республика Татарстан, Казань, Центрально-Мариупольская ул., 17	Участок 8 соток , на участке дом на две части разделен. Под снос. 2 собственника. Газ , свет , вода - есть на участке. Торг .	800	11 875	9 500 000
4	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_92sot_izhs_2189746482">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_92sot_izhs_2189746482</a>	Республика Татарстан, Казань, коллективный сад № 2 СНТ ОАО КМПО	Продам участок 9.2 сотки в черте города, для строительства дома. Возможна прописка. Торг уместен. Вся инфраструктура рядом, метро станция авиастроительная пешком 20 мин, садики, школы, поликлиники, магазины. Рядом улицы Тар Урам, Челюскина, Шадрина, Обнорского. Угловой участок, хороший подъезд для любой строительной техники. свет и вода заведены на участок, газ ведётся рядом по улице. Если не отвечаю пишите.	920	2 989	2 750 000
<b>Сахарова 13А</b>						
1	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_152sot_izhs_1064108199">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_152sot_izhs_1064108199</a>	Республика Татарстан, Казань, жилой массив Большие Клыки,	Продам земельный участок 15 соток (ИЖС) зона Ж2 (возможность перевести участок в коммерческую недвижимость) пос. Большие Клыки, ул. Магистральная, 3 в: - участок не межуется - участок правильной формы 31x49; - все коммуникации на участке; - высокий автомобильный трафик; - отличный вариант для торговых/офисных зданий, станций ТО, мойки; - асфальтированная дорога; - отличные подъездные пути;	1 520	11 513	17 500 000

			- до остановки общественного транспорта 5 минут; - в шаговой доступности (школа, стадион Мирас, центр бокса, продуктовые магазины);			
2	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_157sot_izhs_3473934631">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_157sot_izhs_3473934631</a>	Республика Татарстан, Казань, Советский район, жилой массив Большие Клыки, ул. Зеленая Поляна	Кадастровый номер 16:50:150201:776. Продаётся земельный участок в живописном месте п. Большие Клыки, ул. Зеленая Поляна, с площадью 1565 кв. м. Коммуникации: электричество, газ, вода. С документами все в порядке. Рядом лес, р.Нокса и березовая роща. Хорошая дорога, школа и детский садик в шаговой доступности(буквально), продуктовые магазины(верный, пятерочка). Spag и Лента, остановка общественного транспорта , ТЦ Мега, ТЦ Франт и строительство метро Ак. Сахарова. Торг.	1 565	11 182	17 500 000
3	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_93sot_izhs_2508088732">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_93sot_izhs_2508088732</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Тыныч, 16	Продаю участок, с фундаментом 8*14. Асфальт, центральная вода и канализация, газ. Школа, 2 детских сада, все продуктовые магазины. Остановка рядом.Это лучшее предложение, которое может быть в городе. Схема продажи - адрес указан, приезжаете и смотрите. Если заинтересовало - звоните и обговариваете сделку. РИЕЛТОРЫ - ЗВОНКИ ТОЛЬКО ПРИ НАЛИЧИИ РЕАЛЬНЫХ КЛИЕНТОВ. Рядом улицы Глушко, Сахарова, Закиева, Балкыш, Крутая. Посёлки Большие Клыки, Малые Клыки, Вознесение, Константиновка, Самосырово	930	16 129	14 999 999
<b>Боевая 2</b>						
1	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_31sot_izhs_3066177577">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_31sot_izhs_3066177577</a>	Республика Татарстан, Казань, Адмиралтейская ул., 3к1	От собственника! Без комиссии! Продаётся земельный участок в Кировском районе г. Казани - перспективное место расположения - 5 минут езды до центра - участок ровный - примыкает к территории перспективной застройки - рядом начато строительство ЖК Statum от Унистрой - кадастровый номер 16:50:280101:1334 - ГПЗУ в наличии Рядом улицы Клары Цеткин, Боевая, Столярова, Несмелова, Кировская дамба. По всем вопросам можете обратиться к представителю собственника: Андрей	3 100	7 097	22 000 000
2	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot_izhs_2515024361">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot_izhs_2515024361</a>	Республика Татарстан, Казань, Милицейская ул., 61	продам участок с старым домом 6сот ПРАВЕЛЬНОЙ ФОРМЫ 20 НА 30 ГАЗ ЗАВЕДЁН НА ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ВОДОПРОВОД И КАНАЛИЗАЦИЮ ПОЛУЧЕНЫ ТЕХ УСЛОВ ВСЯ ИНФРАСТРУКТУРА ЦЕНТР ВСЁ В ШАГОВОЙ ДОСТУПНОСТИ ПЕРСПЕКТИВА БЛАГОУСТРОЙСТВА ДО БЕРЕГА 10 МИН ПЕШКОМ ЗВОНИТЕ СОБСТВЕННИК ВСЁ ОФОРМЛЕНО	600	11 500	6 900 000
3	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_4sot_izhs_3364620489">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_4sot_izhs_3364620489</a>	Республика Татарстан, Казань, Кызыл Армейская ул.	Продаётся земельный участок в Адмиралтейской слободе города Казани. Категория ИЖС. Площадь земельного участка– 3.61 сот. Подходит для строительства 2х этажного дома. На участке построен ветхий дом, который только под снос, по документам зарегистрирован жилой дом площадью 60 кв.м. ГПЗУ и межевой план на руках. Электричество, газ, централизованное водоснабжение в доме. Канализация септик. Развитая инфраструктура: школы, садики, магазины, транспортные остановки, Сбербанк, ТЦ «Петрушкин двор», парки для прогулок: «Сад Рыбака», Парк «Столярова». Рядом улицы: Клары Цеткин, Урицкого, Мало-Московская, Большая. До центра на автомобиле всего 7 минут. Станция метро «Кремлевская». 1 взрослый собственник, без обременений и долгов. Звоните, чтобы получить более подробную информацию и организовать просмотр!	400	15 500	6 200 000
4	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot_izhs_2508819243">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot_izhs_2508819243</a>	Республика Татарстан, Казань, Кировский район, микрорайон Адмиралтейская Слобода, Большая ул., 49	Участок в центре города на берегу Волги, с видом на Кремль и рядом с новой Соборной Мечетью. На участке расположен дом с насаждениями. Все вопросы по телефону.	800	37 500	30 000 000



Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов земельных участков в г. Казани по местам расположения объектов оценки, по состоянию на 04.09.2023г. диапазон цен составляет **от 2 989 рублей за кв.м., до 54 167 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от района расположения, инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков.

**Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с указанием интервала значений цен**

При анализе рынка объекта оценки были учтены такие ценообразующие факторы как: месторасположение объектов; категория земель; дата предложения; тип предложения; переданные имущественные права; удалённость от автотранспортных дорог; наличие коммуникаций и т.д. Каждый из ценообразующих факторов по-своему влияет на изменение стоимости. Все корректировки, используемые в настоящем отчёте об оценке, обоснованы и приведены в соответствующих разделах.

Цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

- вид передаваемых прав – аренда или собственность. Данная характеристика существенно влияет на стоимость объекта оценки. Так если объект оценки имеет только право аренды, а объект-аналог право собственности, то различия в стоимости могут достигать 40%, что указывает на необходимость проведения корректировок;
- снижение цены в процессе торгов – в процессе аренды или купли-продажи недвижимости, потенциальный покупатель и продавец проводят торг, в процессе которого цена объекта торга снижается. Снижение может достигать 25% процентов стоимости, в зависимости от многих факторов (престижность, вид права, расположение, планировка, необходимость вложений в ремонт и т.п.);
- площадь – известно, что в зависимости от масштаба передаваемых площадей зависит показатель удельной стоимости, который снижается в случае передачи права по большой площади и растёт в случае снижения объёмов передаваемых площадей, что прямо указывает на необходимость корректировки площадей при расчёте стоимости;
- местоположение (первая линия) – стоимость объекта недвижимости расположенного на первой линии (или ином аналогичном выдающемся расположении) и объекта недвижимости, расположенного так что к нему затруднён доступ, могут существенно отличаться и различие может достигать 30%, что указывает на необходимость корректировки по данному признаку;
- Район расположения недвижимости – колебания цен очень чувствительны к району расположения;
- Наличие/отсутствие и состояние отделки – существенным фактором цены недвижимости также является отделка и/или её отсутствие, а также её состояние;
- Класс качества недвижимости, этаж расположения, физическое состояние здания – также существенным образом на стоимость влияет класс качества недвижимости;

**Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта**

Мониторинг производился оценщиком исходя из географического положения объектов оценки, их назначения, наличия/отсутствия коммуникаций и принципа наименьшего применения корректировок, т.е. максимального подбора наиболее точных аналогов для проведения минимального количества корректировок.

Предложений о продаже аналогичной недвижимости в Республике Татарстан и г. Казань достаточно для оценки большей части объектов оценки.

Срок экспозиции объектов недвижимости, информация по аналогам которой была выявлена оценщиком, не долгий, и составляет от 3 до 6 месяцев. Основными ценообразующими факторами в анализируемом сегменте, представленном на рынке, для недвижимости является площадь, инфраструктура, отделка, назначение, местоположение.

**АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

В соответствии со стандартами оценки перед определением справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки, Оценщик обязан определить соответствие объекта его наилучшему использованию. При совпадении текущего и наилучшего использования дальнейшая оценка объекта производится в соответствии с его текущей функцией. В том случае, если при анализе будет выявлено несоответствие текущего использования наилучшему, дальнейшие расчеты

необходимо провести с учетом наилучшего использования.

Понятие наилучшего использования, применяемое в настоящем Отчете, определяется, как вероятное и разрешенное законом использование объекта с наилучшей отдачей (причем неперенными являются условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий), которое обеспечит самую высокую текущую стоимость на дату оценки. Подразумевается, что определение наилучшего использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт.

На практике анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим категориям:

- быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действия правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с сумой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

#### Физически возможные варианты использования.

Представленные к оценке объекты недвижимости имеют состояние пригодное для коммерческой эксплуатации, но зависят от окружающей инфраструктуры и не могут эксплуатироваться независимо от неё. Точные данные об окружающей инфраструктуре оценщику не доступны.

#### Законодательно разрешенное использование

Все объекты оценки (недвижимость) введены в эксплуатацию и могут эксплуатироваться в соответствии с законодательно разрешённым использованием.

#### Финансовая состоятельность

Все оцениваемые объекты, могут эксплуатироваться отдельно, но зависят от окружающей инфраструктуры. Инфраструктура, окружающая объекты оценки не входит в перечень объектов оценки в связи, с чем адекватно оценить финансовую состоятельность эксплуатации объектов оценки не представляется возможным.

#### Варианты использования, приносящие прибыль и Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность

Все оцениваемые объекты введены в эксплуатацию и используются по своему назначению, но как уже было сказано выше, оцениваемые объекты зависят от окружающей их инфраструктуры, точные данные о которой недоступны оценщику, в связи с чем адекватно оценить варианты приносящие доход не представляется возможным, так как неизвестны данные о расходах на эксплуатацию окружающей инфраструктуры и соответственно не представляется возможным оценить финансовый результат от их эксплуатации.

### **ВЫВОДЫ НЭИ**

**Представленные к оценке объекты введены в эксплуатацию и используются по своему назначению, но как уже было сказано выше, оцениваемые объекты зависят от окружающей их инфраструктуры, данные о которой недоступны оценщику. По указанной причине оценить варианты приносящие доход не представляется возможным, так как неизвестны данные о расходах на эксплуатацию окружающей инфраструктуры и соответственно не представляется возможным оценить финансовый результат от их эксплуатации..**

## **10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**

В соответствии с п.8И, ФСО №3, «Требования к отчёту об оценке», в отчете об оценке должно содержаться описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке. В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки;

На основании анализ представленных к оценке объектов оценки, анализа рынка и ценообразующих факторов, оценщиком были сделаны следующие выводы в части применения подходов:

**Доходный подход.** Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Для определения стоимости недвижимости по доходному подходу необходимо установить достоверную величину рыночной ставки аренды недвижимого имущества. В связи с тем, что все объекты оцениваемые в настоящем отчёте зависимы от окружающей инфраструктуры и для их оценки необходимы данные о расходах на её эксплуатацию. В силу отсутствия такой информации оценить финансовый результат от эксплуатации объектов оценки и соответственно стоимость объектов в рамках Доходного подхода не представляется возможным. По указанным причинам оценщиком было принято решение отказаться от Доходного подхода.

**Сравнительный подход.** Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. Оценщиком в результате изучения рынка была выявлена достоверная информация о ценах предложений по таким объектам как земельные участки и жилые помещения. По двум объектам оценки (автомойка и тёплая стоянка) информация о ценах предложений и/или фактических сделок либо отсутствовала, либо была не полностью достоверной, либо не соответствовала конструктивным особенностям объекта оценки. По указанным причинам оценщиком было принято решение применить Сравнительный подход по отношению ко всем объектам оценки кроме автомойки и тёплой стоянки.

**Затратный подход.** Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. В соответствии с п.24В, ФСО №7, Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования. В данном случае, в рамках Затратного подхода оценивались только те улучшения, стоимость которых было необходимо оценить без земельного участка. По указанной причине и в соответствии с рекомендациями п.24В, ФСО №7 оценщиком было принято решение о применении Затратного подхода по отношению к указанным объектам.

## 9.1. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

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

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений (п.24А, глава VII, ФСО №7). Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют) (п.24В, глава VII, ФСО №7).

Затратный подход содержит несколько различных методологий расчёта, в том числе следующие:

**Метод определения стоимости на основе объектов-аналогов.** Этот метод предполагает использование данных о стоимости какого-либо параметра (единицы сравнения, единицы «мощности») объекта, например, 1 куб.м строительного объема или 1 кв.м общей площади в зданиях определенного типа, 1 п. м линейно-плоскостных сооружений. Выбор аналога осуществляется на основе информации о стоимости строящихся или построенных объектов, сметы которых составлены по рабочим чертежам. При выборе аналога обеспечивается максимальное соответствие характеристик проектируемого объекта и объекта-аналога по производственно-технологическому или функциональному назначению и по конструктивно-планировочной схеме. С этой целью анализируется сходство объекта-аналога с будущим объектом, вносятся в стоимостные показатели объекта-аналога требуемые коррективы в зависимости от изменения конструктивных и объемно-планировочных решений, учитываются особенности, зависящие от намечаемого технологического процесса, а также отдельно делаются поправки по уровню стоимости для района строительства. При подборе объектов-аналогов могут быть использованы специализированные справочники укрупненных показателей стоимости строительства из серии «Справочник оценщика», разработанного «КО-ИНВЕСТ» или сборники УПВС (Укрупненные Показатели Восстановительной Стоимости). Метод не был применён в связи с отсутствием материалов об аналогах.

**Метод разбивки на компоненты.** Данный метод заключается в расчленении всего здания или сооружения на конструктивные элементы и виды работ (модули), а именно на: земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровлю и т. д., и определении удельного веса каждого такого модуля в составе рассматриваемого объекта. Метод разбивки на компоненты может быть использован для приблизительной оценки стоимости строительства при недостатке более детальной проектной информации об объекте. При применении данного метода достаточно определить затраты для одного или нескольких основных модулей, чтобы, исходя из их примерного процентного удельного вклада в стоимость строительства, найти общую стоимость объекта. Метод не был применён в связи с отсутствием данных о затратах на создание отдельных модулей.

**Базисный метод и его разновидности (базисно-индексный, базисно-компенсационный, ресурсно-базисно-индексный).** Данный метод предполагает использование данных имеющейся или разработанной проектно-сметной документации и применение системы индексов пересчета сметной стоимости, представленной в базисном уровне цен 1969 г., 1984 г., 1991 г., или 2000 г. в текущие цены. При этом могут использоваться как интегральные индексы пересчета цен на весь

комплекс работ для различных типов зданий, сооружений и видов работ, так и дифференцированные индексы пересчета, учитывающие увеличение стоимости по элементам прямых затрат, а именно: по основной заработной плате, по стоимости эксплуатации машин и механизмов, по стоимости материалов. Индексы пересчета цен устанавливаются региональными центрами по ценообразованию в строительстве. Как показывает анализ, более точное значение восстановительной стоимости или стоимости замещения получают при применении индексов пересчета цен, дифференцированных по элементам прямых затрат (по видам работ), и именно по этой причине был применён именно этот метод.

**Ресурсный метод и его разновидности (ресурсный, ресурсно-базисно-индексный).** Данные методы определения стоимости строительства состоят в калькуляции в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для реализации проектных решений. Ресурсный метод основан на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расходов строительных материалов, расчетов стоимости этих материалов (или элементов конструкций) в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат. Стоимость основной заработной платы и эксплуатации машин и механизмов может определяться либо по фактическим показателям, либо в процентах по среднестатистическим данным строительных организаций для определенного типа зданий или, что предпочтительнее, по данным конкретного подрядчика, либо рассчитывается через стоимость трудозатрат (чел.-час, маш.-час). Следует отметить, что ресурсный метод, оперирующий непосредственно с затратами в текущих ценах, дает лучшее приближение к объективной стоимости, чем базисные методы. Данный метод не был применён в связи с отсутствием данных о ресурсах.

**Комбинированный метод.** Этот метод предполагает использование двух и более названных методов совместно, в различных сочетаниях.

В процессе настоящей оценки стоимость воспроизводства объектов оценивалась по стоимости восстановления. Для этого использовался метод сравнительной стоимости единицы имущества (при этом в качестве базовой сравнительной единицы были взяты стоимости 1 м<sup>3</sup> и др.). Источниками информации при определении затрат на возведение здания служили сборники Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений (УПВС).

Укрупненные показатели учитывают полную стоимость воспроизводства здания и в т.ч.:

- а) накладные расходы и плановые накопления;
- б) затраты, связанные с производством работ в зимнее время;
- в) прочие затраты, за вычетом возвратных сумм, как-то: затраты на временные здания и сооружения, содержание улиц и вывозку мусора, затраты по применению прогрессивно-премиальной оплаты труда строительно-монтажных рабочих и организационному набору рабочих, затраты на проектно-изыскательские работы и авторский надзор, на содержание аппарата заказчика и др. В полной восстановительной стоимости учтены также затраты на непредвиденные работы.

Пересчет в уровень фактических цен на дату оценки производится с помощью системы индексов цен по конечной строительной продукции и укрупненным видам строительных работ, представляющих собой отношение стоимости продукции, работ или ресурсов в текущем уровне цен к стоимости в базисном уровне цен.

Полная стоимость воспроизводства оцениваемого объекта рассчитывалась по следующему алгоритму:

$$(УС_{69} * ОБ * И_{69-84} * И_{84-91} * И_{91-2001} * И_{2001-2023} * ПП - ИзО) * НДС$$

**УС<sub>69</sub>** - стоимость строительства на единицу строительного объема в ценах 1969г. (базисный стоимостной показатель);

**ОБ** - строительный объем в м<sup>3</sup>;

**И<sub>69-84</sub>** - индексы пересчета стоимости строительства соответственно из цен 1969г. в цены 1984г., принимается в соответствии с Постановлением Госстроя СССР №94 от 11.05.83г. с учетом территориального коэффициента (1,17 x 1,03);

**И<sub>84-91</sub>** - индексы пересчета стоимости строительства соответственно из цен 1984г. в цены 1991г., принимается в соответствии с Постановлением Госстроя СССР № 14-Д от 12.09.90г. (1,56 x 0,97);



**И\_91-2001** - индекс пересчёта стоимости строительства из цен на 01.01.1991 г. в цены на 01.01.2001, составляет данным Госкомстата России = 10,19;

**И\_2001-2023** - индекс пересчёта стоимости строительства из цен на 01.01.2001 г. в цены на дату оценки, в соответствии Письмом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации №36080-ИФ/09 от 20.06.2023г по Республике Татарстан для прочих объектов строительства 8,25;

**Расчет физического износа оцениваемого объекта производился на основании:**

1) Норм проектирования ВСН 58-88 (р) Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР. – Москва: 1990;

2) Положения о проведении планово-предупредительного ремонта сооружений общепроизводственного назначения. Госстрой СССР. – Москва: 1965.

**ИзО** – Износ оцениваемого объекта, отдельно рассчитан ниже;

**НДС** – величина налога на добавленную стоимость, составляет 20 процентов;

**ПП** – Расчёт величины нормы прибыли предпринимателя производился на основе методик разработанных Санкт-Петербургским Государственным техническим университетом и профессором Озеровым Е.С. Методика Е.С. Озерова была опубликована в книге «Экономика и менеджмент» СПб, Издательство «МКС», 2003 год. В данной методике приводится формула расчёта прибыли предпринимателя исходя из следующих значений. Для расчёт величины нормы прибыли предпринимателя следует рассчитать величину ставки капитализации.

Таким образом Оценщиком должны быть произведены следующие расчёты:

- 1) Расчёт величины ставки капитализации
- 2) Расчёт величины нормы прибыли предпринимателя;
- 3) Расчёт величины накопленного износа;
- 4) Расчёт величины стоимости оцениваемых объектов по приведённому выше алгоритму.

#### **Расчёт ставки капитализации**

Для инвестора ставка дисконтирования — это ожидаемая ставка дохода на инвестиции в сопоставимые по уровню риска объекты недвижимости или, другими словами, это ожидаемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

При определении ставки дисконтирования были приняты во внимание риски, наличие или отсутствие которых связано со следующими факторами:

- местоположение объекта недвижимости;
- объем необходимых капиталовложений;
- экономическая и политическая ситуация в России;
- состояние рынка аналогичных объектов в Калининградской области.

Метод кумулятивного построения — метод последовательного увеличения безрисковой ставки процента, путем прибавления поправок (премий) на различные виды риска, связанные с особенностями оцениваемой недвижимости. Анализ специальной литературы показывает, что не существует формальных методов оценки премий за эти риски, их определение в настоящее время проводится экспертно. В данном случае все риски оцениваются по шкале 0-5%.

При расчете ставки дисконтирования учитывались следующие составляющие:

- безрисковая ставка инвестирования капитала на срок, сопоставимый с предполагаемым сроком владения оцениваемыми объектами;
- премия за риск неликвидности;
- премия за риск, связанный с региональными особенностями;

Таким образом, ставка дисконтирования рассчитывается по формуле

$$i = if + Y1 + Y2 + Y3,$$

где  $i$ —ставка дисконтирования, %;

$if$ —безрисковая ставка, %;

$Y1$ —премия за риск неликвидности объекта, %;

$Y2$ —премия за риск, с региональными особенностями, %;

### Определение безрисковой ставки

В данном случае за безрисковую ставку процента целесообразно принять ключевую ставку ЦБ РФ. Величина безрисковой ставки составила на дату оценки 12% годовых.

### Расчет ставки капитализации

1	Безрисковая ставка (ключевая ставка ЦБ РФ), %	12,00%
2	Прогнозируемая инфляция в 2023 г., %	6,0%
3	Безрисковая ставка с поправкой на инфляцию, п.1*(1+п.2/100)%	12,72%
4	Средняя продолжительность времени продажи данного имущества, мес.	9
5	Ставка за низкую ликвидность, п.3/12*п.4 %	9,54%
6	Ставка дисконтирования п.3+п.5, %	22,26%
7	Ставка капитализации п.6*+1/оставшийся срок жизни*100, %	24,76%
8	Ставка капитализации, п.7*100, %	24,76%

Срок оставшейся экономической жизни был определён в 40 лет, как период, в течение которого здания точно смогут эксплуатироваться.

Таким образом, рассчитав величину ставки капитализации, мы можем перейти к расчёту величины нормы прибыли предпринимателя.

### Расчёт величины нормы прибыли предпринимателя

- норма отдачи;  $Y_k$
- планируемый срок строительства, в кварталах;  $k$
- инвестиции в строительство в % от общей суммы.  $E$

Формула расчёта прибыли предпринимателя выглядит следующим образом:

$$(1 + ((Y_k/4) * k/3) + E * (1 + (2 * (Y_k/4) * k/3) + ((Y_k/4)^2 * (k^2/3)))) * (Y_k/4) * (k/2)$$

Формула расчета, описана зависимость от сроков строительства, потребности в первоначальных вложениях и банковской ставки.

Для определения  $Y_k$  следует рассмотреть альтернативные способы размещения капитала при сопоставимом уровне риска.

Норма прибыли предпринимателя по методике Озерова составила:

<b>Прибыль предпринимателя, ИП</b>	<b>123,88%</b>
норма отдачи, $Y_k$	<b>24,8%</b>
планируемый срок строительства, в кварталах, $k$	<b>20,00</b>
инвестиции в строительство в % от общей суммы, $E$	<b>25,00%</b>

**Методика Санкт-Петербургского технического университета (СПбГТУ), Книга: Организация и методы оценки предприятия (бизнеса). Под ред. В.И. Кошкина, М.:ИКФ "ЭКМОС", стр. 261.**

$$P_{np} = n * \frac{ya}{2} \left[ 1 + n * \frac{ya}{3} + C_o \left( 1 + \frac{2}{3} * n^2 * ya^2 \right) \right],$$

- где  $P_{np}$  – прибыль застройщика, %;
- $C_o = C_o/C$  – доля авансового платежа в общей сумме платежей;
- $n$  – число лет (период) строительства;
- $ya$  - годовая норма отдачи на вложенный капитал.

<b>Прибыль предпринимателя, % ИП</b>	<b>119,02%</b>
Годовая норма отдачи на вложенный капитал, %, ( $ya$ )	<b>24,80%</b>
Доля авансовых платежей, $C_o$	<b>25,0%</b>
Число лет строительства, ( $n$ )	<b>5</b>

По двум различным методикам были получены примерно одинаковые показатели **123,88%** по Методике профессора Озерова и **119,02%** по методике СпБГТУ.

#### Согласование полученных результатов

Метод	Величина	Вес	Вклад
Озерова	123,88%	50%	61,94%
СпБГТУ	119,02%	50%	59,51%
<b>Итого, прибыль предпринимателя, %</b>			<b>121,45%</b>

После расчёта величины нормы прибыли предпринимателя производим расчёт величины накопленного износа.

#### Определение накопленного износа

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

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

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

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

Метод срока жизни основан на показателях эффективного возраста и срока экономической жизни 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:

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

где:

d

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:

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.sdrt.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.

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

Расчёт стоимости отдельностоящих зданий по Затратному подходу. Применялся исключительно в отношении зданий, стоимость которых было необходимо оценить без земельного участка.

№ п/п	Наименование объекта	Номер сборника УПВС	Номер таблицы	Стоимость куб.м, руб.	Коэффициент различия конструктивных элементов	Строительный объем куб м	Восстан. стоимость в ценах 1968 г., руб.	Коэффициент перехода 1968-1991 гг.	Индекс роста цен 01.01.1991-01.01.2001	Индекс роста цен 01.01.2001-04.09.2023	Прибыль предпринимателя	Полная восстановительная стоимость, руб.	Физический износ, %	Стоимость по затратному подходу без НДС	Стоимость по затратному подходу с учётом НДС
1	Здание, назначение: нежилое, общая площадь 553,40 кв.м, инв № 1293, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Адоратского, зд.11Б, пом. 1000, кадастровый номер: 16:50:110601:4199;	33	4В	31,2	1,0	2309,0	72041	1,84	10,19	7,71	118,21%	22 724 836	20,00%	18 179 869	23 642 300
2	здание магазина, назначение: нежилое, 1-этажное (подземных этажей – 1), площадь 1063,70 кв.м., инвентарный номер 5259, литер А, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Академика Сахарова, зд.13А, кадастровый (или условный) номер: 16:50:150306:175;	33	4В	31,2	1,0	4204,0	131165	1,84	10,19	7,71	118,21%	41 375 094	3,00%	40 133 841	52 192 600
3	Здание магазина, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1371,9 кв.м., инв.№ 11605, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Сафиуллина, зд.40, кадастровый (или условный) номер: 16:50:160509:219;	33	4В	31,2	1,0	6811,0	212503	1,84	10,19	7,71	118,21%	67 032 605	40,00%	40 219 563	52 304 100
4	Магазин, назначение: нежилое, площадь 858,1 кв.м., количество этажей: 1 , адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, Советский район, проспект Победы, зд. 220 в, кадастровый (или условный) номер: 16:50:140212:2150;	33	4В	31,2	1,0	4722,0	147326	1,84	10,19	7,71	118,21%	46 472 970	15,00%	39 502 025	51 371 000
															179 510 000

Итоговые результаты, полученные в рамках Затратного подхода

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость по затратному подходу с учётом НДС
1	Здание, назначение: нежилое, общая площадь 553,40 кв.м., инв. №1293, лит. А1, кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/251/2007-143, расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Адоратского, д.11А;	<b>23 642 300</b>
2	Здание магазина, назначение: нежилое, 1-этажное (подземных этажей – 1), площадь 1063,7 кв.м., инвентарный номер 5259, литер А, кадастровый (или условный) номер: 16:50:07:90727:001, расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Академика Сахарова, д.13А;	<b>52 192 600</b>
3	Здание магазина, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1371,9 кв.м., инв. номер №11605, литер А,А1,Б, расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Сафиуллина, д.40 кадастровый (или условный) номер: 16:50:160509:1:31;	<b>52 304 100</b>
4	Магазин, назначение: нежилое, площадь 858,1 кв.м., количество этажей: 1 , адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, город Казань, Советский район, проспект Победы, д. 220 в, пом. 1120, кадастровый (или условный) номер: 16:50:140212:2150;	<b>51 371 000</b>
	<b>ИТОГО</b>	<b>179 510 000</b>



## **9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.**

**Доходный подход** определяет стоимость объектов недвижимости приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвесторов к конечной отдаче. Требования к конечной отдаче отражают различия в рисках, включая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка и др.

В соответствии с главой п.23, глава VII, ФСО №7 «Оценка недвижимости», утверждённого Приказом №611 Минэкономразвития России от 25.09.2014 года доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Для определения стоимости недвижимости по доходному подходу необходимо установить достоверную величину рыночной ставки аренды недвижимого имущества. В связи с тем, что все объекты оцениваемые в настоящем отчёте зависимы от окружающей инфраструктуры то для их оценки в рамках Доходного подхода необходимы данные о расходах на её эксплуатацию. В силу отсутствия такой информации оценить финансовый результат от эксплуатации объектов оценки и соответственно стоимость объектов в рамках Доходного подхода не представляется возможным. По указанным причинам оценщиком было принято решение отказаться от Доходного подхода.

## **9.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

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

В соответствии с главой п.22, VII, ФСО №7 «Оценка недвижимости», утверждённого Приказом №611 Минэкономразвития России от 25.09.2014 года сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений и в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным (п.22А-Б, глава VII, ФСО №7);

При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке(п.22В, глава VII, ФСО №7);

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема (п.22Г, глава VII, ФСО №7);

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по

этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости (п.22Д, глава VII, ФСО №7);

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость (п.22Е, глава VII, ФСО №7);

Помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования (п.22Ж, глава VII, ФСО №7).

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.

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице:

Мониторинг цен предложений на коммерческую недвижимость свободного назначения в г. Казани по местам расположения объектов оценки.

№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
		<b>Фрунзе, 9</b>				
1	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_gab_n_a_ul.svetlaya_d.24_1658kv_m_2484798576">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_gab_n_a_ul.svetlaya_d.24_1658kv_m_2484798576</a>	Республика Татарстан, Казань, Кировский район, Светлая улица, 24	Продается помещение 165,8кв.м., арендаторы: аптека "Планета Здоровья" и парикмахерская, есть пустое помещение 75кв.м. Помещение находится на линии строящейся магистрали Горьковского Шоссе. Большой автомобильный и пешеходные трафики. На против автобусная и троллейбусная остановки.	165,8	168 878	28 000 000
2	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_gotovyyarendnyy_biznes_2904844515">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_gotovyyarendnyy_biznes_2904844515</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Фрунзе, 9	Продается помещение ( 250квм) с федеральным арендатором в спальном районе Кировского района. - Первый этаж -Первая линия -Отдельная входная группа -Большие окна Ближайшие улицы: Кулахметова, Краснококшайская, Восстания По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Тимур-брокер по коммерческой недвижимости «DiGroup-недвижимость и финансы» От собственника. Без комиссии.	250,0	148 000	37 000 000
3	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_226.1_m_1853271768">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_226.1_m_1853271768</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Сабан, 1	Продается нежилое помещение общей площадью 226,1 кв.м., расположенное на 1 этаже 9 этажного жилого дома по адресу: г. Казань, ул. Сабан, д. 1. Имеется арендатор (аптечный пункт) – с 2021 г., с арендной платой 23 900 руб. Коммунальные платежи оплачиваются арендатором отдельно. Есть возможность сдать помещение нескольким арендаторам. Помещение с хорошим ремонтом. Пол - плитка. Потолок - армстронг. Высокие потолки. Высота потолков 3,46 м. Мощность электроэнергии - 25 кВт. Имеется парковка. Удобные подъездные пути. Отопление, водоснабжение, канализование городское. Отличный пешеходный и автомобильный трафик. Расположено на пересечении улиц Кулахметова-Сабан-Восстания. Очень густонаселенный район. Данное местоположение является очень выгодным для размещения бизнеса. Возможен торг в зависимости от формы оплаты. Отличный вариант для вложения инвестиций!	226,1	88 456	20 000 000
		<b>Лушников 9</b>				
1	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/gotovyyarendnyy_biznes_pyaterochka_ul_komunarov_2675017987">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/gotovyyarendnyy_biznes_pyaterochka_ul_komunarov_2675017987</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Коммунаров, 2	От собственника! Без комиссии! Продажа. Готовый арендный бизнес. Отдельно стоящее здание 466,4 м² на ул .Коммунаров 2А. Назначения: магазин, салон красоты, офис и т.д. - Отдельно стоящее здание с действующим сетевым арендатором - Здание в густонаселенном районе - 1 линия. - 2 входа (1 для загрузки) - Высота потолков 5 м. - Удобные подъездные пути - Парковка перед помещением. По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Богдан. Договор от 2018 года сроком на 11 лет	466,4	75 043	35 000 000
2	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayuarendnyy_biznes_na_1-oy_linii_3258000401">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayuarendnyy_biznes_na_1-oy_linii_3258000401</a>	Республика Татарстан, Казань, Ягодинская ул., 27	От собственника! Без комиссии! Продаю готовый арендный бизнес в помещении площадью 286м² на 1-ом этаже с федеральным арендатором «Магнит». Характеристики: - 1-ая линия - 1-ый этаж - отдельный вход (24/7) - договор с «Магнитом» на 10 лет (с 2023г.) - большой пешеходный и автомобильный трафик Звоните! По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Максим	286,0	96 154	27 500 000
3	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/gotovyyarendnyy_biznes_509_m_3129859546">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/gotovyyarendnyy_biznes_509_m_3129859546</a>	Республика Татарстан, Казань, Горсоветская ул., 17к2	От собственника! Без комиссии! Продам готовый арендный бизнес на первой линии ,по адресу г.Казань, ул . Горсоветская 17/2. В помещении два арендатора федеральная сеть " Пятерочка" и сеть прачечных "My Laundry". Локация с большим автомобильным и пешим трафиком. + Первый этаж	509,0	161 100	82 000 000

			<p>+ Общая площадь 509 м²., из них 407 м² ( арендует пятерочка), стоимость аренды 1000р за м².  + система круглосуточного наблюдения, охранная- пожарная сигнализация, кондиционеры.  + приточно-вытяжная вентиляция, интернет.  + входная группа.  + доступ 24/7;  + место под вывеску;  + парковка  + очень высокий пешеходный и автомобильный трафик.  Рядом остановка, станция метро Козья слобода, магазин metro. Рядом улицы; Вахитова, Декабристов, Яруллина. По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Григорий</p>			
4	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_81.7_m_2294316887">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_81.7_m_2294316887</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Энергетиков, 3	Продам готовый арендный бизнес. Торговое помещение с долгосрочным арендатором. Высокий пешеходный трафик. Удобный подъезд. Рядом расположены, магазины Пятерочка, Красное/белое, Русалка, пекарня, аптека, торговые галереи, Московский рынок и т. д. Напротив Казанский колледж строительства и архитектуры. Стабильно высокий арендный доход.	81,7	195 838	16 000 000
5	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_157.8_m_2294675857">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_157.8_m_2294675857</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Энергетиков, 3	Продам готовый арендный бизнес. Торговое помещение с долгосрочными арендаторами. Высокий пешеходный трафик. Рядом расположены, магазины Пятерочка, Русалка, кафе, торговые галереи, Московский рынок и т. д. Напротив Казанский колледж строительства и архитектуры. Стабильно высокий арендный доход.	157,8	209 125	33 000 000
6	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskoe_pomeschenie_dekabristov_85_2513764579">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskoe_pomeschenie_dekabristov_85_2513764579</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Декабристов, 85	Продаю коммерческое помещение! Готовый арендный бизнес! Помещение сдаётся федеральной компании! 1 линия, большой пешеходный и автомобильный трафик, парковочные места, место топ ☐ Все детали по телефону или при показе!	78,0	293 590	22 900 000
7	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_70_m_3214092916">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_70_m_3214092916</a>	Республика Татарстан, Казань, Ленская ул., 10	<p>583072 Продается нежилое помещение свободного назначения ,по адресу :Ленская,10. Общая площадь 70 кв.м. Современный свежий ремонт. Свой отдел вход. Все необходимые коммуникации подключены. Возможно использование под фотостудию, салон красоты, детскую игровую комнату, ювелирную мастерскую, офис. Хороший трафик, круглосуточный доступ в помещение. Уважаемый Покупатель , с этого объекта от нашей компании Вы получаете :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 . Профессиональное юридическое сопровождение сделки !</li> <li>2 . Подготовка полного пакета документов с обеих сторон – Экономьте свое время !</li> <li>3 . Профессиональную помощь в оформлении ипотеки со сниженной ставкой от банков –партнеров , одобрение 95% заявок , без первоначального взноса .</li> <li>4 . Профессиональную помощь в оформлении ипотеки иностранным гражданам !</li> <li>5 . На данный объект предоставляется максимальная скидка для покупателей по ипотеке Сбербанк 0,7 % .</li> <li>6 . Мы являемся официальными партнерами более 20 банков .</li> </ol> <p>- 49% сэкономим на услугах банков и страховых компаний !!!</p>	70,0	83 429	5 840 000
		<b>Чуйкова 38</b>				
1	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_134_m_2813647276">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_134_m_2813647276</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Фатыха Амирхана, 25	Продается нежилое помещение общей площадью 134 кв.м., расположенное на 1 этаже 9 этажного жилого дома по адресу: г. Казань, ул. Ф. Амирхана, д. 25. Помещение с хорошим ремонтом. Высокие потолки. Высота потолков 3м. Пол — плитка. Потолок — армстронг. Стены - покрашены в белый цвет. Окна - пластиковые. Обеспечен доступ для маломобильных групп населения. Имеется парковка. Отопление, водоснабжение, канализование городское. Мощность электроэнергии - 40 кВт. Отличный пешеходный и автомобильный трафик. Расположен на пересечение улиц - Проспект Ямашева - Ф. Амирхана. Рядом расположены магазин инструментов, стоматология, салон красоты, ресторан. Данное местоположение является очень выгодным для размещения бизнеса. Продажа от собственника!	134,0	141 791	19 000 000
2	<a href="https://www.avito.ru/kazan/">https://www.avito.ru/kazan/</a>	Республика	Продам отдельностоящее кирпичное здание на 1 линии ул. Чуйкова. В здании находится бар и магазин,	94,3	185 578	17 500 000

	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_94m2_s_zemelnyym_uchastkom_2965130644">kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_94m2_s_zemelnyym_uchastkom_2965130644</a>	Татарстан, Казань, ул. Маршала Чуйкова, 12А	небольшая кухня, туалет, подсобное помещение. Земля 2,23 сот в собственности, разрешение на строительство есть. Низкие коммунальные платежи. Помещение очень теплое. Спальный район, остановка рядом со зданием. ПЕРВАЯ ЛИНИЯ. 1 взрослый собственник, без залогов и обременений. 2 входа. Большой пешеходный трафик. Помещение сдано в долгосрочную аренду, хороший арендный поток. Рядом Парк хаус, Мусина, проспект Ямашева, Амирхана.			
3	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_otdelno_stoyaschee_zdanie_16_818_m_2_330002488">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_otdelno_stoyaschee_zdanie_16_818_m_2_330002488</a>	Республика Татарстан, Казань, пр-т Ямашева, 71А	От собственника! Без комиссии! Продажа отдельно стоящее здание 16 818м² на пр. Ямашева, д.71а - отдельно стоящее здание - 1 линия - Здание в хорошем состоянии - Три этажа торгового центра - Земельный участок 7700 м², 2394 м² - Здание автомойки 166 м² - Все в собственности - Рядом остановки общественного транспорта - Удобная транспортная развязка - Парковка - Высота потолков 8 м. - Очень хороший трафик Рядом улицы: Ф.Амирхана, Четаева, Чистопольская. По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Рафис, Нияз	16 818,0	80 000	1 345 440 000
4	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovyy_pavilon_sarendatorom_51.7_m_2336990282">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovyy_pavilon_sarendatorom_51.7_m_2336990282</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Адоратского, 21А	В продаже находится павильон на Адоратского 21А, площадью 51,7 м2. 3/У 0,74 сотки в собственности. Локация объекта: находится рядом с крупным магазином Лента. Электрическое отопление. Вода и канализация централизованные. Выделено 15 кВт электрической мощности. Помещение можно рассматривать, как готовый готовый арендный бизнес. Общий арендный поток: 54 700 руб/мес, коммунальные платежи возмещаются Арендатором. 30 000 руб платит арендатор фрукты. 24 700 руб платит арендатор ритуальные услуги. Потенциал объекта: на него дают алкогольную лицензию. Есть потенциальный арендатор - алкогольный магазин по более высокой ставке аренды. Звоните, все подробно расскажем!	51,7	110 251	5 700 000
5	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_46_m_3098293800">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_46_m_3098293800</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Адоратского, 21А	От собственника! Без комиссии! Продаётся отдельно стоящее здание и земельный участок (в собственности). По адресу Адоратского 21а. -По электричеству прямой договор на 60квт -Помещение можно разделить на 2 части. -Большой пешеходный трафик -Рядом находится гипермаркет Лента и торговые ряды. -На данный момент помещение сдано в аренду. По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Григорий	46,0	115 000	5 290 000
6	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskoe_pomeshchenie_2724351536">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskoe_pomeshchenie_2724351536</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Фатыха Амирхана, 109А	Арт. 37694736. Продается Коммерческое помещение в Ново-Савиновском районе. Готовый арендный бизнес. Отличная окупаемость. 9,5 лет (Без учета индексации). Договор аренды зарегистрирован. Отдельно стоящее здание. Кирпич. Земля в собственности 1,22 сот. Очень густонаселенный жилой массив. В радиусе только 200 метров 16 многоквартирных жилых домов. Рядом улицы: Ямашева, Чуйкова, Чистопольская, Гаврилова, Адоратского. Отличный вариант как для своего бизнеса, так и для получения пассивного дохода от сдачи в аренду.	50,1	137 725	6 900 000
7	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_kapitalnyy_pavilon_40_m_3002343937">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_kapitalnyy_pavilon_40_m_3002343937</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Фатыха Амирхана, 10	От собственника! Без комиссии! Продам капитальный павильон 40 м² на проспекте Фатыха Амирхана 10 - первая линия, остановка общественного транспорта. - хороший пешеходный трафик. - отопление электричеством. - вода, канализация.	40,0	205 000	8 200 000

			- есть потенциал сдать в аренду 2000 рублей /кв. -15 кВт с возможностью увеличения; - подойдет под алкомаркет, службу доставки, аптеку, мясную лавку, парикмахерскую По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Ксения			
8	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_42.5_m_3319878194">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_42.5_m_3319878194</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Адоратского, 21А	Чистая продажа От Собственника! Торговый павильон в торговом ряду, на первой линии. Павильон и земля в Собственности! Большой пешеходный трафик. Рядом находится остановка общественного транспорта и магазин Лента. В помещении есть сан.узел и кладовка. На фасаде есть место под вывеску.	42,5	105 882	4 500 000
	-					
	-	<b>Ибрагимова 1</b>				
1	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhilye_pomescheniya_a_323_kv.m_na_1_linii_ul.vosstaniya_2335571604">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhilye_pomescheniya_a_323_kv.m_na_1_linii_ul.vosstaniya_2335571604</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Восстания, 40/160	НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ НА БАЗЕ АРЕНДНОГО БИЗНЕСА - 323.3 КВ.М НА 1 ЛИНИИ УЛ.ВОССТАНИЯ С 2 ОТДЕЛЬНЫМИ ВХОДАМИ. в Московском районе на перекрестке улиц Восстания/Декабристов на 1 этаже 1 линии жилого дома по ул. Восстания продаются нежилые помещения со стабильным арендным потоком. Присутствует возможность разделения площади на 3 части. Интенсивный пешеходный и автомобильный трафик. В шаговой доступности остановки общественного транспорта с подземным пешеходным переходом. идеодомофон, видеонаблюдение, хороший ремонт, панорамная входная группа. Продажа без комиссии, без залогов и обременений, 1 собственник – физическое лицо. В шаговой доступности: медицинский центр "Здоровье семьи", лаборатория "Инвитро", Аптека, магазин обуви. В 10 минутах ходьбы – станция метро Яшьлек, Московский рынок, Железнодорожный вокзал «Восстание-Пасс»	323,0	150 139	48 495 000
2	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/1_etazh_1_liniiya_svoego_vhoda_123_m_3253286279">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/1_etazh_1_liniiya_svoego_vhoda_123_m_3253286279</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Гагарина, 89	Продается помещение, расположенное в жилом доме на пересечении улиц Гагарина и Тунакова. 1 этаж. Отдельный вход. Первая линия. Панорамные окна. Потолок 3,5 м. Кондиционеры. Парковка вдоль улицы	123,0	138 211	17 000 000
3	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_otdelno_stoyaschego_zdaniya_2774275748">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_otdelno_stoyaschego_zdaniya_2774275748</a>	Республика Татарстан, Казань, пр-т Ибрагимова, 30Б	Арт. 42446463. Продаётся торговое помещение 71м2 1 этаже по адресу: Прст. Ибрагимова 30б. С готовым бизнесом . Преимущества: - Отдельно стоящее помещение, 71 кв.м; - Помещение кирпичное с хорошей входной группой; - Имеется 2 выходная группа для разгрузки и загрузки товаров; - 2 санузла, кабинет, а также отдельная комната для кухни . Комната для складирования и холодильника, отдельное помещение отопление. Газ, вода , свет, отопление централизованное; 1- линия; По требованию санпина помещение подходит под любой бизнес кафе, бар 24 часа, салон красоты, аптека. Ситуация по документам: - 1 собственник; - Без обременений; Это одно из лучших предложений в этом районе! Звоните прямо сейчас и записывайтесь на показ.	71,0	145 070	10 300 000
4	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/gotovyyarendnyy_biznes_46_m_3130717710">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/gotovyyarendnyy_biznes_46_m_3130717710</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Короленко, 44	От собственника! Без комиссии! Продам готовый арендный бизнес по адресу улица Короленко 44 - 1 этаж - 1 линия - Парковка - Стабильные арендаторы - Высокодоходный арендный поток - Большой пеший и автомобильный трафик - Развитая инфраструктура - Свой санузел	46,0	166 304	7 650 000



			Окажем содействие в покупке данного помещения в ипотеку. По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Ренат			
5	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_205_m_3411611952">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_205_m_3411611952</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Декабристов, 164	Продается помещение свободного назначения, общей площадью 205 кв.м, находящееся по адресу: Московский район, ул. Декабристов 164. Помещение сдано долгосрочно арендатору ПАО СБЕРБАНК. - первая линия; - отдельный вход; - все коммуникации; - вблизи остановок общественного транспорта; - рядом улицы: Гагарина, Восстания. Помещение универсально. Подойдет под: магазин, офис, кофейня, кафе, ресторан, кальянная, пункт приема, детский клуб. Прямая продажа от собственника! Покупайте ликвидную площадь в черте города! Инвестируйте в готовый бизнес!	205,0	268 293	55 000 000
6	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_68.2_m_3473796099">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_68.2_m_3473796099</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Восход, 23	□□Продаётся нежилое помещение, расположенное на цокольном этаже, на первой линии по адресу: г. Казань, ул. Восход, д.23, общей площадью 68,2 м2. □Стоимость продажи 3900.000 р. □□Рядом такие улицы как Восстания, Декабристов, Ибрагимова, Кулахметова □Собственник! Без комиссионных и прочих доплат! □Вся сумма в договоре	68,2	57 185	3 900 000
7	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_113_m_3365569166">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_113_m_3365569166</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Восстания, 56А	Помещение свободного назначения 113 кв.м. Восстания 56а. цокольный этаж. Отдельный вход. Хорошие подъездные пути. Дом 2005 года. Хороший ремонт, на полу плитка, стены окрашены, радиаторы новые, санузел есть. Высота потолков 2.35. Можно под склад, офисы, магазин. Рядом: Декабристов, Гагарина, Шамиля Усманова, Восход, Королева. Один собственник.	113,0	55 752	6 300 000
	-	Черноморская 11 - Ибрагимова 59				
1	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_8_5_m_2457856736">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_8_5_m_2457856736</a>	Республика Татарстан, Казань, пр-т Ямашева, 28А	Продаётся отличное помещение на первой линии, на данный момент имеется стабильный арендатор Вайлдберриз	85,0	123 529	10 500 000
2	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_s_remontom_2586057126">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_s_remontom_2586057126</a>	Республика Татарстан, Казань, пр-т Ямашева, 23А	От собственника! Без комиссии! Продаю помещение свободного назначения с ремонтом. Продаётся объект с арендатором- магазином «Магнит». Объект расположен в густонаселённом районе, окружён многоквартирными домами . Окупаемость: 10 лет - высота потолков 3м - вентиляция/водоснабжение/электричество/отопление/интернет/кондиционер/вытяжка - высокий транспортный поток - рядом остановка общественного транспорта - место под вывеску - свой санузел - доступ 24/7 - отдельная входная группа - запасной выход Рядом улицы: Ибрагимова, Бондаренко, Короленко. По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Андрей, Ильдар	301,0	114 618	34 500 000
3	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_otdelno_stoyashego_zdaniya_2774275_748">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_otdelno_stoyashego_zdaniya_2774275_748</a>	Республика Татарстан, Казань, пр-т Ибрагимова, 30Б	Арт. 42446463. Продаётся торговое помещение 71м2 1 этаже по адресу: Прст. Ибрагимова 30б. С готовым бизнесом . Преимущества: - Отдельно стоящее помещение, 71 кв.м; - Помещение кирпичное с хорошей входной группой; - Имеется 2 выходная группа для разгрузки и загрузки товаров; - 2 санузла, кабинет, а также отдельная комната для кухни . Комната для складирования и холодильника, отдельное помещение отопление.	71,0	145 070	10 300 000

			Газ, вода , свет, отопление централизованное; 1- линия; По требованию санпина помещение подходит под любой бизнес кафе, бар 24 часа, салон красоты, аптека. Ситуация по документам: - 1 собственник; - Без обременений; Это одно из лучших предложений в этом районе! Звоните прямо сейчас и записывайтесь на показ.			
4	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_180_m_okolo_tts_tandem_2369284_269">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_180_m_okolo_tts_tandem_2369284_269</a>	Республика Татарстан, Казань, пр-т Ибрагимова, 61А	Продаю помещение 180 кв.м по ул Проспект Ибрагимова д. 61 А Московский район г. Казани. Представитель собственника -БЕЗ Комиссии! 1 линия! Парковка! Активный пешеходный и автомобильный трафик! Помещение состоит из двух частей одна часть с панорамными окнами расположена на 1 этаже, вторая часть в цокольном этаже, подойдет под разные направления бизнеса, под торговлю , магазин, салон, типографию, мастерскую, ателье, магазин, офис. В данный момент во всех помещениях есть арендаторы, которые приносят хороший стабильный доход. Рядом ТЦ Тандем! Станция метро Козья Слобода и по близости Яшлек! Район улиц Ямашева, Декабристов, Чистопольская, Бондаренко, Восстания, Волгоградская. Все условия покупки обсуждаются - Звоните!	180,0	72 222	13 000 000
	-	<b>Павлова 23</b>				
1	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_74.4_3248724650">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_74.4_3248724650</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Лукина, 54	Продается помещение свободного назначения в Авиастроительном районе, по ул. Лукина. Помещение располагается на 1 этаже 10-и этажного жилого дома. Общая площадь помещения - 74,4 кв.м. Есть арендатор на 18.9 кв м. На остальную часть в подборке. Технические характеристики помещения: Наличие наземной парковки; Первый этаж; 2 отдельных входа; Наличие пандусов у каждого входа; Отопление/водоснабжение/вентиляция/электричество; пожарная сигнализация; Площадь -74,4 м2; Высота 2.66; Окна в каждом кабинете; 2 мокрых точки; Косметический ремонт; Преимущества данного помещения: Первая линия; Место для наружной вывески; Круглосуточный доступ; Наличие пандусов для каждого входа Наличие ремонта сокращает срок подготовки к работе; Плотная жилая застройка; Развитая инфраструктура; В шаговой доступности остановки общественного транспорта, образовательные учреждения, Магнит, Яндекс Маркет, шиномонтаж, автосервис. Арт. 49975976	74,4	168 011	12 500 000
2	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_113.8_m_3278320373">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_113.8_m_3278320373</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Лукина, 48Ж	Продается помещение свободного назначения, 113,8 м2 в жилом доме "Красное яблоко" по адресу: г.Казань, ул.Лукина, 48Ж <input type="checkbox"/> Помещение с ремонтом <input type="checkbox"/> Большой автомобильный и пешеходный трафик <input type="checkbox"/> Удобная парковка <input type="checkbox"/> Отдельная входная группа <input type="checkbox"/> Функциональная планировка <input type="checkbox"/> Все помещения по соседству проданы <input type="checkbox"/> Помещение расположено в доме "Красное яблоко" от известного застройщика "КамаСтройИнвест" <input type="checkbox"/> Удобное место для размещения вывески <input type="checkbox"/> Большой автомобильный и пешеходный трафи <input type="checkbox"/> Развитая инфраструктура <input type="checkbox"/> Рядом, в 50 метрах - остановки общественного транспорта, школа, больница <input type="checkbox"/> Электричество 30 кВт <input type="checkbox"/> Высота потолков 3,3 м Помещение продается в чистовой отделке. Подходит под различные назначения: офис, аптека, салон	113,8	131 810	15 000 000

			красоты, стоматология, массажный салон, киберклуб, учебный центр, центр детского развития, творческая мастерская, автошкола, пекарня, частный детский сад, кафе, пункт выдачи заказов, магазин у дома, турагентство и т.д. Юридически чистая сделка. Помещение продается от юридического лица. Помещение сдано в аренду.			
3	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_106.8_m_3005856507">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_106.8_m_3005856507</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Лукина, 50А	Первый этаж жилого комплекса "Взлёт" отведён под коммерческие помещения. А это значит, что для предпринимателей открываются привлекательные возможности! Предлагаем вашему вниманию площади: 93,41 кв.м; 96,52 кв.м; 106,8 кв.м; 135,55 кв.м; 137,96 кв.м. и 142,23 кв.м. Жилой комплекс «Взлёт» расположен в активно развивающемся и застраиваемом Авиастроительном районе. В ЖК «Взлёт» предусмотрены коммерческие помещения разных площадей – под разные виды бизнеса. Вы сможете выбрать именно то помещение, которое подходит для вашего дела. Мы являемся Застройщиками.	142,2	85 000	12 087 000
4	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_84_kv_v_novom_zhk_2809504757">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_84_kv_v_novom_zhk_2809504757</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Лукина, 50	Продается помещение свободного назначения пл 84,76 кв.м на Лукина в ЖК Взлет, расположенный в Авиастроительном районе г. Казань. Развивающийся район активно идет застройка района новыми домами.. Панорамные окна. Потолок 4 м. Идеально подходит под магазины, услуги, стоматологию, офис и т.д. Район с развитой инфраструктурой с хорошей транспортной развязкой. Ваши услуги будут востребованы жителями не только нового жилого комплекса, но и всего района. Торг возможен, обсуждается. Есть помещения другой площади. Срок сдачи 4 кв 2022г. Есть помещения другой площади в данном жилом комплексе.!!! По всем интересующимся вопросам звоните вашему персональному менеджеру: Гульназ брокер по коммерческой недвижимости. DiGroup (ДиГрупп) недвижимость и финансы. Без комиссии!	84,76	96 793	8 204 200
5	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/detskiy_sad_2937571215">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/detskiy_sad_2937571215</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Лукина, 50	Продается помещение под частный детский садик пл 450 кв.м на Лукина в ЖК Взлет, расположенный в Авиастроительном районе г. Казань. Развивающийся район активно идет застройка района новыми домами. У помещения своя прогулочная огороженная зона для детей с детской площадкой. План помещения см. Под каждую группу свой выход Потолок 4 м. Район с развитой инфраструктурой с хорошей транспортной развязкой. Ваши услуги будут востребованы жителями не только нового жилого комплекса, но и всего района, особенно для ясельных групп. Дом скоро сдается. Торг возможен, обсуждается. Рассрочка. Аренда с последующим выкупом. Дом сдан По всем интересующимся вопросам звоните вашему персональному менеджеру: Гульназ брокер по коммерческой недвижимости. DiGroup (ДиГрупп) недвижимость и финансы. Без комиссии!	450,0	85 000	38 250 000
	-	<b>Аметьевская маг-ль 16</b>				
1	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_pomeschenie_v_samom_tsentre_2h_zhk_2938071112">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_pomeschenie_v_samom_tsentre_2h_zhk_2938071112</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Аметьевская Магистраль, 16к2	От собственника! Без комиссии! Продаётся помещение в самом центре 2х ЖК Голливуд и ЖК Легенда, оба ЖК заселены, общее количество квартир более 2600, магазин находится на 1 этаже, качественный ремонт, парковка стихийная возле дома, есть место для вывески, отопление автономное, санузел свой, индивидуальная вентиляция, вытяжка, работал магазин ранее, имеются все коммуникации, мощная электросеть – 50квт, интернет, отличные подъездные пути, объект расположен в густонаселённом районе, большой трафик. Рядом ул. Гвардейская и Аметьевская магистраль с отличным пешеходным трафиком и автомобильной развязкой, рядом станция метро Аметьево, остановка общественного транспорта – Сады. По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Дима Ц.	148,0	119 189	17 640 000
2	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_271_m_s_remontom_iarendatorom_3490409887">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_271_m_s_remontom_iarendatorom_3490409887</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Аметьевская Магистраль, 18к3	Выгодное предложение для вложения средств! Продаю помещение со свежим ремонтом 271 м2 в ЖК Легенда. Часть помещения 75м2 сдано в аренду частному детскому саду, Часть можно использовать под свой бизнес или сдать в аренду. Отдельные входные группы, пожарный выход. Три санузла. Есть свои места на подземном паркинге (отдельная стоимость на покупку или аренду). Новый благоустроенный двор, приятная атмосфера. Рядом метро Аметьево, свой выход к метро. Густозаселенный спальный район, количество жителей в ЖК Легенда, ЖК Голливуд насчитывает порядка 9000 чел. Удобная	271,0	95 000	25 745 000

			локация: в ЖК можно заехать с ул. Аметьевская магистраль и ул. Гвардейская. Звоните! Показы по предварительной договоренности.			
3	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_300_m_2292141401">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_300_m_2292141401</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Аметьевская Магистраль	Продается коммерческое помещение свободного назначения в ЖК Голливуд рядом с метро Аметьево (200м.) Общая площадь 300 м2. Состоит из 2-х помещений площадью 150 м2. можем продать все вместе, можем по отдельности. Сейчас сдается арендаторам на долгосрок. Выполнен свежий качественный ремонт. Высокие потолки -4 м. Помещения расположены на 1 этаже, отдельные входные группы, Все коммуникации! санузел; вентиляция (вытяжка, приточка); система пожаротушения, дымоудаления; ююльште окна высота потолков 4 м., круглосуточный доступ, места под рекламные вывески, Большая бесплатная парковка. Высокий пешеходный и автомобильный трафик благодаря густонаселенному жилому массиву. До ст. метро Аметьево 3 минуты пешком, Великолепная транспортная доступность, до центра 7 минут на авто. Номер в базе: 6962446 . Район: Советский.	300,0	143 333	43 000 000
4	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_3_15_m_2818328058">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_3_15_m_2818328058</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Аметьевская Магистраль, 18к3	Продаю нежилое помещение 315м2 в Жилом Комплексе "Легенда". До метро "Аметьево" 5 минут пешком. Жилой массив с хорошей проходимостью. Сквозной проезд через комплекс между улицами Аметьевская магистраль и Гвардейская. Предчистовая отделка помещений. Все коммуникации есть. Первая линия от дороги, первый этаж. С отдельными входными группами. Имеется пожарный выход и свой выход на подземный паркинг. Онлайн показ по предварительной записи.	315,0	101 584	31 999 000
5	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svodnogo_naznacheniya_328_m_3490511230">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svodnogo_naznacheniya_328_m_3490511230</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Аметьевская Магистраль, 18к5	Нежилое Помещение в Жилом Комплексе "Легенда Платинум". Парадный вход с проезда, свой. Есть место под ресепшн и раздевалку, далее на 2й этаж, где 8 окон, помещение светлое с удобной свободной планировкой. С отдельными входными группами, есть входная группа во двор как 1 этаж. Панорамные окна. санузел. Хорошее вложение средств! До метро "Аметьево" 6 минут пешком. До центра 7 минут на авто. Жилой массив из 11 многоэтажек с хорошей проходимостью. Предчистовая отделка. Все коммуникации есть. Вентиляция, включая приточную, электрика, санузел. Показы по предварительной записи.	328,0	137 195	45 000 000
	-	<b>Н.Рахлина 7</b>				
1	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_168.9_m_3289789911">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_168.9_m_3289789911</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Александра Курынова, 4к3	От собственника! Без комиссии! Продаю помещение свободного назначения на первой линии нового, быстро развивающегося района Казани, 168.9м² на ул. Курынова, д 4к3. - 1 этаж - 1 линия - высокий пешеходный и автомобильный трафик - рядом остановка общественного транспорта - огромная парковка - место под вывеску - большие панорамные окна - высота потолков 4м - мощность 15 кВт - вентиляция - коммунальные услуги оплачиваются отдельно - продажа с НДС Подойдет под: офис, магазин, аптеку, салон красоты, шоу-рум, алкомаркет, ломбард, детскую комнату, частный садик. Договор заключается напрямую с собственником. Полное сопровождение сделки и максимальное содействие в удачном взаимоотношении с собственником гарантируем. По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Нияз, Рафис	168,9	170 000	28 713 000
2	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_na_1_etazhe_1_linii_s_168.9_m_2405583608">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_na_1_etazhe_1_linii_s_168.9_m_2405583608</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Александра Курынова, 4к3	Продается коммерческое помещение свободного назначения на 1 этаже по первой линии в ЖК Светлая долина от застройщика Ак Барс Дом. ДОМ СДАН!! Продажа с НДС! Светлая долина — это новый район с полноценной инфраструктурой мегаполиса и беззаботной атмосферой пригорода. Светлая долина расположена таким образом, что вы без труда сможете как добраться в разные районы, так и быстро выехать за город.	168,9	187 000	31 584 300

			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Высота потолков 3,95 м.</li> <li>- Несколько входных групп ( основная с фасада + доп.входная группа с торца дома)</li> <li>- Панорамное остекление</li> <li>- Удобные подъездные пути</li> <li>- Возможно организовать зону погрузки - разгрузки</li> </ul> <p>Способы оплаты: Наличная оплата Ипотека Беспроцентная рассрочка от застройщика! Звоните, наш консультант подберёт помещение для вашего бизнеса!</p>			
3	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_84.5_m_2657030606">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_84.5_m_2657030606</a>	<p>Республика Татарстан, Казань, ул. Александра Курынова, 11к1</p>	<p>Продается помещение свободного назначения в чистовой отделке площадью 84,5 кв.м. по адресу Курынова, 11 к1. На данный момент размещено заведение общественного питания – кофейня «Брускетта». Заведение работает с апреля 2022 года. Возможна продажа помещения вместе с действующим бизнесом, включающим в себя все имущество (мебель, посуда, техника, сопутствующее имущество), договоры поставок, трудовые договоры. Стоимость объекта с имуществом 19,6 млн.руб. Расположение и инфраструктура: Здание расположено в густонаселенном жилом массиве в ЖК Светлая Долина, на первой линии улицы Курынова. Хорошая транспортная доступность. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Характеристики помещения:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Общая площадь 84,5 кв.м.;</li> <li>- Входная группа с первой линии.</li> <li>- Центральное отопление, водоснабжение, выделенная электрическая мощность 14 кВт.</li> <li>- Система пожарной сигнализации</li> <li>- Приточно-вытяжная система</li> <li>- Место под вывеску</li> <li>- Парковка перед зданием</li> <li>- Высота потолков h-4м</li> </ul> <p>Подойдет под: Заведение общественного питания, кофейня, магазин, офис продаж, шоу-рум, аптека, медицинский кабинет, и т.д. Рядом расположены улицы: Натана Рахлина, Рашида Нежметдинова, Мамадышский тракт. Звоните, все подробно расскажем!</p>	84,5	218 935	18 500 000
	-	<b>Боевая 2</b>				
1	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_gab_pyaterochka_do_2040_goda_s_inkskatsie_3112483868">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_gab_pyaterochka_do_2040_goda_s_inkskatsie_3112483868</a>	<p>Республика Татарстан, Казань, Адмиралтейская ул., 3к1</p>	<p>Продается готовый арендный бизнес, первый этаж бизнес-центра в Кировском районе на первой линии с парковкой, входная группа общая с БЦ, есть своя погрузочная зона. У данного БЦ "Шифа" большая проходимость, на данный момент заселен на 99%, есть спортивные секции для детей, услуги, офисные работники, в округе в основном бизнес центры, в ген. плане города по соседству - застройка новым ЖК ( STATUM (УНИСТРОЙ), рядом Ж/д вокзал (2 мин), Центр города (5 мин). Площадь ГАБ - 483,9 м2. По Арендатору: всем известна продуктовая сеть X5 Group магазин "Пятёрочка" (2-я по выручке российская частная компания за 2022 год ), стабильный арендатор, ведутся переговоры о продлении договора до 2040 года (действующий до 2030 года). В Ген. плане города в Адмиралтейской слободе планируется многоэтажное строительство, реновация района, на данный момент уже происходит закрытие производственных корпусов и расселение аварийного жилья. Подробную информацию по коммерческим условиям между Арендатором и Арендодателем расскажу по телефону! Звоните!</p>	483,9	79 975	38 700 000
2	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_416_m_3207043628">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_416_m_3207043628</a>	<p>Республика Татарстан, Казань, Кировский район, микрорайон Адмиралтейская Слобода, Большая ул., 2</p>	<p>Продается помещение по адресу Большая 2. Арендует Федеральная сеть "Пятёрочка", договор с регистрацией в Рег.Палате. КУ оплачивает арендатор, ежегодная индексация. Расположение и инфраструктура: Объект расположен в густонаселённом жилом массиве. Рядом расположены улицы: Клары Цеткин, Боевая, Несмелова, Кировская Дамба. Характеристики помещения:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Помещение с ремонтом;</li> <li>- Густонаселённый жилой массив;</li> <li>- 4 входные группы;</li> <li>- Возможна перепланировка;</li> <li>- Большое количество окон;</li> </ul>	416,0	73 317	30 500 000



			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Интенсивный автомобильный трафик;</li> <li>- Стихийная парковка;</li> <li>- Пожарная сигнализация;</li> <li>- Электричество, центральное отопление, водоснабжение, канализация.</li> <li>- Место под вывеску 5 шт;</li> </ul> <p>Помещение подойдет под магазин, шоурум, офис продаж, салон красоты, представительство, пункт выдачи заказов, частный детский сад, частную школу и т.д.</p>			
3	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_pomeschenie_v_ofisnom_tsentre_22_m_3033793779">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_pomeschenie_v_ofisnom_tsentre_22_m_3033793779</a>	<p>Республика Татарстан, Казань, ул. Гладилова, 27</p>	<p>От собственника! Без комиссии! Продается помещение в офисном центре, 22 м² на ул. Гладилова, д 27</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 линия</li> <li>- удобное месторасположение</li> <li>- бесплатная парковка</li> <li>- чистовой ремонт</li> <li>- два больших пластиковых окна</li> <li>- кондиционер</li> <li>- доступ 24/7</li> </ul> <p>По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Андрей</p>	22,0	127 273	2 800 000
	-	<b>Военный городок-2 142/1</b>				
1	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnyy_tsentr_250_m_na_1-m_etazhe_s_2-mya_vhodami_3228297339">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnyy_tsentr_250_m_na_1-m_etazhe_s_2-mya_vhodami_3228297339</a>	<p>Республика Татарстан, Казань, Оренбургский тракт, 24В</p>	<p>Помещение 250 кв м, на первом этаже с двумя отдельными входами. Перед входом имеется парковка. Планировка офисная, евроремонт, высота потолков 3 м, два туалета, домофон, охранный и пожарная сигнализации, камеры по периметру здания, круглосуточный доступ в помещение, достойные соседи. Все офисы в долгосрочной аренде. Удобное расположение вблизи оживленной транспортной магистрали, новое здание, хороший ориентир для партнеров и клиентов, бесплатная большая парковка, ухоженная территория. Подъезд к офису с транспортной развязки Танковое кольцо. Рядом Торговый Центр Бэхетле, остановка общественного транспорта, 5 минут от центра города. Собственник физическое лицо, долгов и обременений нет. Возможно переориентировать в другой вид бизнеса - хостел, медицинский центр, магазин.</p>	250,0	124 000	31 000 000
2	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_60_m_3242211633">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_60_m_3242211633</a>	<p>Республика Татарстан, Казань, Даурская ул., 14А</p>	<p>Объект №100022. 1 Линия! Чистая продажа! Приволжский район, ул. Даурская 14а. К продаже предлагается отдельно стоящее одноэтажное здание 60 кв.м. с земельным участком в собственности общей площадью 75 кв.м. Высокий потенциал для ведения торговой деятельности или оказания услуг. На данный момент действующие продуктовый и цветочный магазины. Здание с ремонтом, полностью подготовлено для использования и ведения бизнеса. Централизованные водоснабжение и канализация. Установлено кондиционирование. Хорошая планировка (есть техническая возможность переоборудовать в один большой зал), свой сан узел, 2 панорамных окна, дополнительная группа для проведения грузо-разгрузочных работ. Здание расположено на первой линии пересечения улиц Павлюхина, Оренбургский Тракт, Аметьевская магистраль переходящая в Вознесенский Тракт. Оренбургский тракт является весьма важной транспортной артерией города Казань. Шесть автомобильных полос, автобусное и троллейбусное движение. Очень высокие автомобильный, пешеходный трафик и высокая плотность застройки жилых домов, в 50 метрах общежитие. Документы полностью подготовлены к продаже!</p>	60,0	200 000	12 000 000
3	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_gab_70m_na_ul.bratjev_kasimovyh_d_6_2362180886">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_gab_70m_na_ul.bratjev_kasimovyh_d_6_2362180886</a>	<p>Республика Татарстан, Казань, ул. Братьев Касимовых, 6</p>	<p>От собственника! Без комиссии! Продаю ГАБ 70м² на ул. Братьев Касимовых, д 6. Можно приобрести как с арендатором так и без арендатора</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 этаж</li> <li>- 1 линия</li> <li>- отдельная входная группа</li> <li>- своя парковка</li> <li>- доступ 24/7</li> </ul>	70,0	113 571	7 950 000



			<ul style="list-style-type: none"> <li>- высота потолков 3м</li> <li>- свой санузел</li> <li>- есть мебель</li> <li>- вытяжная вентиляция</li> <li>- пожарная сигнализация</li> <li>- чистовая отделка</li> <li>- место под вывеску</li> </ul> <p>Окажем содействие в покупке данного помещения в ипотеку. Возможна ипотека без первоначального взноса. Рядом улицы: Карбышева, Мавлютова, Танковая. По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Андрей</p>			
		<b>Мавлютова 17</b>				
1	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_348.4_m_2325296143">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_348.4_m_2325296143</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Профессора Камая, 15	Помещение сдано в аренду в "Магнит". Всю площадь занимает арендатор АО «Тандер», арендная плата 151000 руб/мес. (+арендатор оплачивает расходы по воде).	348,4	120 551	42 000 000
2	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_160_m_2485757686">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_160_m_2485757686</a>	Республика Татарстан, Казань, улица Хусаина Мавлютова, 17Ек3	ОТЛИЧНАЯ ЦЕНА ! Присмотритесь ! Была цена 21 млн , сейчас 18,6 млн. Продаётся либо сдаётся коммерческое помещение в новом жилом комплексе Три Богатыря . Помещение общей площадью 160 м2 расположено на первом этаже жилого дома , с отдельным входом. Фасад дома отлично просматривается с улицы Мавлютова, но дом на ВТОРОЙ линии. В помещении предчистовая отделка , есть свет , рабочая система вентиляции . Высота потолков 3.8м. В каждом отдельном помещении есть окно , просторные комнаты, планировку можно сделать под себя . Мощность по электричеству 15 кВт , так же возможно увеличение мощности до 45 ( по желанию ) Отличная транспортная доступность, имеется вся необходимая инфраструктура, остановки общественного транспорта. В данном жилом комплексе проживает около 6 тыс человек. Помещение подходит под образовательный центр , салон красоты (просят девочки из этого ЖК под кабинеты маникюра косметологии , бровистов и т д ) , и офисное помещение . Бесплатная парковка вокруг ЖК , так же можно взять в аренду парковочные места в подземной парковке со стороны ул . Мавлютова . В этом ЖК концепция двор без машин , но для доставки , погрузки выгрузки , для людей с ограниченными возможностями, для неотложки, заезд возможен . Звоните ! Расскажу и покажу в любое удобное для вас время . Один взрослый собственник. Без обременений. Я риэлтор ! Продажа от физ. лица!	160,0	121 875	19 500 000
3	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_1 liniya_2873069527">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_1 liniya_2873069527</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Хусаина Мавлютова, 17Ек2	Продаю торгово-офисное помещение по улице Мавлютова 17Ек2 первая линия; первый этаж; отдельная входная группа; высокие потолки, 4 м; отопление; водоснабжение горячее и холодное; место для размещения фасадной вывески; высокий пешеходный и автомобильный трафик рядом остановка общественного транспорта; выделенная мощность 15 кВт (с возможным увеличением); есть бесплатная парковка напротив входа. Ближайшие улицы: Профессора Камая, Гарифьянова, Сыртлановой. Подходит под любой вид деятельности (салон красоты, стоматология, косметология, офис,магазин) По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Ринат, Брокер по коммерческой недвижимости. «DiGroup недвижимость и финансы», г.Казань. От собственника. Без комиссии.	141,3	168 082	23 750 000
		<b>Зорге 97</b>				
1	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_110_m_2971530075">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_110_m_2971530075</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Юлиуса Фучика, 24	Продается ГАБ - коммерческое отдельностоящее здание по ул Фучика 24а. Сейчас в здании долгосрочный арендатор со стабильным арендным потоком. Одноэтажное здание общей площадью 110 м2. Земля в собственности, 190 м2, кадастровый номер 16:50:160306:0038. Интенсивный пешеходный трафик; Расположен в жилом квартале; В 6 минутах ходьбы станция метро Дубравная; Удобные подъездные пути; Развитая инфраструктура, с выгодной локацией. 2 отдельных входа; Центральная: канализация, водоснабжение; Электричество 75 кВт; Свободная планировка. Документы готовы к продаже, без обременений. Проспект Победы Дубравная Габишева Мавлютова. Разумный торг.	110,0	118 182	13 000 000

2	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_liniya_75_m_2978293460">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_liniya_75_m_2978293460</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Юлиуса Фучика, 42	Предлагается Вашему Вниманию на продажу помещение на первой линии по ул. Фучика д.42. Помещение полностью с ремонтом! Своя отдельная входная группа. Общая площадь 75 кв.м.: - входной холл; -три кабинета; -сан.узел, -комната для приема пищи, Пожарная и охранный сигнализация. Большая рекламная поверхность на фасаде. Ремонт помещения в идеальном состоянии, выполнен под салон-красоты. Можно использовать под офис, магазин, аптеку и проч. При необходимости оставляем все оборудование! Возможно использовать как готовый бизнес!!! Продажа в связи с переездом. Прямая видимость с проезжей части и со стороны пешеходного тротуара. Хорошая пешая и транспортная доступность, удобные подъездные пути, 50 метров остановка общественного транспорта. Все перепланировки узаконены, документы полностью готовы к сделке. ЗДЕСЬ ВАШ БИЗНЕС БУДЕТ ПРОЦВЕТАТЬ!!! Рядом улицы: Зорге, Сафиуллина	75,0	220 000	16 500 000
3	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/arendnyy_biznes_2809716696">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/arendnyy_biznes_2809716696</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Рихарда Зорге, 66В	Продается помещение , в котором сидит арендатор , площадь 236 м² на 2 этаже Готовый арендный бизнес. Отдельный вход, помещение расположено на втором этаже. Большой автомобильный и пешеходный трафик Имеется место под вывеску Высокие потолки. Удобные подъездные пути станция метро Проспект Победы в 2 минутах ходьбы. .. Рядом остановки общественного транспорта. По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Айрат Фаттахов Брокер по коммерческой недвижимости. «DiGroup недвижимость и финансы», г.Казань От собственника. Без комиссии.	236,0	127 119	30 000 000
4	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/otdelno_stoyashee_zdanie_3145028339">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/otdelno_stoyashee_zdanie_3145028339</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Рихарда Зорге, 81Ак1	Продается отдельно стоящее здание с земельным участком находящееся по адресу: Рихарда Зорге, 81Ак1. Здание и земельный участок в собственности. Площадь земельного участка 440 кв.м. В помещении: — Телефон. — Интернет. — Вода и канализация. — Электричество. — Отопление. — Приточно/вытяжная вентиляция. — Своя парковка. Удобные подъездные пути к зданию.	143,0	66 434	9 500 000

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов коммерческой недвижимости свободного назначения в г. Казани по местам расположения объектов оценки, по состоянию на 04.09.2023г. составляет **от 55 752 рублей за кв.м., до 293 590 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от района расположения, инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев недвижимости.

Мониторинг цен предложений на земельные участки в г. Казани по местам расположения объектов оценки:

ул. Адоратского 11А, ул. Мусина 61Б, пр. Ямашева 54						
№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_201sot_promnaznacheniya_2810620125">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_201sot_promnaznacheniya_2810620125</a>	Республика Татарстан, город Казань, ул. Адоратского, 98	От собственника! Без комиссии! Продажа Земельного участка для строительства автосервиса, автомойки и т.д на ул. Адоратского 98. Площадь 2013 кв. Собственность. Электроэнергия 100 кВт. Ограждение. Асфальт до участка. Очень хорошее местоположение. По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Рафис, Нияз	2 013	15 400	31 000 000

2	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_26sot._promnaznacheniya_3284161870">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_26sot._promnaznacheniya_3284161870</a>	Республика Татарстан, Казань, Авиастроительный район, ул. М.Миля	<p>Объект РЕАЛЬНЫЙ 100% не реклама, нами Юридически проверен. Предложение от собственника, без комиссии! Вашему вниманию на продажу представлен привлекательный земельный участок коммерческого назначения, общей площадью 2600 кв.м., (26 соток). Участок расположена в черте г. Казани на первой линии, прекрасный автомобильный трафик, хорошая видимость, отличные подъездные пути по прекрасному городскому асфальту, на территорию участка организовано несколько удобных заездов, великолепные подъездные пути по хорошему асфальту, есть несколько быстрых выездов на трассу М7 через Авиастроительный и Кировский район. Данная земельный участок свободного назначения, привлекателен своим месторасположением и развитой инфраструктурой, также возможностью широкого спектра его эксплуатационных возможностей, прекрасно подойдёт практически под любой вид деятельности: торговые комплексы, объекты торговли, авто сервис, хранение автотранспорта, автосалон, автомобильные мойки, заправка транспортных средств, фармацевтическая и лёгкая промышленность, пищевая промышленность, холодные и тёплые склады, логистический центр, офисный центр, автостоянка с мини отелем, производство, сортировка и приём сырья, автосервис, ритейл, строительная промышленность и многое другое. Есть ГПЗУ. Прекрасная возможность для выгодных инвестиций, ведения собственного бизнеса или получение пассивного дохода! К территории участка можно проехать по улицам: Дементьева, Левченко, Михаила Миля, Фатыха Амирхана, Беломорская, Горьковское шоссе, Сибирский тракт, Оренбургский тракт, Мамадышский тракт. Звоните, ответим на все интересующие вопросы, покажем в удобное время. Обмен, торг реальному покупателю. Примем в оплату вашу недвижимость!</p> <p>Не забудьте пожалуйста добавить наше объявление в ИЗБРАННОЕ. Наше Агентство Недвижимости состоит в Гильдии Риэлторов Республики Татарстан. При необходимости поможем Вам одобрить ипотеку и застраховаться под низкий %, работаем с материнским капиталом, военная ипотека, гарантируем юридическую чистоту сделки! Продажа, срочный выкуп, аренда, аналитика стоимости, обмен жилой (квартиры, комнаты, индивидуальный жилой дом, земельные участки, таунхаусы, коттеджи) и коммерческой недвижимости (производственное, складские, торговые, офисные объекты, общепит, земля, площадки). Звоните/пишите будем рады Вам помочь. Номер объекта: #2/537047/18364</p>	2 600	11 154	29 000 000
3	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_122ga_izhs_2868893162">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_122ga_izhs_2868893162</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Гагарина	<p>Продается земельный участок, зона смешанного размещения производственных, коммунально-складских объектов и участков жилой застройки. Площадь 12 160 кв.м., категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы.</p> <p>На земельном участке находится объект незавершенного строительства. Готовность - 35%.</p>	12 160	7 813	95 000 000
4	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot._izhs_101435829">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot._izhs_101435829</a>	Республика Татарстан, Казань, Красносельская ул.	<p>Участок 12 соток в Казани по ул. Красносельская. СОБСТВЕННИК. Первая линия по ул. Декабристов. Участок расположен на расстоянии одной остановки городским транспортом от: Казанского Кремля, площади тысячелетия, цирка, Дворца спорта, ЦУМа, гостиничного комплекса "Пирамида", стадиона. В шаговой доступности: метро "Козья Слобода" (50 м.), Банк "Ак Барс", ТРЦ "Тандем", Макдональдс, гипермаркет "МЕТРО", Казанский Энергетический Университет, парк «Кырлай»! Инженерные сети: вода на участке, электричество 380 В. Есть возможность увеличить участок до 26 соток!</p>	1 200	54 167	65 000 000
<b>Мавлютова 17</b>						
1	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_57sot._snt_dnp_2985540265">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_57sot._snt_dnp_2985540265</a>	Республика Татарстан, Казань, садоводческое некоммерческое товарищество Любитель	<p>Продаём Земельный участок на первой линии от оживленной дороги, граничащей с густонаселенным жилым массивом по ул. Профессора Камая, ориентир "ЖК Романтика". Данное расположение идеально подходит под постройку торгового центра, либо под любой иной вид коммерческой деятельности. Зона соответствует прямому назначению. Участок расположен по ходу основного движения, вблизи спального района и многонаселенного ЖК Романтика, где есть дефицит коммерческой недвижимости. Документы готовы. Реальному покупателю возможно разумный торг. При покупке данного объекта можем подготовить проект по сниженной цене.</p>	1 200	6 667	8 000 000

2	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_63sot.izhs.2636047179">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_63sot.izhs.2636047179</a>	Республика Татарстан, Казань, Советский район, микрорайон Танкодром	Продаю земельный участок с домом, на участке находится дом с баней, три гаража, парник, беседка, участок прямоугольный, не каких залогов, продажа от собственника, на участке много металла, возможна продажа соседних участков, улицы, более подробнее пишите звоните, торг. 16:50:070620:30 документы на руках, гпзу есть.	571	7 005	4 000 000
3	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_63sot.izhs.2636047179">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_63sot.izhs.2636047179</a>	Республика Татарстан, Казань, Приволжский район, жилой массив Старые Горки, Кооперативная ул., 5	Продам земельный участок в центре Приволжского района г. Казани. 14,5 соток, категория ИЖС. Кадастровый номер 16:50:070619:51	630	7 460	4 700 000
4	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_82sot.izhs.2282114910">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_82sot.izhs.2282114910</a>	Республика Татарстан, Казань, Горная ул., 19	Участок в п. Старые Горки в 5 минутах от центра города. 8,2 соток по бумагам, на деле 9 соток! Можно разделить участок на 2 участка, так как подъезд и коммуникации с двух сторон. Улица тупиковая, следовательно не будет постоянно разъезжающих машин. Расположение отличное, находится практически на въезде в посёлок и вам не придётся петлять по переулкам!	820	15 854	13 000 000
<b>Ак. Павлова 23</b>						
1	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_135sot.izhs.2503040843">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_135sot.izhs.2503040843</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Чайковского, 21	Срочно продаем земельный участок . Газ есть , септик, вода.	1 350	9 259	12 500 000
2	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_11sot.izhs.3282252988">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_11sot.izhs.3282252988</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Годовикова, 18	Предлагаю к покупке отличный участок в г. Казань, площадью 11 соток. Авиастроительный район. Замечательное место для постройки частного жилого дома или даже двух - площадь и правильная форма позволяют разделить его. Все коммуникации подведены к самому участку. Налаженная инфраструктура - детские сады, школы, поликлиники и все необходимое в пешей доступности. Звоните!	1 100	14 545	16 000 000
3	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot.izhs.3412343703">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot.izhs.3412343703</a>	Республика Татарстан, Казань, Центрально-Мариупольская ул., 17	Участок 8 соток ,на участке дом на две части разделен. Под снос. 2 собственника. Газ , свет , вода - есть на участке. Торг .	800	11 875	9 500 000
4	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_92sot.izhs.2189746482">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_92sot.izhs.2189746482</a>	Республика Татарстан, Казань, коллективный сад № 2 СНТ ОАО КМПО	Продам участок 9,2 сотки в черте города, для строительства дома. Возможна прописка. Торг уместен. Вся инфраструктура рядом, метро станция авиастроительная пешком 20 мин, садики, школы, поликлиники, магазины. Рядом улицы Тар Урам, Челюскина, Шадрина, Обнорского. Угловой участок, хороший подъезд для любой строительной техники. свет и вода заведены на участок, газ ведётся рядом по улице. Если не отвечаю пишите.	920	2 989	2 750 000
<b>Сахарова 13А</b>						
1	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_152sot.izhs.1064108199">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_152sot.izhs.1064108199</a>	Республика Татарстан, Казань, жилой массив Большие Клыки,	Продам земельный участок 15 соток (ИЖС) зона Ж2 (возможность перевести участок в коммерческую недвижимость) пос. Большие Клыки, ул. Магистральная, 3 в: - участок не межуется - участок правильной формы 31x49; - все коммуникации на участке; - высокий автомобильный трафик; - отличный вариант для торговых/офисных зданий, станций ТО, мойки; - асфальтированная дорога; - отличные подъездные пути; - до остановки общественного транспорта 5 минут; - в шаговой доступности (школа, стадион Мирас, центр бокса, продуктовые магазины);	1 520	11 513	17 500 000
2	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_157sot.izhs.347393">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_157sot.izhs.347393</a>	Республика Татарстан, Казань, Советский район, жилой массив	Кадастровый номер 16:50:150201:776. Продается земельный участок в живописном месте п. Большие Клыки, ул. Зеленая Поляна, с площадью 1565 кв. м. Коммуникации: электричество, газ, вода. С документами все в порядке. Рядом лес, р.Нокса и березовая роща. Хорошая дорога, школа и	1 565	11 182	17 500 000

	<a href="#">4631</a>	Большие Клыки, ул. Зеленая Поляна	детский садик в шаговой доступности(буквально), продуктовые магазины(верный, пятерочка). Spar и Лента, остановка общественного транспорта , ТЦ Мега, ТЦ Франт и строительство метро Ак. Сахарова. Торг.			
3	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_93sot_izhs_2508088732">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_93sot_izhs_2508088732</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Тыныч, 16	Продаю участок, с фундаментом 8*14. Асфальт, центральная вода и канализация, газ. Школа, 2 детских сада, все продуктовые магазины. Остановка рядом. Это лучшее предложение, которое может быть в городе. Схема продажи - адрес указан, приезжаете и смотрите. Если заинтересовало - звоните и обговариваете сделку. РИЕЛТОРЫ - ЗВОНКИ ТОЛЬКО ПРИ НАЛИЧИИ РЕАЛЬНЫХ КЛИЕНТОВ. Рядом улицы Глушко, Сахарова, Закиева, Балкыш, Крутая. Посёлки Большие Клыки, Малые Клыки, Вознесение, Константиновка, Самосырово	930	16 129	14 999 999
	<b>Боевая 2</b>					
1	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_31sot_izhs_3066177577">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_31sot_izhs_3066177577</a>	Республика Татарстан, Казань, Адмиралтейская ул., 3к1	От собственника! Без комиссии! Продаётся земельный участок в Кировском районе г. Казани - перспективное место расположения - 5 минут езды до центра - участок ровный - примыкает к территории перспективной застройки - рядом начато строительство ЖК Statum от Унистрой - кадастровый номер 16:50:280101:1334 - ГПЗУ в наличии Рядом улицы Клары Цеткин, Боевая, Столярова, Несмелова, Кировская дамба. По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Андрей	3 100	7 097	22 000 000
2	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot_izhs_2515024361">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot_izhs_2515024361</a>	Республика Татарстан, Казань, Милицейская ул., 61	продам участок с старым домом 6сот ПРАВЕЛЬНОЙ ФОРМЫ 20 НА 30 ГАЗ ЗАВЕДЁН НА ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ВОДОПРОВОД И КАНАЛИЗАЦИЮ ПОЛУЧЕНЫ ТЕХ УСЛОВ ВСЯ ИНФРАСТРУКТУРА ЦЕНТР ВСЁ В ШАГОВОЙ ДОСТУПНОСТИ ПЕРСПЕКТИВА БЛАГОУСТРОЙСТВА ДО БЕРЕГА 10 МИН ПЕШКОМ ЗВОНИТЕ СОБСТВЕННИК ВСЁ ОФОРМЛЕНО	600	11 500	6 900 000
3	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_4sot_izhs_3364620489">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_4sot_izhs_3364620489</a>	Республика Татарстан, Казань, Кызыл Армейская ул.	Продается земельный участок в Адмиралтейской слободе города Казани. Категория ИЖС. Площадь земельного участка— 3.61 сот. Подходит для строительства 2х этажного дома. На участке построен ветхий дом, который только под снос, по документам зарегистрирован жилой дом площадью 60 кв.м. ГПЗУ и межевой план на руках. Электричество, газ, централизованное водоснабжение в доме. Канализация септик. Развитая инфраструктура: школы, садики, магазины, транспортные остановки, Сбербанк, ТЦ «Петрушкин двор», парки для прогулок: «Сад Рыбака», Парк «Столярова». Рядом улицы: Клары Цеткин, Урицкого, Мало-Московская, Большая. До центра на автомобиле всего 7 минут. Станция метро «Кремлевская». 1 взрослый собственник, без обременений и долгов. Звоните, чтобы получить более подробную информацию и организовать просмотр!	400	15 500	6 200 000
4	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot_izhs_2508819243">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot_izhs_2508819243</a>	Республика Татарстан, Казань, Кировский район, микрорайон Адмиралтейская Слобода, Большая ул., 49	Участок в центре города на берегу Волги, с видом на Кремль и рядом с новой Соборной Мечетью. На участке расположен дом с насаждениями. Все вопросы по телефону.	800	37 500	30 000 000

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов земельных участков в г. Казани по местам расположения объектов оценки, по состоянию на 04.09.2023г. диапазон цен составляет **от 2 989 рублей за кв.м., до 54 167 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от района расположения, инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков.



Цены предложений объектов-аналогов для земельных участков 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

Снижение цены в процессе торгов – в процессе аренды или купли-продажи недвижимости, потенциальный покупатель и продавец проводят торг, в процессе которого цена объекта торга снижается. Снижение может достигать 25% процентов стоимости, в зависимости от многих факторов (престижность, вид права, расположение, планировка, необходимость вложений в ремонт и т.п.). Следует отметить, что в текущих экономических условиях РФ метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных ценах сделок не доступна оценщику по объективным причинам, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекту, выставленные на свободную продажу. При этом данные цены необходимо скорректировать на величину скидки на торг. Поправка на снижение цены в процессе торга для земельных участков осуществлялась в соответствии с таб. 101, изложенной в «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2020, на стр. 219. В условиях дефицита предложения земельных участков и их высокой ликвидности соответствии с приведённой таблицей, корректировка составила -8,3%.

**Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов**

Таблица 101

Скидки на цены предложений на активном рынке. 1. Земельные участки под индустриальную застройку				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	–	–	–
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,1%	8,3%	15,9%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	–	–	–
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,0%	8,5%	15,4%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,4%	7,7%	15,0%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,2%	7,2%	15,3%



#### Корректировка на финансовые условия

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

#### Корректировка на условия продажи

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

#### Корректировка на дату предложения

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

#### Корректировка на категорию земель

Объекты аналоги также, как и Объект оценки имеют одинаковую категорию, корректировка не производилась.

#### Корректировка на размер участка

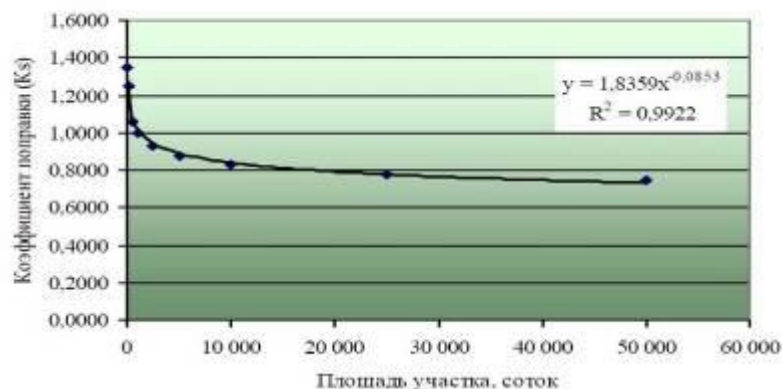
Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка<sup>3</sup>

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

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

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.



#### Зависимость цены на земельные участки от размера участка

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

<sup>3</sup> Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40). Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости

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

$K_S$  – коэффициент корректировки;

$S$  – площадь земельного участка, соток.

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

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

Где:  $K_{\Pi}$  – 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 первую («Красную») линию

Земельные участки предназначенные под офисно-торговую застройку, расположенные на первой линии обычно стоят дороже аналогичных участков расположенных на второй линии. Для учёта этого фактора оценщиком были применены корректировки изложенные в «Справочнике оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки часть I» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2020, на стр. 203 в таб.86:

#### **Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 86

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии	1.25	1.23	1.27

#### Корректировка на назначение

В рамках настоящей оценки различное назначение у аналогов и объектов оценки наблюдалось исключительно при оценке стоимости права аренды на земельный участок, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ "Пригородное лесничество", квартал 45, выдела 4,7.

Поправка осуществлялась в соответствии с таб. 76, изложенной в «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2020, на стр. 174:

Таблица 76

цены объектов разного функционального назначения		аналог		
		под сельхозпроизводство	под объекты рекреации	под индустриальную застройку
объект оценки	под сельхозпроизводство	1,00	0,65	0,55
	под объекты рекреации	1,55	1,00	0,84
	под индустриальную застройку	1,83	1,18	1,00

Таким образом, корректировка для земельных участков с разрешённым использованием «под сельскохозяйственное производство» по отношению к земельным участкам с разрешённым использованием «под объекты рекреации» составила 1,55, т.е. +55%

Корректировка на различие в местоположении

Корректировка на местоположение – это корректировка на расположение объекта оценки относительно первой линии. Объекты, расположенные на первой линии имеют большую проходимость, большую посещаемость, относительно объектов расположенных на второй линии. В данном случае аналоги были подобраны таким образом, что корректировка не требовалась.

Корректировка на различия в передаваемых правах

В данном случае к оценке кроме земельных участков также представлены права аренды на земельные участки. Стоимость права собственности и стоимость права аренды отличаются существенно, так как стоимость права аренды не создаёт права на саму вещь, а только лишь на право владения такой вещь, в данном случае земельным участком. При методология расчётов существенных отличий не имеет, кроме подбора аналогов. Для расчёта стоимости права аренды необходимо подобрать соответствующие аналоги, в которых объектом выступает право аренды. В случае отсутствия таких аналогов допускается использование аналогов с правом собственности при условии корректировки прав. Корректирующие коэффициенты по таким правам изложены в издании «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2», под редакцией Л.А. Лейфера, стр.73, Таб. 18

Таблица 18

цены земельных участков под объекты рекреации		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,16	1,32
	долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,14
	краткосрочная аренда	0,76	0,88	1,00

Таким образом коэффициент пересчёта из права собственности в право аренды составит -14% (1 – 0,86)

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

**Расчёт стоимости земельных участков по Методу сопоставимых продаж.**

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_201sot_promnaznacheniya_2810620125">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_201sot_promnaznacheniya_2810620125</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_26sot_promnaznacheniya_3284161870">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_26sot_promnaznacheniya_3284161870</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_122ga_izhs_2868893162">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_122ga_izhs_2868893162</a>
Местоположение (Адрес)	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под здание магазина, общая площадь 953 +/- 10,8 кв.м., кадастровый № 16:50:110601:39, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Адоратского, д. 11А;	Республика Татарстан, город Казань, ул. Адоратского, 98	Республика Татарстан, Казань, Авиастроительный район, ул. М.Миля	Республика Татарстан, Казань, ул. Гагарина
Площадь, кв.м.	<b>953,00</b>	2 013,0	2 600,0	12 160,0
Стоимость всего объекта		31 000 000	29 000 000	95 000 000
Стоимость 1 кв.м., руб		15 400	11 154	7 813
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-8,30%	-8,30%	-8,30%
Стоимость с учётом корректировки, руб		14 122	10 228	7 165
Время продажи/предложения	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		14 122,00	10 228,00	7 165,00
Условия финансирования	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		14 122,00	10 228,00	7 165,00
Состав передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		14 122,00	10 228,00	7 165,00
Площадь, кв.м.	953,00	2 013,00	2 600,00	12 160,00
Корректировка, %	1,022662656	6,59%	8,94%	24,26%
Стоимость с учётом корректировки, руб		15 052,64	11 142,38	8 903,23
Местоположение	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		15 052,64	11 142,38	8 903,23
Назначение	под здание магазина	земли промышленности	земли промышленности	земли промышленности
Корректировка, %		53,00%	53,00%	53,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		23 030,54	17 047,84	13 621,94
Наличие подъездных путей	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		23 030,54	17 047,84	13 621,94
Наличие коммуникаций	Все,	Все,	Все,	Все,
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		23 030,54	17 047,84	13 621,94
Валовая корректировка		67,89%	70,24%	85,56%

Расчётная величина		1,47	1,42	1,17
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		33 854,89	24 207,93	15 937,67
	<b>Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.</b>			<b>18 227</b>
		<b>Полная стоимость, руб</b>		<b>17 370 300</b>
<b>Наименование показателя</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot._snt_dnp_3352393778">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot._snt_dnp_3352393778</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_57sot._snt_dnp_2985540265">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_57sot._snt_dnp_2985540265</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_63sot._izhs_2636047179">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_63sot._izhs_2636047179</a>
Местоположение (Адрес)	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под пристрой к магазину, общая площадь 320 +/- 6,26 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Х. Мавлютова, кадастровый номер 16:50:160205:66;	Республика Татарстан, Казань, садоводческое некоммерческое товарищество Любитель	Республика Татарстан, Казань, Советский район, микрорайон Танкодром	Республика Татарстан, Казань, Приволжский район, жилой массив Старые Горки, Кооперативная ул., 5
Площадь, кв.м.	<b>320,00</b>	1 200,0	571,0	630,0
Стоимость всего объекта		8 000 000	4 000 000	4 700 000
Стоимость 1 кв.м., руб		6 667	7 005	7 460
<i>Вид стоимости</i>		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-8,30%	-8,30%	-8,30%
Стоимость с учётом корректировки, руб		6 114	6 424	6 841
<i>Время продажи/предложения</i>	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		6 114,00	6 424,00	6 841,00
<i>Условия финансирования</i>	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		6 114,00	6 424,00	6 841,00
<i>Состав передаваемых прав</i>	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		6 114,00	6 424,00	6 841,00
<i>Площадь, кв.м.</i>	320,00	1 200,00	571,00	630,00
Корректировка, %	1,122431196	11,93%	5,06%	5,95%
Стоимость с учётом корректировки, руб		6 843,40	6 749,05	7 248,04
<i>Местоположение</i>	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		6 843,40	6 749,05	7 248,04
<i>Назначение</i>	под здание магазина	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка, %		50,00%	50,00%	50,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		10 265,10	10 123,58	10 872,06
<i>Наличие подъездных путей</i>	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		10 265,10	10 123,58	10 872,06
<i>Наличие коммуникаций</i>	Все,	Все,	Все,	Все,

Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		10 265,10	10 123,58	10 872,06
Валовая корректировка		70,23%	63,36%	64,25%
Расчётная величина		1,42	1,58	1,56
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		14 576,44	15 995,26	16 960,41
	<b>Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.</b>			<b>10 424</b>
			<b>Полная стоимость, руб</b>	<b>3 335 700</b>

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_201sot_promnaznacheniya_2810620125">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_201sot_promnaznacheniya_2810620125</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_26sot_promnaznacheniya_3284161870">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_26sot_promnaznacheniya_3284161870</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_122ga_izhs_2868893162">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_122ga_izhs_2868893162</a>
Местоположение (Адрес)	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина и прилегающую территорию, необходимую для его обслуживания, общая площадь 1726 +/- 14,54 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Мусина, д.61 Б, кадастровый (или условный) номер 16:50:110417:108;	Республика Татарстан, город Казань, ул. Адоратского, 98	Республика Татарстан, Казань, Авиастроительный район, ул. М.Миля	Республика Татарстан, Казань, ул. Гагарина
Площадь, кв.м.	<b>1 726,00</b>	2 013	2 600	12 160
Стоимость всего объекта		31 000 000	29 000 000	95 000 000
Стоимость 1 кв.м., руб		15 400	11 154	7 813
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-8,30%	-8,30%	-8,30%
Стоимость с учётом корректировки, руб		14 122	10 228	7 165
Время продажи/предложения	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		14 122,00	10 228,00	7 165,00
Условия финансирования	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		14 122,00	10 228,00	7 165,00
Состав передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		14 122,00	10 228,00	7 165,00
Площадь, кв.м.	1 726,00	2 013,00	2 600,00	12 160,00
Корректировка, %	0,972141408	1,32%	3,56%	18,12%
Стоимость с учётом корректировки, руб		14 308,41	10 592,12	8 463,30
Местоположение	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		14 308,41	10 592,12	8 463,30
Назначение	под здание магазина	земли промышленности	земли промышленности	земли промышленности
Корректировка, %		53,00%	53,00%	53,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		21 891,87	16 205,94	12 948,85



руб				
Наличие подъездных путей	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		21 891,87	16 205,94	12 948,85
Наличие коммуникаций	Все,	Все,	Все,	Все,
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		21 891,87	16 205,94	12 948,85
Валовая корректировка		62,62%	64,86%	79,42%
Расчётная величина		1,60	1,54	1,26
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		35 026,99	24 957,15	16 315,55
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			17 341
		Полная стоимость, руб		29 930 600
Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_135sot._izhs_2503040843">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_135sot._izhs_2503040843</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_11sot._izhs_3282252988">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_11sot._izhs_3282252988</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot._izhs_3412343703">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot._izhs_3412343703</a>
Местоположение (Адрес)	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под пристроенное к жилому дому нежилое здание, общая площадь 930 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:220516:18, расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Академика Павлова, д.23;	Республика Татарстан, Казань, ул. Чайковского, 21	Республика Татарстан, Казань, ул. Годовикова, 18	Республика Татарстан, Казань, Центрально-Мариупольская ул., 17
Площадь, кв.м.	930,00	1 350	1 100	800
Стоимость всего объекта		12 500 000	16 000 000	9 500 000
Стоимость 1 кв.м., руб		9 259	14 545	11 875
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-8,30%	-8,30%	-8,30%
Стоимость с учётом корректировки, руб		8 491	13 338	10 889
Время продажи/предложения	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		8 491,00	13 338,00	10 889,00
Условия финансирования	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		8 491,00	13 338,00	10 889,00
Состав передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		8 491,00	13 338,00	10 889,00
Площадь, кв.м.	930,00	1 350,00	1 100,00	800,00
Корректировка, %	1,024796011	3,23%	1,44%	-1,28%
Стоимость с учётом корректировки, руб		8 765,26	13 530,07	10 749,62
Местоположение	вторая линия	первая линия	вторая линия	первая линия
Корректировка, %		-20,00%	0,00%	-20,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		7 012,21	13 530,07	8 599,70

руб				
Функциональное назначение участка	под здание магазина	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка, %		50,00%	50,00%	50,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		10 518,32	20 295,11	12 899,55
Наличие подъездных путей	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		10 518,32	20 295,11	12 899,55
Наличие коммуникаций	Все	Все,	Все,	Все,
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		10 518,32	20 295,11	12 899,55
Валовая корректировка		81,53%	59,74%	79,58%
Расчётная величина		1,23	1,67	1,26
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		12 937,53	33 892,83	16 253,43
	<b>Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.</b>			<b>15 164</b>

		<b>Полная стоимость, руб</b>		<b>14 102 500</b>
Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_152sot._izhs_1064108199">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_152sot._izhs_1064108199</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_157sot._izhs_3473934631">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_157sot._izhs_3473934631</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_93sot._izhs_2508088732">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_93sot._izhs_2508088732</a>
Местоположение (Адрес)	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, общая площадь 774 +/- 9,74 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Советский район, ул. Академика Сахарова, д.13А, кадастровый (или условный) номер: 16:50:150306:67;	Республика Татарстан, Казань, жилой массив Большие Клыки,	Республика Татарстан, Казань, Советский район, жилой массив Большие Клыки, ул. Зеленая Поляна	Республика Татарстан, Казань, ул. Тыныч, 16
Площадь, кв.м.	<b>774,00</b>	1520	1 565	930
Стоимость всего объекта		17 500 000	17 500 000	14 999 999
Стоимость 1 кв.м., руб		11 513	11 182	16 129
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-8,30%	-8,30%	-8,30%
Стоимость с учётом корректировки, руб		10 557	10 254	14 790
Время продажи/предложения	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		10 557,00	10 254,00	14 790,00
Условия финансирования	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		10 557,00	10 254,00	14 790,00
Состав передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		10 557,00	10 254,00	14 790,00
Площадь, кв.м.	774,00	1 520,00	1 565,00	930,00
Корректировка, %	1,040972887	5,93%	6,19%	1,58%
Стоимость с учётом корректировки,		11 183,03	10 888,72	15 023,68

руб				
Местоположение	вторая линия	вторая линия	вторая линия	вторая линия
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		11 183,03	10 888,72	15 023,68
Функциональное назначение участка	под здание магазина	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка, %		50,00%	50,00%	50,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		16 774,55	16 333,08	22 535,52
Наличие подъездных путей	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		16 774,55	16 333,08	22 535,52
Наличие коммуникаций	Все,	Все,	Все,	Все,
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		16 774,55	16 333,08	22 535,52
Валовая корректировка		64,23%	64,49%	59,88%
Расчётная величина		1,56	1,55	1,67
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		26 168,30	25 316,27	37 634,32
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			18 644
		Полная стоимость, руб		14 430 500

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_201sot_promnaznacheniya_2810620125">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_201sot_promnaznacheniya_2810620125</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_26sot_promnaznacheniya_3284161870">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_26sot_promnaznacheniya_3284161870</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_122ga_izhs_2868893162">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_122ga_izhs_2868893162</a>
Местоположение (Адрес)	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под встроенно-пристроенные торговые помещения и прилегающую территорию, необходимую для их обслуживания, общая площадь 2566 +/- 17,72 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Ново-Савиновский р-н, установлено относительно ориентира корпус 3,4, расположенного в границах участка, адрес ориентира просп. Ямашева, уч.54., кадастровый (или условный) номер: 16:50:110417:297;	Республика Татарстан, город Казань, ул. Адоратского, 98	Республика Татарстан, Казань, Авиастроительный район, ул. М.Миля	Республика Татарстан, Казань, ул. Гагарина
Площадь, кв.м.	2 566,00	2 013	2 600	12 160
Стоимость всего объекта		31 000 000	29 000 000	95 000 000
Стоимость 1 кв.м., руб		15 400	11 154	7 813
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-8,30%	-8,30%	-8,30%
Стоимость с учётом корректировки, руб		14 122	10 228	7 165
Время продажи/предложения	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		14 122,00	10 228,00	7 165,00
Условия финансирования	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		14 122,00	10 228,00	7 165,00

руб				
Состав передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		18,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		16 663,96	10 228,00	7 165,00
Площадь, кв.м.	2 566,00	2 013,00	2 600,00	12 160,00
Корректировка, %	0,939808632	-2,05%	0,11%	14,19%
Стоимость с учётом корректировки, руб		16 322,35	10 239,25	8 181,71
Местоположение	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		16 322,35	10 239,25	8 181,71
Назначение	под здание магазина	земли промышленности	земли промышленности	земли промышленности
Корректировка, %		53,00%	53,00%	53,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		24 973,20	15 666,05	12 518,02
Наличие подъездных путей	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		24 973,20	15 666,05	12 518,02
Наличие коммуникаций	Все,	Все,	Все,	Все,
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		24 973,20	15 666,05	12 518,02
Валовая корректировка		81,35%	61,41%	75,49%
Расчётная величина		1,23	1,63	1,32
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		30 717,04	25 535,66	16 523,79
	<b>Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.</b>			<b>17 411</b>
		<b>Полная стоимость, руб</b>		<b>44 676 600</b>

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_31sot. izhs_3066177577">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_31sot. izhs_3066177577</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot. izhs_2515024361">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot. izhs_2515024361</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_4sot. izhs_3364620489">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_4sot. izhs_3364620489</a>
Местоположение (Адрес)	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты:магазины розничной торговли (универсальные, специализированные), площадью не более 400 кв.м., общая площадь 1098+/-12 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Кировский район, жилой массив Игумново, ул. Боевая, д.2, кадастровый (условный) номер: 16:50:280201:23;	Республика Татарстан, Казань, Адмиралтейская ул., 3к1	Республика Татарстан, Казань, Милицейская ул., 61	Республика Татарстан, Казань, Кызыл Армейская ул.
Площадь, кв.м.	<b>1 098,00</b>	3100	600	400
Стоимость всего объекта		22 000 000	6 900 000	6 200 000
Стоимость 1 кв.м., руб		7 097	11 500	15 500
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-8,30%	-8,30%	-8,30%
Стоимость с учётом корректировки, руб		6 508	10 546	14 214
Время продажи/предложения	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023

Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		6 508,00	10 546,00	14 214,00
Условия финансирования	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		6 508,00	10 546,00	14 214,00
Состав передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		6 508,00	10 546,00	14 214,00
Площадь, кв.м.	1 098,00	3 100,00	600,00	400,00
Корректировка, %	1,010382097	9,26%	-5,02%	-8,25%
Стоимость с учётом корректировки, руб		7 110,64	10 016,59	13 041,35
Местоположение	Вторая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Корректировка, %		-19,35%	-19,35%	-19,35%
Стоимость с учётом корректировки, руб		5 734,73	8 078,38	10 517,85
Назначение	под здание магазина	Земли промышленности	ИЖС	ИЖС
Корректировка, %		53,00%	50,00%	50,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		8 774,14	12 117,57	15 776,78
Наличие подъездных путей	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		8 774,14	12 117,57	15 776,78
Наличие коммуникаций	Все,	Все,	Все,	Все,
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		8 774,14	12 117,57	15 776,78
Валовая корректировка		89,91%	82,67%	85,90%
Расчётная величина		1,11	1,21	1,16
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		9 739,30	14 662,26	18 301,06
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			12 271
		Полная стоимость, руб		13 473 600

Итого, стоимость всех представленных к оценке участков, составила:

№ п.п.	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м.	стоимость, руб. округленно
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под здание магазина, общая площадь 953 +/- 10,8 кв.м., кадастровый № 16:50:110601:39, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Адоратского, д. 11А;	953	17 370 300
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под пристрой к магазину, общая площадь 320 +/- 6,26 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Х. Мавлютова, кадастровый номер 16:50:160205:66;	320	3 335 700
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина и прилегающую территорию, необходимую для его обслуживания, общая площадь 1726 +/- 14,54 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Мусина, д.61 Б, кадастровый (или условный) номер 16:50:110417:108;	1726	29 930 600
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под пристроенное к жилому дому нежилое здание, общая площадь 930 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:220516:18, расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Академика Павлова, д.23;	930	14 102 500
5	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, общая площадь 774 +/- 9,74 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Советский район, ул. Академика Сахарова, д.13А, кадастровый (или условный) номер: 16:50:150306:67;	774	14 430 500
6	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под встроено-пристроенные торговые помещения и прилегающую территорию, необходимую для их обслуживания, общая площадь 2566 +/- 17,72 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Ново-Савиновский р-н, установлено относительно ориентира корпус 3,4, расположенного в границах участка, адрес ориентира просп. Ямашева, уч.54., кадастровый (или условный) номер: 16:50:110417:297;	2566	44 676 600
7	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты:магазины розничной торговли (универсальные, специализированные), площадью не более 400 кв.м., общая площадь 1098+/-12 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Кировский район, жилой массив Игумново, ул. Боевая, д.2, кадастровый (условный) номер: 16:50:280201:23;	1098	13 473 600
		<b>8 367,0</b>	<b>137 319 800</b>



## Оценка зданий и улучшений. Введение корректировок к цене аналога зданий (улучшений).

Сопоставление стоимости 1 м<sup>2</sup> рассматриваемых объектов происходит по следующим параметрам:

- условия продажи;
- на дату продажи (оферты);
- объем передаваемых прав;
- снижение цены в процессе торгов;
- на разницу в площади (фактор масштаба);
- на различие в местоположении;
- на этаж расположения объекта оценки;
- на различие в качестве отделки (физическое состояние);
- на наличие дополнительных улучшений;

### Условия продажи:

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

### Поправка на дату продажи (оферты):

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

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

### Поправка на торг:

На первом этапе расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта к заявленным продавцами стоимостям продажи применяется поправка (скидка) на торг. Рынок жилой 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 на снижение цены в процессе торга для нежилых помещений осуществлялась в соответствии с таб. 201, изложенной в «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для Сравнительного подхода» Л.А. Лейфер, Нижний Новгород 2021 год, стр.460, таб.448:

Таблица 460. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Объекты свободного назначения

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0.12	0.05	0.18
2	Санкт-Петербург	0.06	0.02	0.11
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.11	0.06	0.16
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0.09	0.05	0.14
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.09	0.05	0.13

В соответствии с изложенной выше таблицей, величина скидки на торг составляет -11%

Корректировка на различие в площади

Так как объект оценки и объекты аналоги имеют разную площадь, требуется введение корректировки. Поправка на различие в площади (фактор масштаба) для нежилых помещений осуществлялась в соответствии с таб. 201, изложенной в «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для Сравнительного подхода» Л.А. Лейфер, Нижний Новгород 2021 год, стр.479, таб.460:

Таблица 225. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения более 1000 тыс.чел.(за исключением гг. Москва, Санкт-Петербург), цены продажи

		Объект аналог					
		до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500 до 5000	от 5000
Объект оценки	Общая площадь, кв.м.						
	до 125	1,00	1,15	1,29	1,44	1,47	1,81
	от 125 до 300	0,87	1,00	1,11	1,25	1,27	1,57
	от 300 до 750	0,78	0,90	1,00	1,12	1,14	1,40
	от 750 до 1500	0,69	0,80	0,89	1,00	1,02	1,25
	от 1500 до 5000	0,68	0,79	0,88	0,98	1,00	1,23
	от 5000	0,55	0,64	0,71	0,80	0,81	1,00

Местоположение:

Корректировка на местоположение – это корректировка на расположение объекта оценки относительно первой линии. Объекты, расположенные на первой линии имеют большую проходимость, большую посещаемость, относительно объектов расположенных на второй линии. В данном случае аналоги были подобраны таким образом, что корректировка не требовалась.

Состояние отделки:

Состояние отделки у аналогов и объектов оценки может быть разным, в связи с чем для некоторых объектов оценки вводился поправочный коэффициент, в соответствии с показателями изложенными в «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для Сравнительного подхода» Л.А. Лейфер, Нижний Новгород 2021 год, стр.432, таб.408:

*Матрица коэффициентов*

Таблица 408. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии.

		Аналог			
Состояния отделки объектов недвижимости		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметического ремонта	требуется капитального ремонта (без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.26
	требуется косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13
	требуется капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00

Класс качества недвижимости:

Класс качества недвижимости у аналогов и объектов оценки может быть разным, в связи с чем для некоторых объектов оценки вводился поправочный коэффициент, в соответствии с показателями изложенными в «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для Сравнительного подхода» Л.А. Лейфер, Нижний Новгород 2021 год, стр.399, таб.330:

Таблица 330. Матрица коэффициентов - Отношение удельных цен объектов разных классов, Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		Класс А	Класс В	Класс С
объект оценки	Класс А	1.00	1.16	1.23
	Класс В	0.86	1.00	1.06
	Класс С	0.81	0.94	1.00

Этаж расположения:

Этаж расположения у аналогов и объектов оценки может быть разным, в связи с чем для некоторых объектов оценки вводился поправочный коэффициент, в соответствии с показателями изложенными в «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для Сравнительного подхода» Л.А. Лейфер, Нижний Новгород 2021 год, стр.379, таб.285:

Таблица 285. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов торгового назначения, усредненные данные по России, продажа

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1.00	1.10	1.26	1.33
	2 этаж и выше	0.90	1.00	1.17	1.23
	цоколь	0.79	0.85	1.00	1.05
	подвал	0.76	0.81	0.95	1.00

Наличие отдельного входа:

Некоторые объекты недвижимости не имеют отдельного входа, в связи с чем данная характеристика требует корректировки. В данном случае корректировки не требовались.

Тип площади:

Объекты недвижимости имеют как вспомогательные так и основные типы площадей, которые имеют различия в величине эффективности и соответственно стоимости. Для учёта типа площади необходимо вводить корректировочные коэффициенты. Для учёта типа площади оценщиком были приняты показатели опубликованные в «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для Сравнительного подхода» Л.А. Лейфер, Нижний Новгород 2021 год, стр.362, таб.263:

Таблица 263. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади	2,69	2,51	2,87
Отношение арендных ставок за площади под вендинговые аппараты к удельным арендным ставкам за основные площади	2,47	2,29	2,66
Отношение удельных арендных ставок за площади помещений, сдаваемые в виде блоков, к удельным арендным ставкам за основные площади	0,84	0,83	0,85
Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади	0,68	0,65	0,71

Тип недвижимости:

Недвижимость может из себя представлять как помещения, так и отдельно стоящие здания, для учёта указанной характеристики были применены корректирующие коэффициенты изложенные в «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для Сравнительного подхода» Л.А. Лейфер, Нижний Новгород 2021 год, стр.351, таб.247:

**Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов<sup>16</sup>**

Таблица 247. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,89	0,81	0,96
2	Санкт-Петербург	0,97	0,90	1,05
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,95	0,88	1,03
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0,87	0,79	0,94
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,87	0,79	0,94

**Расчет стоимости нежилых помещений:**

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 467,1 кв.м, этаж 1, антресоль №1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Фрунзе, д.9, пом. 1372, кадастровый (или условный) номер: 16:50:090419:1114;	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_gab_na_ul.svetlaya_d.24_1658kv.m_24847_98576">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_gab_na_ul.svetlaya_d.24_1658kv.m_24847_98576</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_gotovyy_are_ndnyy_biznes_2904844515">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_gotovyy_are_ndnyy_biznes_2904844515</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_226.1_m_18532_71768">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_226.1_m_18532_71768</a>
Местоположение (Адрес)		Республика Татарстан, Казань, Кировский район, Светлая улица, 24	Республика Татарстан, Казань, ул. Фрунзе, 9	Республика Татарстан, Казань, ул. Сабан, 1
Площадь, кв.м.	<b>467,1</b>	165,8	250,0	226,1
Стоимость всего объекта		28 000 000,0	37 000 000,0	20 000 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		168 878	148 000	88 456
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-11,0%	-11,0%	-11,0%
Стоимость с учётом корректировки, руб		150 301,42	131 720,00	78 725,84
Разница площади (Фактор масштаба)	467,10	165,80	250,00	226,10
Корректировка, %		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		135 271,28	118 548,00	70 853,26
Этаж расположения	первый	первый	Первый	Первый
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость с учётом корректировки, руб		135 271,28	118 548,00	70 853,26
Состояние отделки	требует косметического ремонта	Отделка "Премиум"	Отделка "Премиум"	Отделка "Премиум"
Корректировка, %		-25,00%	-25,00%	-25,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		101 453,46	88 911,00	53 139,95
На наличие земельного участка	0	0	0	0
Стоимость 1 кв.м земли, руб.		12 271	12 271	12 271
Стоимость земли всего, руб.		0	0	0
Стоимость без земли		16 820 984	22 227 750	12 014 943
Стоимость 1 кв.м., без учёта земли, руб		101 453,46	88 911,00	53 139,95
Класс качества недвижимости	С	А	В	А
Корректировка, %		-25,00%	-10,00%	-25,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		76 090,10	80 019,90	39 854,96
Тип площади	Торговая	Торговая	Торговая	Торговая
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		76 090,10	80 019,90	39 854,96
Тип объекта (встроенное/отдельно стоящее)	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		76 090,10	80 019,90	39 854,96
На наличие парковки	без парковки	организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка
Корректировка, %		-13,00%	-13,00%	-13,00%

Стоимость с учётом корректировки, руб		66 198,39	69 617,31	34 673,82
Валовая корректировка		84,00%	69,00%	84,00%
Расчётная величина		1,19	1,45	1,19
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		78 776,08	100 945,10	41 261,85
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			<b>57 698</b>
	Стоимость всего объекта оценки, руб.			<b>26 950 736</b>
	Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			<b>26 951 000</b>
<b>Наименование показателя</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>
Источник информации	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 680,1 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Фрунзе д.9, пом 1323, кадастровый (или условный) номер: 16:50:090419:1113;	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_gab_na_ul.svetlaya_d_24_1658kv.m_2484798576">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_gab_na_ul.svetlaya_d_24_1658kv.m_2484798576</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_gotovyyarendnyy_biznes_2904844515">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_gotovyyarendnyy_biznes_2904844515</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_226.1_m_1853271768">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_226.1_m_1853271768</a>
Местоположение (Адрес)		Республика Татарстан, Казань, Кировский район, Светлая улица, 24	Республика Татарстан, Казань, ул. Фрунзе, 9	Республика Татарстан, Казань, ул. Сабан, 1
Площадь, кв.м.	<b>1 680,1</b>	165,8	250,0	226,1
Стоимость всего объекта		28 000 000,0	37 000 000,0	20 000 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		168 878	148 000	88 456
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-11,0%	-11,0%	-11,0%
Стоимость с учётом корректировки, руб		150 301,42	131 720,00	78 725,84
Разница площади (Фактор масштаба)	1 680,10	165,80	250,00	226,10
Корректировка, %		-21,00%	-21,00%	-21,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		118 738,12	104 058,80	62 193,41
Этаж расположения	первый	первый	Первый	Первый
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость с учётом корректировки, руб		118 738,12	104 058,80	62 193,41
Состояние отделки	требует косметического ремонта	Отделка "Премиум"	Отделка "Премиум"	Отделка "Премиум"
Корректировка, %		-25,00%	-25,00%	-25,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		89 053,59	78 044,10	46 645,06
На наличие земельного участка	0	0	0	0
Стоимость 1 кв.м земли, руб.		12 271	12 271	12 271
Стоимость земли всего, руб.		0	0	0
Стоимость без земли		14 765 085	19 511 025	10 546 448
Стоимость 1 кв.м., без учёта земли, руб		89 053,59	78 044,10	46 645,06
Класс качества недвижимости	С	А	В	А
Корректировка, %		-25,00%	-10,00%	-25,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		66 790,19	70 239,69	34 983,80
Тип площади	Торговая	Торговая	Торговая	Торговая
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%



Стоимость с учётом корректировки, руб		66 790,19	70 239,69	34 983,80
Тип объекта (встроенное/отдельно стоящее)	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		66 790,19	70 239,69	34 983,80
На наличие парковки	без парковки	организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка
Корректировка, %		-13,00%	-13,00%	-13,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		58 107,47	61 108,53	30 435,91
Валовая корректировка		95,00%	80,00%	95,00%
Расчётная величина		1,05	1,25	1,05
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		61 012,84	76 385,66	31 957,71
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.				<b>50 554</b>
Стоимость всего объекта оценки, руб.				<b>84 935 775</b>
Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.				<b>84 936 000</b>

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Помещения №1Н, назначение: нежилое, общая площадь 677,6 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Лушниковой, д.2, кадастровый номер: 16:50:090565:868;	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/gotovyyarendnyy_biznes_pyaterochka_ul_komunnarov_2675017987">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/gotovyyarendnyy_biznes_pyaterochka_ul_komunnarov_2675017987</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayuarendnyy_biznes_na_1-oy_linii_3258000401">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayuarendnyy_biznes_na_1-oy_linii_3258000401</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/gotovyyarendnyy_biznes_509_m_3129859546">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/gotovyyarendnyy_biznes_509_m_3129859546</a>
Местоположение (Адрес)		Республика Татарстан, Казань, ул. Коммунаров, 2	Республика Татарстан, Казань, Ягодинская ул., 27	Республика Татарстан, Казань, Горсоветская ул., 17к2
Площадь, кв.м.	<b>677,6</b>	466,4	286,0	509,0
Стоимость всего объекта		35 000 000	27 500 000	82 000 000
Стоимость 1 кв.м., руб		75 043	96 154	161 100
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-11,0%	-11,0%	-11,0%
Стоимость с учётом корректировки, руб		66 788,27	85 577,06	143 379,00
Разница площади (Фактор масштаба)	677,60	466,40	286,00	509,00
Корректировка, %	1 270,33	0,00%	-10,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		66 788,27	77 019,35	143 379,00
Этаж расположения	Первый	Первый	Первый	Первый
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость с учётом корректировки, руб		66 788,27	77 019,35	143 379,00
Состояние отделки	требует косметического ремонта	Отделка "Стандарт"	Отделка "Стандарт"	Отделка "Стандарт"
Корректировка, %		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		60 109,44	69 317,42	129 041,10
Класс качества недвижимости	В	В	В	А
Корректировка, %		0,00%	0,00%	-14,00%

Стоимость с учётом корректировки, руб		60 109,44	69 317,42	110 975,35
Тип площади	Торговая	Торговая	Торговая	Торговая
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		60 109,44	69 317,42	110 975,35
Тип объекта (встроенное/отдельно стоящее)	встроенное	отдельностоящее	встроенное	встроенное
Корректировка, %		-10,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		54 098,50	69 317,42	110 975,35
Валовая корректировка		31,00%	31,00%	35,00%
Расчётная величина		3,23	3,23	2,86
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		174 738,16	223 895,27	317 389,50
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.				<b>76 826</b>
Стоимость всего объекта оценки, руб.				<b>52 057 298</b>
Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.				<b>52 057 000</b>

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Помещение №1Н, назначение: нежилое, общая площадь 1122 кв.м, этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Маршала Чуйкова, д. 38, пом.1Н, кадастровый номер 16:50:110417:1691;	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_134_m_2813647276">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_134_m_2813647276</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_94m2_s_zemelnym_uchastkom_2965130644">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_94m2_s_zemelnym_uchastkom_2965130644</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_otdelno_stoyashee_zdanie_16818_m_2330002488">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_otdelno_stoyashee_zdanie_16818_m_2330002488</a>
Местоположение (Адрес)		Республика Татарстан, Казань, ул. Фатыха Амирхана, 25	Республика Татарстан, Казань, ул. Маршала Чуйкова, 12А	Республика Татарстан, Казань, пр-т Ямашева, 71А
Площадь, кв.м.	<b>1 122,0</b>	134,0	94,3	16 818,0
Стоимость всего объекта		19 000 000	17 500 000	1 345 440 000
Стоимость 1 кв.м., руб		141 791	185 578	80 000
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-11,0%	-11,0%	-11,0%
Стоимость с учётом корректировки, руб		126 194	165 164	71 200
Разница площади (Фактор масштаба)	1 122,00	134,00	94,30	16 818,00
Корректировка, %		-20,00%	-32,00%	25,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		100 955	112 312	89 000
Состояние отделки	требует косметического ремонта	Отделка "Стандарт"	Отделка "Стандарт"	Отделка "Стандарт"
Корректировка, %		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		90 860	101 081	80 100
На наличие земельного участка	нет	0	223	10 094
Стоимость 1 кв.м земли, руб.		0	17 341	17 341
Стоимость земли всего, руб.		0	3 867 043	175 040 054
Стоимость без земли		12 175 240	5 664 895	1 172 081 746
Стоимость 1 кв.м., без учёта земли, руб		90 860	60 073	69 692

Этаж расположения	Первый	Первый	Первый	Первый
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		90 860	60 073	69 692
Класс качества недвижимости	В	В	В	А
Корректировка, %		0,00%	0,00%	-14,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		90 860	60 073	59 935
Тип площади	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Здание	Здание
Корректировка, %		0,00%	-10,00%	-10,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		90 860	54 066	53 942
Валовая корректировка		41,00%	63,00%	70,00%
Расчётная величина		2,44	1,59	1,43
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		221 698,40	85 964,94	77 137,06
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			<b>70 476</b>
	Стоимость всего объекта оценки, руб.			<b>79 074 072</b>
	Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			<b>79 074 000</b>
<b>Наименование показателя</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>
Источник информации	Помещения 1-го этажа №№1-5, 1/1, 1/2, назначение: нежилое, общая площадь 66,8 кв.м., этаж 1, расположены по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Адоратского, д.11, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110601:4202;	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovyy_pavilon_sarendatom_51.7_m_2336990282">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovyy_pavilon_sarendatom_51.7_m_2336990282</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_46_m_3098293800">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_46_m_3098293800</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskoe_pomeschenie_2724351536">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskoe_pomeschenie_2724351536</a>
Местоположение (Адрес)		Республика Татарстан, Казань, ул. Адоратского, 21А	Республика Татарстан, Казань, ул. Адоратского, 21А	Республика Татарстан, Казань, ул. Фатыха Амирхана, 109А
Площадь, кв.м.	<b>66,8</b>	51,7	46	50,1
Стоимость всего объекта		5 700 000	5 290 000	6 900 000
Стоимость 1 кв.м., руб		110 251	115 000	137 725
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-11,0%	-11,0%	-11,0%
Стоимость с учётом корректировки, руб		98 123,39	102 350,00	122 575,25
Разница площади (Фактор масштаба)	66,80	51,70	46,00	50,10
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		98 123,39	102 350,00	122 575,25
Состояние отделки	Отделка "Стандарт"	требуется косметического ремонта	требуется косметического ремонта	Отделка "Стандарт"
Корректировка, %		12,00%	12,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		109 898,20	114 632,00	122 575,25
На наличие земельного участка	нет	74	74	122
Стоимость 1 кв.м земли, руб.		18 227,00	18 227,00	17 341,00
Стоимость земли всего, руб.		1 348 798,00	1 348 798,00	2 115 602,00

Стоимость без земли		4 332 939	3 924 274	4 025 418
Стоимость 1 кв.м., без учёта земли, руб		83 809,26	85 310,30	80 347,66
Класс качества недвижимости	В	В	В	В
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		83 809,26	85 310,30	80 347,66
Тип площади	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	здание
Корректировка, %		0,00%	0,00%	-10,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		83 809,26	85 310,30	72 312,89
Тип площади	основная	основная	основная	основная
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		83 809,26	85 310,30	72 312,89
Валовая корректировка		23,00%	23,00%	21,00%
Расчётная величина		4,35	4,35	4,76
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		364 570,28	371 099,81	344 209,36
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			<b>80 229</b>
	Стоимость всего объекта оценки, руб.			<b>5 359 297</b>
	Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			<b>5 359 000</b>
<b>Наименование показателя</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>
Источник информации	Нежилые помещения 1-го этажа №№7-10, 14-38, 41,42,43,44,45,46,47, 48, 49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,139, общая площадь 1326,1 кв.м., этаж 1, расположенные по адресу: Республика Татарстан, город Казань, ул. Фатыха Амирхана, д.97, пом.42-77,139, кадастровый номер: 16:50:110404:6702;	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1_34_m_2813647276">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1_34_m_2813647276</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_94m2_s_zemelnym_uchastkom_2_965130644">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_94m2_s_zemelnym_uchastkom_2_965130644</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_otdelno_stoyashee_zdanie_16_818_m_2330002488">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_otdelno_stoyashee_zdanie_16_818_m_2330002488</a>
Местоположение (Адрес)	Республика Татарстан, Казань, ул. Фатыха Амирхана, 25	Республика Татарстан, Казань, ул. Фатыха Амирхана, 25	Республика Татарстан, Казань, ул. Маршала Чуйкова, 12А	Республика Татарстан, Казань, пр-т Ямашева, 71А
Площадь, кв.м.	<b>1 326,1</b>	134,0	94,3	16 818,0
Стоимость всего объекта		19 000 000,0	17 500 000,0	1 345 440 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		141 791	185 578	80 000
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-11,0%	-11,0%	-11,0%
Стоимость с учётом корректировки, руб		126 194	165 164	71 200
Разница площади (Фактор масштаба)	1 326,10	134,00	94,30	16 818,00
Корректировка, %		-20,00%	-32,00%	25,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		100 955	112 312	89 000
Состояние отделки	Отделка "Стандарт"	Отделка "Стандарт"	Отделка "Стандарт"	Отделка "Стандарт"
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		100 955	112 312	89 000
На наличие земельного участка	нет	0	223	10 094
Стоимость 1 кв.м земли, руб.		0,00	17 411,00	17 411,00

Стоимость земли всего, руб.		0,00	3 882 653	175 746 634,00
Стоимость без земли		13 527 970	6 708 369	1 321 055 366
Стоимость 1 кв.м., без учёта земли, руб		100 955	71 139	78 550
Класс качества недвижимости	В	В	В	В
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		100 955,00	71 139,00	78 550,00
Тип недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Отдельностоящее здание	Отдельностоящее здание
Корректировка, %		0,00%	-10,00%	-10,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		100 955,00	64 025,10	70 695,00
Тип площади	основная	основная	основная	основная
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		100 955,00	64 025,10	70 695,00
Валовая корректировка		31,00%	53,00%	46,00%
Расчётная величина		3,23	1,89	2,17
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		326 084,65	121 007,44	153 408,15
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.				82 373
Стоимость всего объекта оценки, руб.				109 234 835
Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.				109 235 000
<b>Наименование показателя</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>
Источник информации	помещение №2Н, назначение: нежилое, общая площадь 1252,6 кв.м., этаж №1, антресоль №1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Фатыха Амирхана, д.41, пом. 2Н, кадастровый номер: 16:50:110417:5514;	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_134_m_2813647276">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_134_m_2813647276</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zдание_94m2_s_zemelnym_uchastkom_2965130644">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zдание_94m2_s_zemelnym_uchastkom_2965130644</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_otdelno_stoyashee_zdanie_16818_m_2330002488">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_otdelno_stoyashee_zdanie_16818_m_2330002488</a>
Местоположение (Адрес)		Республика Татарстан, Казань, ул. Фатыха Амирхана, 25	Республика Татарстан, Казань, ул. Маршала Чуйкова, 12А	Республика Татарстан, Казань, пр-т Ямашева, 71А
Площадь, кв.м.	1 252,6	134	94	16 818
Стоимость всего объекта		19 000 000	17 500 000	1 345 440 000
Стоимость 1 кв.м., руб		141 791	186 170	80 000
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-11,0%	-11,0%	-11,0%
Стоимость с учётом корректировки, руб		126 193,99	165 691,30	71 200,00
Разница площади (Фактор масштаба)	1 252,60	134,00	94,00	16 818,00
Корректировка, %		-20,00%	-32,00%	25,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		100 955,19	112 670,08	89 000,00
Состояние отделки	требует косметического ремонта	Отделка "Стандарт"	Отделка "Стандарт"	Отделка "Стандарт"
Корректировка, %		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		90 859,67	101 403,07	80 100,00
На наличие земельного участка	нет	0	223,00	10 094,00

Стоимость 1 кв.м земли, руб.		17 411	17 411,00	17 411,00
Стоимость земли всего, руб.		0	3 882 653	175 746 634
Стоимость без земли		12 175 196	5 649 236	1 171 375 166
Стоимость 1 кв.м., без учёта земли, руб		90 859,67	60 098,26	69 650,09
Класс качества недвижимости	В	В	В	А
Корректировка, %		0,00%	0,00%	-14,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		90 859,67	60 098,26	59 899,08
Тип недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Отдельностоящее здание	Отдельностоящее здание
Корректировка, %		0,00%	-10,00%	-10,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		90 859,67	54 088,43	53 909,17
Этаж	первый	первый	первый	первый
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		90 859,67	54 088,43	53 909,17
Валовая корректировка		41,00%	63,00%	70,00%
Расчётная величина		2,44	1,59	1,43
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		221 697,59	86 000,60	77 090,11
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.				<b>70 474</b>
Стоимость всего объекта оценки, руб.				<b>88 275 732</b>
Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.				<b>88 276 000</b>

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Нежилые помещения, общая площадь 314,60 кв.м, этаж 1, номера на поэтажном плане 1,2,5-8,8/1,8/2,8/3,9,10,11,12, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, просп. Ибрагимова, д. 1, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110102:2443;	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhilye_pomescheniya_323_kv.m_na_1_linii_ul.vosstaniya_2335571604">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhilye_pomescheniya_323_kv.m_na_1_linii_ul.vosstaniya_2335571604</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/1_etazh_1_linii_a_svoy_vhod_123_m_325_3286279">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/1_etazh_1_linii_a_svoy_vhod_123_m_325_3286279</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_otdelno_stoyaschego_zdaniya_2774275748">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_otdelno_stoyaschego_zdaniya_2774275748</a>
Местоположение (Адрес)		Республика Татарстан, Казань, ул. Восстания, 40/160	Республика Татарстан, Казань, ул. Гагарина, 89	Республика Татарстан, Казань, пр-т Ибрагимова, 30Б
Площадь, кв.м.	<b>314,6</b>	323,0	123,0	71,0
Стоимость всего объекта		48 495 000	17 000 000	10 300 000
Стоимость 1 кв.м., руб		150 139	138 211	145 070
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-11,0%	-11,0%	-11,0%
Стоимость с учётом корректировки, руб		133 624	123 008	129 112
Разница площади (Фактор масштаба)	314,60	323,00	123,00	71,00
Корректировка, %		0,00%	-22,00%	-22,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		133 624	95 946	100 707
На наличие земельного участка	нет	0,00	0,00	85,20
Стоимость 1 кв.м земли, руб.		17 341	17 341	17 341



Стоимость земли всего, руб.		0	0	1 477 453
Стоимость без земли		43 160 552	11 801 358	5 672 744
Стоимость 1 кв.м., без учёта земли, руб		133 624	95 946	79 898
Состояние отделки	требует косметического ремонта	Отделка "Премиум"	Отделка "Стандарт"	Отделка "Стандарт"
Корректировка, %		-16,00%	-10,00%	-10,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		112 244	86 351	71 908
Расположение относительно красной линии	первая	первая	первая	первая
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		112 244	86 351	71 908
Класс качества недвижимости	С	А	В	В
Корректировка, %		-19,00%	-6,00%	-6,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		90 918	81 170	67 594
Тип объекта (встроенное/отдельно стоящее)	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Отдельностоящее здание
Корректировка, %		0,00%	0,00%	-10,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		90 918	81 170	60 835
Тип площади	Торговая	стрит-ритейл	стрит-ритейл	стрит-ритейл
Корректировка, %		-11,00%	-11,00%	-11,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		80 917	72 241	54 143
Валовая корректировка		57,00%	60,00%	70,00%
Расчётная величина		1,75	1,67	1,43
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		141 605	120 642	77 424
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.				<b>70 035</b>
Стоимость всего объекта оценки, руб.				<b>22 033 011</b>
Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.				<b>22 033 000</b>
<b>Наименование показателя</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>
Источник информации	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 387,7 кв.м, этаж 1, номера на поэтажном плане 1-7,9-11,13,14,17-20,22,23, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Черноморская, д. 11, пом. 1002, кадастровый (или условный) номер: 16:50:100502:1833;	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_85_m_2_457856736">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_85_m_2_457856736</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_pomeshchenie_s_vobodnogo_naznacheniya_s_remontom_2586057126">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_pomeshchenie_s_vobodnogo_naznacheniya_s_remontom_2586057126</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_otdelno_stoyaschego_zdaniya_2774275748">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_otdelno_stoyaschego_zdaniya_2774275748</a>
Местоположение (Адрес)		Республика Татарстан, Казань, пр-т Ямашева, 28А	Республика Татарстан, Казань, пр-т Ямашева, 23А	Республика Татарстан, Казань, пр-т Ибрагимова, 30Б
Площадь, кв.м.	<b>387,7</b>	85,0	301,0	71,0
Стоимость всего объекта		10 500 000	34 500 000	10 300 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		123 529	114 618	145 070
На наличие земельного участка	нет	0,0	361,2	85,2
Стоимость 1 кв.м земли, руб.		17 341	17 341	17 341

Стоимость земли всего, руб.		0	6 263 569	1 477 453
Стоимость без земли		10 499 965	28 236 449	8 822 517
Стоимость 1 кв.м., без учёта земли, руб		123 529	93 809	124 261
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-11,0%	-11,00%	-11,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		109 940,81	83 490,01	110 592,29
Разница площади (Фактор масштаба)	387,70	85,00	301,00	71,00
Корректировка, %		-22,00%	0,00%	-22,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		85 753,83	83 490,01	86 261,99
Состояние отделки	Отделка "Стандарт"	Отделка "Премиум"	Отделка "Стандарт"	Отделка "Премиум"
Корректировка, %		-16,00%	0,00%	-16,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		72 033,22	83 490,01	72 460,07
Класс качества недвижимости	В	А	В	А
Корректировка, %		-14,00%	0,00%	-14,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		61 948,57	83 490,01	62 315,66
Тип объекта (встроенное/отдельно стоящее)	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Отдельностоящее здание	Отдельностоящее здание
Корректировка, %		0,00%	-10,00%	-10,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		61 948,57	75 141,01	56 084,09
Пешеходный трафик	Торговая	Торговая	Торговая	Торговая
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		61 948,57	75 141,01	56 084,09
Валовая корректировка		63,00%	21,00%	73,00%
Расчётная величина		1,59	4,76	1,37
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		98 498,23	357 671,21	76 835,20
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			<b>69 042</b>
	Стоимость всего объекта оценки, руб.			<b>26 767 583</b>
	Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			<b>26 768 000</b>
<b>Наименование показателя</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>
Источник информации	Нежилые помещения 1-го этажа №№14-48,38/1, антресоль № № 23-30,30/1,32-52 назначение: нежилое, общая площадь 1778,80 кв.м., расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Ибрагимова, д.59, пом 1 (14-48, 38/1), антресоль (23-30,30/1, 32-52), кадастровый номер: 16:50:110108:2789;	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_85_m_2457856736">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_85_m_2457856736</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_s_remontom_2586057126">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_s_remontom_2586057126</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_otdelno_stoyashego_zdaniya_2774275748">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_otdelno_stoyashego_zdaniya_2774275748</a>
Местоположение (Адрес)	Республика Татарстан, Казань, пр-т Ямашева, 28А	Республика Татарстан, Казань, пр-т Ямашева, 23А	Республика Татарстан, Казань, пр-т Ямашева, 30Б	
Площадь, кв.м.	<b>1 778,8</b>	85,0	301,0	71,0
Стоимость всего объекта		10 500 000	34 500 000	10 300 000
Стоимость 1 кв.м., руб		123 529	114 618	145 070

На наличие земельного участка	нет	0,0	361,2	85,2
Стоимость 1 кв.м земли, руб.		17 341	17 341	17 341
Стоимость земли всего, руб.		0	6 263 569	1 477 453
Стоимость без земли		10 499 965	28 236 449	8 822 517
Стоимость 1 кв.м., без учёта земли, руб		123 529	93 809	124 261
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-11,0%	-11,00%	-11,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		109 940,81	83 490,01	110 592,29
Разница площади (Фактор масштаба)	1 778,80	85,00	301,00	71,00
Корректировка, %		-32,00%	-12,00%	-32,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		74 759,75	73 471,21	75 202,76
Состояние отделки	Отделка "Стандарт"	Отделка "Премиум"	Отделка "Стандарт"	Отделка "Премиум"
Корректировка, %		-16,00%	0,00%	-16,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		62 798,19	73 471,21	63 170,32
Класс качества недвижимости	В	А	В	А
Корректировка, %		-14,00%	0,00%	-14,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		54 006,44	73 471,21	54 326,48
Тип недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Отдельностоящее здание	Отдельностоящее здание
Корректировка, %		0,00%	-10,00%	-10,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		54 006,44	66 124,09	48 893,83
Тип площади	Торговая	Торговая	Торговая	Торговая
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		54 006,44	66 124,09	48 893,83
Валовая корректировка		73,00%	33,00%	83,00%
Расчётная величина		1,37	3,03	1,20
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		73 988,82	200 355,99	58 672,60
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.				<b>59 467</b>
Стоимость всего объекта оценки, руб.				<b>105 779 900</b>
Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.				<b>105 780 000</b>

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	помещение №1Н, назначение: нежилое, общая площадь 942,7 кв.м., расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Академика Павлова, д.23А, пом. 1Н, кадастровый (или условный) номер: 16:50:220516:145;	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_74.4_3248724650">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_74.4_3248724650</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_113.8_m_3278320373">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_113.8_m_3278320373</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_106.8_m_3005856507">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_106.8_m_3005856507</a>
Местоположение (Адрес)		Республика Татарстан, Казань, ул. Лукина, 54	Республика Татарстан, Казань, ул. Лукина, 48Ж	Республика Татарстан, Казань, ул. Лукина, 50А
Площадь, кв.м.	<b>942,7</b>	74,4	113,8	142,2
Стоимость всего объекта		12 500 000,0	15 000 000,0	12 087 000,0

Стоимость 1 кв.м., руб		168 011	131 810	85 000
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-11,0%	-11,00%	-11,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		149 529,79	117 310,90	75 650,00
Разница площади (Фактор масштаба)	942,70	74,40	113,80	142,20
Корректировка, %		-31,00%	-31,00%	-20,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		103 175,56	80 944,52	60 520,00
Состояние отделки	Отделка "Стандарт"	Отделка "Стандарт"	Отделка "Стандарт"	без ремонта
Корректировка, %		0,00%	0,00%	26,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		103 175,56	80 944,52	76 255,20
Класс качества недвижимости	В	А	А	А
Корректировка, %		-14,00%	-14,00%	-14,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		88 730,98	69 612,29	65 579,47
Тип недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		88 730,98	69 612,29	65 579,47
Этаж	Первый	Первый	Первый	Первый
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		88 730,98	69 612,29	65 579,47
Валовая корректировка		56,00%	56,00%	71,00%
Расчётная величина		1,79	1,79	1,41
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		158 828,45	124 606,00	92 467,05
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.				<b>75 331</b>
Стоимость всего объекта оценки, руб.				<b>71 014 534</b>
Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.				<b>71 015 000</b>

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 5,6 кв.м., этаж-подвал №1, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Аметьевская магистраль, д.16, корп.1, пом.2291, кадастровый номер: 16:50:060503:1329;	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_pomeschenie_v_samom_tsentre_2h_zhk_2938071112">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_pomeschenie_v_samom_tsentre_2h_zhk_2938071112</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_271_m_s_remontom_iarendatorom_3_490409887">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_271_m_s_remontom_iarendatorom_3_490409887</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_300_m_2292141401">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_300_m_2292141401</a>
Местоположение (Адрес)		Республика Татарстан, Казань, ул. Аметьевская Магистраль, 16к2	Республика Татарстан, Казань, ул. Аметьевская Магистраль, 18к3	Республика Татарстан, Казань, ул. Аметьевская Магистраль
Площадь, кв.м.	<b>5,6</b>	148,0	271,0	300,0
Стоимость всего объекта		17 640 000,0	25 745 000,0	43 000 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		119 189	95 000	143 333
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-11,0%	-11,0%	-11,0%

Стоимость с учётом корректировки, руб		106 078,21	84 550,00	127 566,37
Разница площади (Фактор масштаба)	5,60	148,00	271,00	300,00
Корректировка, %		15,00%	15,00%	15,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		121 989,94	97 232,50	146 701,33
Состояние отделки	без отделки	требуется косметического ремонта	Отделка "Стандарт"	Отделка "Стандарт"
Корректировка, %		-11,00%	-21,00%	-21,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		108 571,05	76 813,68	115 894,05
Наличие отдельного входа	нет	есть	есть	есть
Корректировка, %		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		97 713,95	69 132,31	104 304,65
Класс качества недвижимости	В	В	В	В
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		97 713,95	69 132,31	104 304,65
Этаж	Цоколь	Первый	Первый	Первый
Корректировка, %		-21,00%	-21,00%	-21,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		77 194,02	54 614,52	82 400,67
Тип площади	вспомогательная	Основная	Основная	Основная
Корректировка, %		-32,00%	-32,00%	-32,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		52 491,93	37 137,87	56 032,46
Валовая корректировка		100,00%	110,00%	110,00%
Расчётная величина		1,00	0,91	0,91
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		52 491,93	33 795,46	50 989,54
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.				<b>45 759</b>
Стоимость всего объекта оценки, руб.				<b>256 250</b>
Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.				<b>256 000</b>
<b>Наименование показателя</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>
Источник информации	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 330,90 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул.Натана Рахлина, д. 7, корп.2, пом. 1001, кадастровый номер: 16:16:120601:5976;	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_168.9_m_3289789911">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_168.9_m_3289789911</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_na_1_etazhe_1_linii_s_168.9_m_2405583608">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_na_1_etazhe_1_linii_s_168.9_m_2405583608</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_84.5_m_2657030606">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_84.5_m_2657030606</a>
Местоположение (Адрес)		Республика Татарстан, Казань, ул. Александра Курынова, 4к3	Республика Татарстан, Казань, ул. Александра Курынова, 4к3	Республика Татарстан, Казань, ул. Александра Курынова, 11к1
Площадь, кв.м.	<b>330,9</b>	168,9	168,9	84,5
Стоимость всего объекта		28 713 000	31 584 300	18 500 000
Стоимость 1 кв.м., руб		170 000	187 000	239 000
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-11,0%	-11,00%	-11,00%

Стоимость с учётом корректировки, руб		151 300,00	166 430,00	212 710,00
Разница площади (Фактор масштаба)	330,90	168,90	168,90	84,50
Корректировка, %		-10,00%	-10,00%	-22,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		136 170,00	149 787,00	165 913,80
Состояние отделки	Требуется косметического ремонта	без отделки	без отделки	Отделка "Премиум"
Корректировка, %		13,00%	13,00%	-25,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		153 872,10	169 259,31	124 435,35
Тип недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		153 872,10	169 259,31	124 435,35
Класс качества недвижимости	В	А	А	А
Корректировка, %		-14,00%	-14,00%	-14,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		132 330,01	145 563,01	107 014,40
Тип площади	Торговая	Торговая	Торговая	Торговая
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		132 330,01	145 563,01	107 014,40
Валовая корректировка		48,00%	48,00%	72,00%
Расчётная величина		2,08	2,08	1,39
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		275 246,42	302 771,06	148 750,02
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.				<b>130 949</b>
Стоимость всего объекта оценки, руб.				<b>43 331 024</b>
Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.				<b>43 331 000</b>
<b>Наименование показателя</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>
Источник информации	Продовольственный магазин, назначение: нежилое здание, площадь 389,3 кв.м., количество этажей 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г.Казань, Кировский р-н, жилой массив Игумново, ул. Боевая, д. 2, кадастровый (условный) номер: 16:50:280201:57;	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_gab_pyat_erochka_do_2040_goda_s_indeksatsie_3112483868">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_gab_pyat_erochka_do_2040_goda_s_indeksatsie_3112483868</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_416_m_3207043628">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_416_m_3207043628</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhi most/prodaetsya_pomesch enie_v_ofisnom_tsentre_2_2_m_3033793779">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhi most/prodaetsya_pomesch enie_v_ofisnom_tsentre_2_2_m_3033793779</a>
Местоположение (Адрес)		Республика Татарстан, Казань, Адмиралтейская ул., 3к1	Республика Татарстан, Казань, Кировский район, микрорайон Адмиралтейская Слобода, Большая ул., 2	Республика Татарстан, Казань, ул. Гладилова, 27
Площадь, кв.м.	<b>389,3</b>	483,9	416,0	22,0
Стоимость всего объекта		38 700 000,0	30 500 000,0	2 800 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		79 975	73 317	127 273
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-11,0%	-11,0%	-11,0%
Стоимость с учётом корректировки, руб		71 177,75	65 252,13	113 272,97
Разница площади (Фактор масштаба)	389,30	483,90	416,00	22,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	-22,00%



Стоимость с учётом корректировки, руб		71 177,75	65 252,13	88 352,92
Состояние отделки	Отделка "Стандарт"	Отделка "Стандарт"	Отделка "Стандарт"	Отделка "Стандарт"
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		71 177,75	65 252,13	88 352,92
Класс качества недвижимости	В	А	В	В
Корректировка, %		-14,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		61 212,87	65 252,13	88 352,92
Тип недвижимости	Здание	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка, %		11,11%	11,11%	11,11%
Стоимость с учётом корректировки, руб		68 013,62	72 501,64	98 168,93
Этаж	Первый	Первый	Первый	Второй
Корректировка, %		0,00%	0,00%	10,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		68 013,62	72 501,64	107 985,82
Валовая корректировка		36,11%	22,11%	54,11%
Расчётная величина		2,77	4,52	1,85
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		188 397,73	327 707,41	199 773,77
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.				<b>78 324</b>
Стоимость всего объекта оценки, руб.				<b>30 491 533</b>
Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.				<b>30 492 000</b>
<b>Наименование показателя</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>
Источник информации	Нежилое помещение, 1-ый этаж, назначение: нежилое, общая площадь 40.1 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Городок Военный 2, д.142/1, пом.1 (62-63), кадастровый (или условный) номер: 16:50:000000:13273;	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnyy_tsentr_250_m_na_1-m_etazhe_s_2-mya_vhodami_3228297339">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnyy_tsentr_250_m_na_1-m_etazhe_s_2-mya_vhodami_3228297339</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_6_0_m_3242211633">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_6_0_m_3242211633</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_gab_70m_na_ul._bratev_kasimovyh_d_6_2362180886">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_gab_70m_na_ul._bratev_kasimovyh_d_6_2362180886</a>
Местоположение (Адрес)		Республика Татарстан, Казань, Оренбургский тракт, 24В	Республика Татарстан, Казань, Даурская ул., 14А	Республика Татарстан, Казань, ул. Братьев Касимовых, 6
Площадь, кв.м.	<b>40,1</b>	250,0	60,0	70,0
Стоимость всего объекта		31 000 000	12 000 000	7 950 000
Стоимость 1 кв.м., руб		124 000	200 000	113 571
На наличие земельного участка	нет	0,00	75,00	0,00
Стоимость 1 кв.м земли, руб.		10 424	10 424,00	10 424,00
Стоимость земли всего, руб.		0	781 800	0
Стоимость без земли		31 000 000	11 218 200	7 949 970
Стоимость 1 кв.м., без учёта земли, руб		124 000	186 970	113 571
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-11,0%	-11,0%	-11,0%
Стоимость с учётом корректировки, руб		110 360,00	166 403,30	101 078,19
Разница площади (Фактор масштаба)	40,10	250,00	60,00	70,00

Корректировка, %		15,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		126 914,00	166 403,30	101 078,19
Состояние отделки	требует косметического ремонта	Отделка "Премиум"	Отделка "Стандарт"	без отделки
Корректировка, %		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		114 222,60	149 762,97	90 970,37
Тип площади	Торговая	Торговая	Торговая	Торговая
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		114 222,60	149 762,97	90 970,37
Класс качества недвижимости	С	А	А	В
Корректировка, %		-19,00%	-19,00%	-6,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		92 520,31	121 308,01	85 512,15
Тип недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Отдельностоящее здание	Встроенное помещение
Корректировка, %		0,00%	-10,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		92 520,31	109 177,21	85 512,15
Этаж расположения	Первый	Первый	Первый	Первый
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость с учётом корректировки, руб		92 520,31	109 177,21	85 512,15
Валовая корректировка		55,00%	50,00%	27,00%
Расчётная величина		1,82	2,00	3,70
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		168 386,96	218 354,42	316 394,96
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.				<b>93 502</b>
Стоимость всего объекта оценки, руб.				<b>3 749 430</b>
Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.				<b>3 749 000</b>

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 897,8 кв.м., этаж 1, расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Хусаина Мавлютова, д.17, пом. 1103, кадастровый номер: 16:50:160205:3772;	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_348.4_m_2325296143">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_348.4_m_2325296143</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_160_m_248_5757686">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_160_m_248_5757686</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_1 liniya_28730_69527">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_1 liniya_28730_69527</a>
Местоположение (Адрес)		Республика Татарстан, Казань, ул. Профессора Камая, 15	Республика Татарстан, Казань, улица Хусаина Мавлютова, 17Ек3	Республика Татарстан, Казань, ул. Хусаина Мавлютова, 17Ек2
Площадь, кв.м.	<b>897,8</b>	348,4	160	141,3
Стоимость всего объекта		42 000 000	19 500 000	23 750 000
Стоимость 1 кв.м., руб		120 551	121 875	168 082
На наличие земельного участка	нет	0,00	0,00	0,00
Стоимость 1 кв.м земли, руб.		10 424	10 424,00	10 424,00
Стоимость земли всего, руб.		0	0	0
Стоимость без земли		41 999 968	19 500 000	23 749 987

Стоимость 1 кв.м., без учёта земли, руб		120 551	121 875	168 082
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-11,0%	-11,0%	-11,0%
Стоимость с учётом корректировки, руб		107 290,39	108 468,75	149 592,98
Разница площади (Фактор масштаба)	897,80	348,40	160,00	141,30
Корректировка, %		-11,00%	-20,00%	-20,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		95 488,45	86 775,00	119 674,38
Состояние отделки	Отделка "Стандарт"	Отделка "Стандарт"	без отделки	без отделки
Корректировка, %		0,00%	26,00%	26,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		95 488,45	109 336,50	150 789,72
Этаж	Первый	Первый	Первый	Первый
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		95 488,45	109 336,50	150 789,72
Класс качества недвижимости	В	В	А	А
Корректировка, %		0,00%	-14,00%	-14,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		95 488,45	94 029,39	129 679,16
Тип недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		95 488,45	94 029,39	129 679,16
Валовая корректировка		22,00%	71,00%	71,00%
Расчётная величина		4,55	1,41	1,41
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		434 472,45	132 581,44	182 847,62
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.				<b>101 751</b>
Стоимость всего объекта оценки, руб.				<b>91 352 048</b>
Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.				<b>91 352 000</b>
<b>Наименование показателя</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>
Источник информации	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 243,5 кв.м., этаж подвал, номера на поэтажном плане 39, 39а, 40, 41, 44, 44а, 45, 45а, 46, 47, 47а, расположенный по адресу:	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_348.4_m_2325296143">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_348.4_m_2325296143</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_160_m_2485757686">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_160_m_2485757686</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_1 liniya_2873069527">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_1 liniya_2873069527</a>
Местоположение (Адрес)	Республика Татарстан (татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Хусаина Мавлютова, д.17, пом. 1104 кадастровый номер: 16:50:160205:4351;	Республика Татарстан, Казань, ул. Профессора Камая, 15	Республика Татарстан, Казань, улица Хусаина Мавлютова, 17Ек3	Республика Татарстан, Казань, ул. Хусаина Мавлютова, 17Ек2
Площадь, кв.м.	<b>243,5</b>	348,4	160,0	141,3
Стоимость всего объекта		42 000 000	19 500 000	23 750 000
Стоимость 1 кв.м., руб		120 551	121 875	168 082
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-11,0%	-11,0%	-11,0%
Стоимость с учётом корректировки, руб		107 290,39	108 468,75	149 592,98
Разница площади (Фактор масштаба)	243,50	348,40	160,00	141,30

Корректировка, %		11,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		119 092,33	108 468,75	149 592,98
Состояние отделки	без отделки	Отделка "Стандарт"	без отделки	без отделки
Корректировка, %		-21,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		94 082,94	108 468,75	149 592,98
Этаж	Подвал	Первый	Первый	Первый
Корректировка, %		-30,00%	-30,00%	-30,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		65 858,06	75 928,13	104 715,09
Класс качества недвижимости	В	В	А	А
Корректировка, %		0,00%	-14,00%	-14,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		65 858,06	65 298,19	90 054,98
Тип недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		65 858,06	65 298,19	90 054,98
Валовая корректировка		73,00%	55,00%	55,00%
Расчётная величина		1,37	1,82	1,82
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		90 225,54	118 842,71	163 900,06
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.				<b>74 445</b>
Стоимость всего объекта оценки, руб.				<b>18 127 358</b>
Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.				<b>18 127 000</b>

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 924,7 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г.Казань, ул. Рихарда Зорге, д.97, пом 3Н, кадастровый номер: 16:50:160509:6088;	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_110_m_2971530075">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_110_m_2971530075</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_1-ya liniya_75_m_2978293460">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_1-ya liniya_75_m_2978293460</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/arendnyy_biznes_2809716696">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/arendnyy_biznes_2809716696</a>
Местоположение (Адрес)		Республика Татарстан, Казань, ул. Юлиуса Фучика, 24	Республика Татарстан, Казань, ул. Юлиуса Фучика, 42	Республика Татарстан, Казань, ул. Рихарда Зорге, 66В
Площадь, кв.м.	<b>924,7</b>	110,0	75,0	236,0
Стоимость всего объекта		13 000 000	16 500 000	30 000 000
Стоимость 1 кв.м., руб		118 182	220 000	127 119
На наличие земельного участка	нет	190	0,00	0,00
Стоимость 1 кв.м земли, руб.		18 644		
Стоимость земли всего, руб.		3 542 360		
Стоимость без земли		9 457 640		
Стоимость 1 кв.м., без учёта земли, руб		85 979	220 000	127 119
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-11,0%	-11,0%	-11,0%

Стоимость с учётом корректировки, руб		76 521,31	195 800,00	113 135,91
Разница площади (Фактор масштаба)	924,70	110,00	75,00	236,00
Корректировка, %		-31,00%	-31,00%	-20,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		52 799,70	135 102,00	90 508,73
Состояние отделки	Отделка "Стандарт"	Отделка "Стандарт"	Отделка "Премиум"	Отделка "Стандарт"
Корректировка, %		0,00%	-16,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		52 800	113 486	90 509
Тип недвижимости	Встроенное помещение	Отдельностоящее хжание	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка, %		-10,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		47 520	113 486	90 509
Класс качества недвижимости	В	В	А	А
Корректировка, %		0,00%	-14,00%	-14,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		47 520	97 598	77 838
Этаж	Первый	Первый	Первый	Второй
Корректировка, %		0,00%	0,00%	10,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		47 520,00	97 598,00	85 621,80
Тип площади	Торговая	Торговая	Торговая	Торговая
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		47 520	97 598	85 622
Валовая корректировка		52,00%	72,00%	55,00%
Расчётная величина		1,92	1,39	1,82
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		91 238	135 661	155 832
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			<b>74 606</b>
	Стоимость всего объекта оценки, руб.			<b>68 988 168</b>
	Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			<b>68 988 000</b>

### Выводы по применению метода сравнения продаж

Расчеты, проведенные в рамках метода сравнения продаж, позволяют определить справедливую (рыночную) стоимость Объекта оценки на 04.09.2023 г.:

*Выводы по применению метода сравнения продаж*

№ п.п.	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м.	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. (без НДС) округленно	НДС руб.
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 467,1 кв.м, этаж 1, антресоль №1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Фрунзе, д.9, пом. 1372, кадастровый (или условный) номер: 16:50:090419:1114;	467,1	22 459 166,67	4 491 833,33
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 680,1 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Фрунзе д.9, пом 1323, кадастровый (или условный) номер: 16:50:090419:1113;	1680,1	70 780 000,00	14 156 000,00
3	Помещение №1Н, назначение: нежилое, общая площадь 1122 кв.м, этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Маршала Чуйкова, д. 38, пом.1Н, кадастровый номер 16:50:110417:1691;	1122	65 895 000,00	13 179 000,00
4	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 924,7 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г.Казань, ул. Рихарда Зорге, д.97, пом 3Н, кадастровый номер: 16:50:160509:6088;	924,7	57 490 000,00	11 498 000,00
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под здание магазина, общая площадь 953 +/- 10,8 кв.м., кадастровый № 16:50:110601:39, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Адоратского, д. 11А;	953	17 370 300,00	0,00
6	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 897,8 кв.м., этаж 1, расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Хусаина Мавлютова, д.17, пом. 1103, кадастровый номер: 16:50:160205:3772;	897,8	76 126 666,67	15 225 333,33
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 243,5 кв.м., этаж подвал, номера на поэтажном плане 39, 39а, 40, 41, 44, 44а, 45, 45а, 46, 47, 47а, расположенный по адресу: Республика Татарстан (татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Хусаина Мавлютова, д.17, пом. 1104 кадастровый номер: 16:50:160205:4351;	243,5	15 105 833,33	3 021 166,67
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под пристрой к магазину, общая площадь 320 +/- 6,26 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Х. Мавлютова, кадастровый номер 16:50:160205:66;	320	3 335 700,00	0,00
9	Нежилые помещения, общая площадь 314,60 кв.м, этаж 1, номера на поэтажном плане 1,2,5-8,8/1,8/2,8/3,9,10,11,12, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, просп. Ибрагимов, ул. Мухоморова, д.1, кадастровый номер: 16:50:160205:4351;	314,6	18 360 833,33	3 672 166,67



	д. 1, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110102:2443;			
10	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 387,7 кв.м, этаж 1, номера на поэтажном плане 1-7,9-11,13,14,17-20,22,23, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Черноморская, д. 11, пом. 1002, кадастровый (или условный) номер: 16:50:100502:1833;	387,7	22 306 666,67	4 461 333,33
11	Помещения 1-го этажа №№1-5, 1/1, 1/2, назначение: нежилое, общая площадь 66,8 кв.м., этаж 1, расположены по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Адоратского, д.11, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110601:4202;	66,8	4 465 833,33	893 166,67
12	Нежилые помещения 1-го этажа №№7-10, 14-38, 41,42,43,44,45,46,47, 48, 49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,139, общая площадь 1326,10 кв.м., этаж 1, инв.№ 1293, расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Фатыха Амирхана, д.97, кадастровый номер: 16:50:110404:6702;	1326,1	91 029 166,67	18 205 833,33
13	Нежилые помещения 1-го этажа №№14-48,38/1, антресоль № № 23-30,30/1,32-52 назначение: нежилое, общая площадь 1778,80 кв.м., расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Ибрагимов, д.59, пом 1 (14-48, 38/1), антресоль (23-30,30/1, 32-52), кадастровый номер: 16:50:110108:2789;	1778,8	88 150 000,00	17 630 000,00
14	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина и прилегающую территорию, необходимую для его обслуживания, общая площадь 1726 +/- 14,54 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Мусина, д.61 Б, кадастровый (или условный) номер 16:50:110417:108;	1726	29 930 600,00	0,00
15	Помещения №1Н, назначение: нежилое, общая площадь 677,6 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Лушников, д.2, кадастровый номер: 16:50:090565:868;	677,6	43 380 833,33	8 676 166,67
16	помещение №1Н, назначение: нежилое, общая площадь 942,7 кв.м., расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Академика Павлова, д.23А, пом. 1Н, кадастровый (или условный) номер: 16:50:220516:145;	942,7	59 179 166,67	11 835 833,33
17	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под пристроенное к жилому дому нежилое здание, общая площадь 930 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:220516:18, расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Академика Павлова, д.23;	930	14 102 500,00	0,00
18	помещение №2Н, назначение: нежилое, общая площадь 1252,6 кв.м., этаж №1, антресоль №1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Фатыха Амирхана, д.41, пом. 2Н, кадастровый номер: 16:50:110417:5514;	1252,6	73 563 333,33	14 712 666,67
19	земельный участок, категория земель: земли	774	14 430 500,00	0,00

	населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, общая площадь 774 +/- 9,74 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Советский район, ул. Академика Сахарова, д.13А, кадастровый (или условный) номер: 16:50:150306:67;			
20	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под встроенно-пристроенные торговые помещения и прилегающую территорию, необходимую для их обслуживания, общая площадь 2566 +/- 17,72 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Ново-Савиновский р-н, установлено относительно ориентира корпус 3,4, расположенного в границах участка, адрес ориентира просп. Ямашева, уч.54., кадастровый (или условный) номер: 16:50:110417:297;	2566	44 676 600,00	0,00
21	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 330,90 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул.Натана Рахлина, д. 7, корп.2, пом. 1001, кадастровый номер: 16:16:120601:5976;	330,9	36 109 166,67	7 221 833,33
22	Продовольственный магазин, назначение: нежилое здание, площадь 389,3 кв.м., количество этажей 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г.Казань, Кировский р-н, жилой массив Игумново, ул. Боевая, д. 2, кадастровый (условный) номер: 16:50:280201:57;	389,3	25 410 000,00	5 082 000,00
23	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты:магазины розничной торговли (универсальные, специализированные), площадью не более 400 кв.м., общая площадь 1098+/-12 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Кировский район, жилой массив Игумново, ул. Боевая, д.2, кадастровый (условный) номер: 16:50:280201:23;	1098	13 473 600,00	0,00
24	Нежилое помещение, 1-ый этаж, назначение: нежилое, общая площадь 40.1 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Городок Военный 2, д.142/1, пом.1 (62-63), кадастровый (или условный) номер: 16:50:000000:13273;	40,1	3 124 166,67	624 833,33
25	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 5,6 кв.м., этаж-подвал №1, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Аметьевская магистраль, д.16, корп.1, пом.2291, кадастровый номер: 16:50:060503:1329;	5,6	213 333,33	42 666,67
		21 215,0	910 468 966,67	154 629 833,33

## **10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ**

Согласование необходимо только в том случае, когда по каждому или некоторым из объектов оценки есть результаты по любым двум либо трём оценочным подходам. В процессе настоящей оценки расчёты были произведены только по Сравнительному и Затратному подходам, при этом ни один объект оценки не был оценён более чем по одному подходу.

Согласно п.25 ФСО-1. «25. В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом.»

В данном случае для каждого из объектов оценки использовался лишь один подход из вышеназванных, следовательно, согласование не требуется.

## 11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ

**СПРАВЕДЛИВАЯ (РЫНОЧНАЯ) СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ВЛАДЕЛЬЦАМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЕВ ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «КАЗАНСКИЙ ГАСТРОНОМ» ПО СОСТОЯНИЮ НА 04.09.2023Г. СОСТАВЛЯЕТ: 1 244 608 800 (ОДИН МИЛЛИАРД ДВЕСТИ СОРОК ЧЕТЫРЕ МИЛЛИОНА ШЕСТЬСОТ ВОСЕМЬ ТЫСЯЧ ВОСЕМЬСОТ) РУБЛЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ 184 548 166,66 (СТО ВОСЕМЬДЕСЯТ ЧЕТЫРЕ МИЛЛИОНА ПЯТЬСОТ СОРОК ВОСЕМЬ ТЫСЯЧ СТО ШЕСТЬДЕСЯТ ШЕСТЬ РУБЛЕЙ 66 КОПЕЕК) РУБЛЕЙ НДС:**

№ п.п.	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м.	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. (без НДС) округленно	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. (с НДС) округленно
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 467,1 кв.м, этаж 1, антресоль №1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Фрунзе, д.9, пом. 1372, кадастровый (или условный) номер: 16:50:090419:1114;	467,1	22 459 166,67	4 491 833,33	26 951 000
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 680,1 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Фрунзе д.9, пом 1323, кадастровый (или условный) номер: 16:50:090419:1113;	1680,1	70 780 000,00	14 156 000,00	84 936 000
3	Помещение №1Н, назначение: нежилое, общая площадь 1122 кв.м, этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Маршала Чуйкова, д. 38, пом. 1Н, кадастровый номер 16:50:110417:1691;	1122	65 895 000,00	13 179 000,00	79 074 000
4	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 924,7 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г.Казань, ул. Рихарда Зорге, д.97, пом 3Н, кадастровый номер: 16:50:160509:6088;	924,7	57 490 000,00	11 498 000,00	68 988 000
5	Здание, назначение: нежилое, общая площадь 553,40 кв.м, инв № 1293, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Адоратского, зд.11Б, пом. 1000, кадастровый номер: 16:50:110601:4199;	553,4	19 701 916,67	3 940 383,33	23 642 300
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под здание магазина, общая площадь 953 +/- 10,8 кв.м., кадастровый № 16:50:110601:39, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Адоратского, д. 11А;	953	17 370 300,00	0,00	17 370 300,00
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 897,8 кв.м., этаж 1, расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Хусаина Мавлютова, д.17, пом. 1103, кадастровый номер: 16:50:160205:3772;	897,8	76 126 666,67	15 225 333,33	91 352 000
8	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 243,5 кв.м., этаж подвал, номера на поэтажном плане 39, 39а, 40, 41, 44, 44а, 45, 45а, 46, 47, 47а, расположенный по адресу: Республика Татарстан (татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Хусаина Мавлютова, д.17, пом. 1104 кадастровый номер: 16:50:160205:4351;	243,5	15 105 833,33	3 021 166,67	18 127 000
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под пристрой к магазину, общая площадь 320 +/- 6,26 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Х. Мавлютова, кадастровый номер 16:50:160205:66;	320	3 335 700,00	0,00	3 335 700
10	Нежилые помещения, общая площадь 314,60 кв.м, этаж 1, номера на поэтажном плане 1,2,5-8,8/1,8/2,8/3,9,10,11,12, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, просп. Ибрагимов, д. 1, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110102:2443;	314,6	18 360 833,33	3 672 166,67	22 033 000
11	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 387,7 кв.м, этаж 1, номера на поэтажном плане 1-7,9-11,13,14,17-20,22,23, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Черноморская, д. 11, пом. 1002, кадастровый (или условный) номер: 16:50:100502:1833;	387,7	22 306 666,67	4 461 333,33	26 768 000
12	Помещения 1-го этажа №№1-5, 1/1, 1/2, назначение: нежилое,	66,8	4 465 833,33	893 166,67	5 359 000

	общая площадь 66,8 кв.м., этаж 1, расположены по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Адоратского, д.11, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110601:4202;				
13	Нежилые помещения 1-го этажа №№7-10, 14-38, 41,42,43,44,45,46,47, 48, 49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71, 72,73,74,75,76,77,139, общая площадь 1326,10 кв.м., этаж 1, инв.№ 1293, расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Фатыха Амирхана, д.97, кадастровый номер: 16:50:110404:6702;	1326,1	91 029 166,67	18 205 833,33	109 235 000
14	Нежилые помещения 1-го этажа №№14-48,38/1, антресоль № № 23-30,30/1,32-52 назначение: нежилое, общая площадь 1778,80 кв.м., расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Ибрагимов, д.59, пом 1 (14-48, 38/1), антресоль (23-30,30/1, 32-52), кадастровый номер: 16:50:110108:2789;	1778,8	88 150 000,00	17 630 000,00	105 780 000
15	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина и прилегающую территорию, необходимую для его обслуживания, общая площадь 1726 +/- 14,54 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Мусина, д.61 Б, кадастровый (или условный) номер 16:50:110417:108;	1726	29 930 600,00	0,00	29 930 600
16	Помещения №1Н, назначение: нежилое, общая площадь 677,6 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Лушников, д.2, кадастровый номер: 16:50:090565:868;	677,6	43 380 833,33	8 676 166,67	52 057 000
17	помещение №1Н, назначение: нежилое, общая площадь 942,7 кв.м., расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Академика Павлова, д.23А, пом. 1Н, кадастровый (или условный) номер: 16:50:220516:145;	942,7	59 179 166,67	11 835 833,33	71 015 000
18	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под пристроенное к жилому дому нежилое здание, общая площадь 930 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:220516:18, расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Академика Павлова, д.23;	930	14 102 500,00	0,00	14 102 500
19	здание магазина, назначение: нежилое, 1-этажное (подземных этажей – 1), площадь 1063,70 кв.м., инвентарный номер 5259, литер А, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Академика Сахарова, зд.13А, кадастровый (или условный) номер: 16:50:150306:175;	1063,7	43 493 833,33	8 698 766,67	52 192 600
20	помещение №2Н, назначение: нежилое, общая площадь 1252,6 кв.м., этаж №1, антресоль №1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Фатыха Амирхана, д.41, пом. 2Н, кадастровый номер: 16:50:110417:5514;	1252,6	73 563 333,33	14 712 666,67	88 276 000
21	Здание магазина, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1371,9 кв.м., инв.№ 11605, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Сафиуллина, зд.40, кадастровый (или условный) номер: 16:50:160509:219;	1371,9	43 586 750,00	8 717 350,00	52 304 100
22	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, общая площадь 774 +/- 9,74 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Советский район, ул. Академика Сахарова, д.13А, кадастровый (или условный) номер: 16:50:150306:67;	774	14 430 500,00	0,00	14 430 500
23	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под встроено-пристроенные торговые помещения и прилегающую территорию, необходимую для их обслуживания, общая площадь 2566 +/- 17,72 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Ново-Савиновский р-н, установлено относительно ориентира корпус 3,4, расположенного в границах участка, адрес ориентира просп. Ямашева, уч.54., кадастровый (или условный) номер: 16:50:110417:297;	2566	44 676 600,00	0,00	44 676 600
24	Магазин, назначение: нежилое, площадь 858,1 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, Советский район, проспект Победы, зд. 220 в, кадастровый (или условный)	858,1	42 809 166,67	8 561 833,33	51 371 000

	номер: 16:50:140212:2150;				
25	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 330,90 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул.Натана Рахлина, д. 7, корп.2, пом. 1001, кадастровый номер: 16:16:120601:5976;	330,9	36 109 166,67	7 221 833,33	43 331 000
26	Продовольственный магазин, назначение: нежилое здание, площадь 389,3 кв.м., количество этажей 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г.Казань, Кировский р-н, жилой массив Игумново, ул. Боевая, д. 2, кадастровый (условный) номер: 16:50:280201:57;	389,3	25 410 000,00	5 082 000,00	30 492 000
27	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты:магазины розничной торговли (универсальные, специализированные), площадью не более 400 кв.м., общая площадь 1098+/-12 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Кировский район, жилой массив Игумново, ул. Боевая, д.2, кадастровый (условный) номер: 16:50:280201:23;	1098	13 473 600,00	0,00	13 473 600
28	Нежилое помещение, 1-ый этаж, назначение: нежилое, общая площадь 40.1 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Городок Военный 2, д.142/1,пом.1 (62-63), кадастровый (или условный) номер: 16:50:000000:13273;	40,1	3 124 166,67	624 833,33	3 749 000
29	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 5,6 кв.м., этаж-подвал №1, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан,городской округ город Казань, г. Казань, ул. Аметьевская магистраль, д.16, корп.1, пом.2291, кадастровый номер: 16:50:060503:1329;	5,6	213 333,33	42 666,67	256 000
<b>Итого:</b>			<b>1 060 060 633,34</b>	<b>184 548 166,66</b>	<b>1 244 608 800</b>

**Генеральный директор  
АО Консалтинговое агентство «Аналитика  
Право Сервис»/Оценщик**



**Карасёв Д.А.**



## 12. СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии с п.30, ФСОН №7, оценщик после указания итогового результата, должен привести своё суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, находится стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В соответствии с Практическими рекомендациями по определению возможных границ интервала итоговой стоимости, указанный показатель зависит от следующих трёх критериев:

- Оборачиваемость рынка, учитывающий, количественные и качественные характеристики объекта оценки;
- Развитость рынка, на котором оборачивается объект оценки;
- Качество информации, использованной при определении стоимости объекта оценки.

**Примеры диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки, % (учет двух из трех критериев)**

		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	± 30	± 20	± 15
	средняя (региональные центры)	± 25	± 15	± 10
	высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	± 20	± 10	± 5

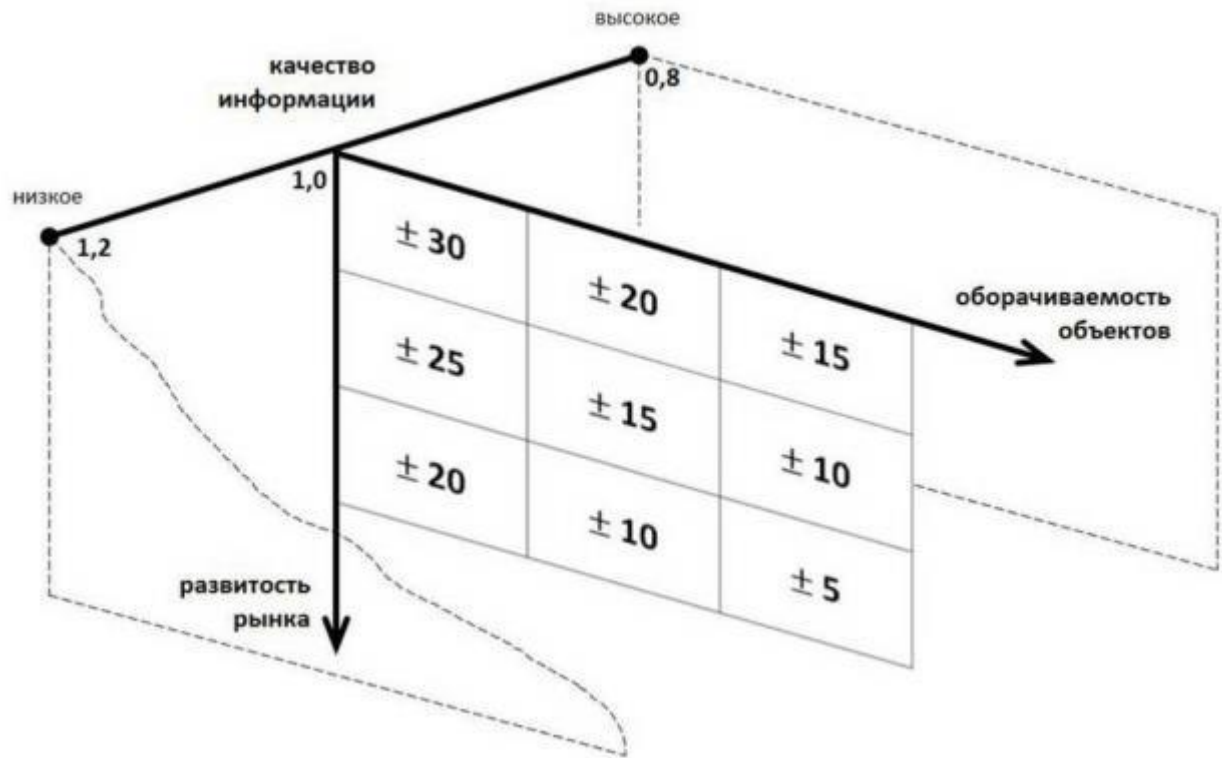
Критерий качества информации также имеет числовые значения и в соответствии с рекомендациями учёт влияния качества информации можно оценить в размере 0,8–1,2 от диапазона стоимости, указанного в таблице выше и определить итоговый интервал по следующей формуле:

$$i = i_{1,2} \times k_3,$$

где:

- $i$  – итоговый интервал стоимости;
- $i_{1,2}$  – интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);
- $k_3$  – значение критерия 3 (0,8; 1,0 или 1,2).

Итоговая взаимосвязь указанных критериев и диапазона стоимости объектов недвижимости может быть представлена в виде трехмерной матрицы:



В данном случае к оценке представлены торгово-офисные здания и помещения и земельные участки – обычные объекты недвижимости, находящийся в активно развивающемся регионе с высокой развитостью рынка. Объекты, имеющие такие характеристики, в соответствии с приведённой выше таблицей, имеет показатель 10% (т.е. высокая развитость рынка и средняя оборачиваемость объекта).

Качество применённой в расчётах информации, по мнению оценщика, является достаточно высоким, что соответствует показателю 1.

Таким образом, в соответствии с приведёнными выше материалами имеем следующие показатели:

$$10\% \times 1 = 10\%$$

Исходя из Практических рекомендаций по определению возможных границ интервала итоговой стоимости, учитывая особенности объекта оценки, его характеристики и возможности использования, Оценщиком был сделан расчет возможных границ итоговой стоимости объекта оценки который составил +/-10%.

Таким образом, интервал границ итоговой стоимости составляет:

№ п/п.	Наименование объекта	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. (с НДС) округленно	Верхняя граница интервала стоимости, руб	Нижняя граница интервала стоимости, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 467,1 кв.м, этаж 1, антресоль №1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Фрунзе, д.9, пом. 1372, кадастровый (или условный) номер: 16:50:090419:1114;	26 951 000	29 646 100	24 255 900
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 680,1 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Фрунзе д.9, пом 1323, кадастровый (или условный) номер: 16:50:090419:1113;	84 936 000	93 429 600	76 442 400
3	Помещение №1Н, назначение: нежилое, общая площадь 1122 кв.м, этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Маршала Чуйкова, д. 38, пом.1Н, кадастровый номер 16:50:110417:1691;	79 074 000	86 981 400	71 166 600
4	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 924,7 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г.Казань, ул. Рихарда Зорге, д.97, пом 3Н, кадастровый номер: 16:50:160509:6088;	68 988 000	75 886 800	62 089 200

5	Здание, назначение: нежилое, общая площадь 553,40 кв.м, инв № 1293, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Адоратского, зд.11Б, пом. 1000, кадастровый номер: 16:50:110601:4199;	23 642 300	26 006 530	21 278 070
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под здание магазина, общая площадь 953 +/- 10,8 кв.м., кадастровый № 16:50:110601:39, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Адоратского, д. 11А;	17 370 300,00	19 107 330	15 633 270
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 897,8 кв.м., этаж 1, расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Хусаина Мавлютова, д.17, пом. 1103, кадастровый номер: 16:50:160205:3772;	91 352 000	100 487 200	82 216 800
8	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 243,5 кв.м., этаж подвал, номера на поэтажном плане 39, 39а, 40, 41, 44, 44а, 45, 45а, 46, 47, 47а, расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Хусаина Мавлютова, д.17, пом. 1104 кадастровый номер: 16:50:160205:4351;	18 127 000	19 939 700	16 314 300
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под пристрой к магазину, общая площадь 320 +/- 6,26 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Х. Мавлютова, кадастровый номер 16:50:160205:66;	3 335 700	3 669 270	3 002 130
10	Нежилые помещения, общая площадь 314,60 кв.м, этаж 1, номера на поэтажном плане 1,2,5-8,8/1,8/2,8/3,9,10,11,12, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, просп. Ибрагимова, д. 1, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110102:2443;	22 033 000	24 236 300	19 829 700
11	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 387,7 кв.м, этаж 1, номера на поэтажном плане 1-7,9-11,13,14,17-20,22,23, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Черноморская, д. 11, пом. 1002, кадастровый (или условный) номер: 16:50:100502:1833;	26 768 000	29 444 800	24 091 200
12	Помещения 1-го этажа №№1-5, 1/1, 1/2, назначение: нежилое, общая площадь 66,8 кв.м., этаж 1, расположены по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Адоратского, д.11, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110601:4202;	5 359 000	5 894 900	4 823 100
13	Нежилые помещения 1-го этажа №№7-10, 14-38, 41,42,43,44,45,46,47, 48, 49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,7 4,75,76,77,139, общая площадь 1326,10 кв.м., этаж 1, инв.№ 1293, расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Фатыха Амирхана, д.97, кадастровый номер: 16:50:110404:6702;	109 235 000	120 158 500	98 311 500
14	Нежилые помещения 1-го этажа №№14-48,38/1, антресоль № № 23-30,30/1,32-52 назначение: нежилое, общая площадь 1778,80 кв.м., расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Ибрагимова, д.59, пом 1 (14-48, 38/1), антресоль (23-30,30/1, 32-52), кадастровый номер: 16:50:110108:2789;	105 780 000	116 358 000	95 202 000
15	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина и прилегающую территорию, необходимую для его обслуживания, общая площадь 1726 +/- 14,54 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Мусина, д.61 Б, кадастровый (или условный) номер 16:50:110417:108;	29 930 600	32 923 660	26 937 540
16	Помещения №1Н, назначение: нежилое, общая площадь 677,6 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Лушников, д.2, кадастровый номер: 16:50:090565:868;	52 057 000	57 262 700	46 851 300
17	помещение №1Н, назначение: нежилое, общая площадь 942,7 кв.м., расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Академика Павлова, д.23А, пом. 1Н, кадастровый (или условный) номер: 16:50:220516:145;	71 015 000	78 116 500	63 913 500
18	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под пристроенное к жилому дому нежилое здание, общая площадь 930 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:220516:18, расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Академика Павлова, д.23;	14 102 500	15 512 750	12 692 250
19	здание магазина, назначение: нежилое, 1-этажное (подземных этажей – 1), площадь 1063,70 кв.м., инвентарный номер 5259, литер А, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Академика Сахарова, зд.13А, кадастровый (или условный) номер: 16:50:150306:175;	52 192 600	57 411 860	46 973 340
20	помещение №2Н, назначение: нежилое, общая площадь 1252,6 кв.м., этаж	88 276 000	97 103 600	79 448 400

	№1, антресоль №1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Фатыха Амирхана, д.41, пом. 2Н, кадастровый номер: 16:50:110417:5514;			
21	Здание магазина, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1371,9 кв.м., инв.№ 11605, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Сафиуллина, зд.40, кадастровый (или условный) номер: 16:50:160509:219;	52 304 100	57 534 510	47 073 690
22	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, общая площадь 774 +/- 9,74 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Советский район, ул. Академика Сахарова, д.13А, кадастровый (или условный) номер: 16:50:150306:67;	14 430 500	15 873 550	12 987 450
23	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под встроенно-пристроенные торговые помещения и прилегающую территорию, необходимую для их обслуживания, общая площадь 2566 +/- 17,72 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Ново-Савиновский р-н, установлено относительно ориентира корпус 3,4, расположенного в границах участка, адрес ориентира просп. Ямашева, уч.54., кадастровый (или условный) номер: 16:50:110417:297;	44 676 600	49 144 260	40 208 940
24	Магазин, назначение: нежилое, площадь 858,1 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, Советский район, проспект Победы, зд. 220 в, кадастровый (или условный) номер: 16:50:140212:2150;	51 371 000	56 508 100	46 233 900
25	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 330,90 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул.Натана Рахлина, д. 7, корп.2, пом. 1001, кадастровый номер: 16:16:120601:5976;	43 331 000	47 664 100	38 997 900
26	Продовольственный магазин, назначение: нежилое здание, площадь 389,3 кв.м., количество этажей 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г.Казань, Кировский р-н, жилой массив Игумново, ул. Боевая, д. 2, кадастровый (условный) номер: 16:50:280201:57;	30 492 000	33 541 200	27 442 800
27	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты:магазины розничной торговли (универсальные, специализированные), площадью не более 400 кв.м., общая площадь 1098+/-12 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Кировский район, жилой массив Игумново, ул. Боевая, д.2, кадастровый (условный) номер: 16:50:280201:23;	13 473 600	14 820 960	12 126 240
28	Нежилое помещение, 1-ый этаж, назначение: нежилое, общая площадь 40.1 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Городок Военный 2, д.142/1, пом.1 (62-63), кадастровый (или условный) номер: 16:50:000000:13273;	3 749 000	4 123 900	3 374 100
29	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 5,6 кв.м., этаж-подвал №1, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Аметьевская магистраль, д.16, корп.1, пом.2291, кадастровый номер: 16:50:060503:1329;	256 000	281 600	230 400
	<b>ИТОГО</b>	<b>1 244 608 800</b>	<b>1 369 069 680</b>	<b>1 120 147 920</b>

**13. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ:**

- ФЗ «Об оценочной деятельности» 135-ФЗ от 29.07.98 г. (с учетом изменений, существующих на дату оценки).
- Стандарты ФСО №1, ФСО №2 и ФСО №3, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299;
- Стандарты оценки ФСО №7, утверждённые Приказом №611 Минэкономразвития России от 25.09.2014;
- «Методы капитализации доходов», С.В. Грибовский, Санкт-Петербург, 1997г.;
- «Экономика и менеджмент» СПб, Издательство «МКС», 2003 год.
- Словарь терминов по профессиональной оценке. – М.: Финансовая академия, 1999.;
- Гражданский кодекс Российской Федерации.
- Международные стандарты оценки Международного комитета по стандартизации оценки имущества -МКСОИ (TIAVSC);
- В.Рутгайзер «Оценка рыночной стоимости недвижимости», Москва 1998, издательство «Дело»
- "Оценка недвижимости" (учебн.пособ.) Генри С.Харрисон, Москва, 1994г.
- «Оценка недвижимости», Е.И. Тарасевич, Санкт-Петербург, Издательство СПбГТУ 1997г.
- Справочник оценщика недвижимости – 2021, под редакцией Лейфера Л.А. Том 3 Земельные участки. Издание четвертое. Нижний Новгород.

## 14. ПРИЛОЖЕНИЕ ДОКУМЕНТОВ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН  
(полное наименование органа регистрации права)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Раздел 1  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов
13.04.2018			Всего листов выписки
Кадастровый номер		16:16:120601:5976	
Номер кадастрового квартала		16:16:120601	
Дата присвоения кадастрового номера		05.02.2018	
Ранее присвоенный государственный учетный номер		данные отсутствуют	
Адрес:		Республика Татарстан, г. Казань, жилой комплекс "Светлая долина", ул. Навига Рахмани, д. 7, корп. 2, пом. 1001	
Площадь, кв.м.		330,9	
Назначение:		Нежилое помещение	
Назначение:		Нежилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж № 1	
Вид жилого помещения		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость (руб.)		4324330,25	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости		16:16:120601:5845	
Вид разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома, социального использования или нежилого дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		данные отсутствуют	
Особые отметки:		Объект недвижимости имеет статус "актуальный"	
Получатель выписки:		Фонд недвижимости "Казанский"	
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Григорьев Ю. В.	

000-УК «ПЕРСОНАЛЬНЫЙ ДОСТУП»  
ПРИЕТО  
17 АПР 2018



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения о зарегистрированных правах**

Помещение		16:16:120601:5976	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2	Всего листов
13.04.2018			
Кадастровый номер	16:16:120601:5976		
1	Пропорции доли (процент доли)	1	Выделены инвестиционные доли - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" данные о котором установлены на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных долей в реестре выделены инвестиционные доли и счетов-доли владельцев инвестиционных долей.
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2	Общая долевая собственность № 16:16:120601:5976-16:001:2018-1 от 13.04.2018
3	Документы-основания	3	Договор участия в долевом строительстве жилого дома строительный №1-П (корпус 3) и микрорайон М-1 жилого комплекса "Светлая Долина", расположенного по адресу: г. Казань, Советский район от 22.09.2016 № 1-П-О-1-80-16/АБН, дата регистрации 20.09.2016, №16:16:041-16:097-016:2016-9723-1, Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 30.12.2017 №16-РД-16301006-275-2017, Передающий акт от 26.03.2018 №5 и
4	Участники прав и обременение объекта недвижимости		
	вкл.		Доверительное управление, Реестр: Типовой, г. Казань, ул. Набережная, д. 7, к. 2, пом. 1004, этаж № 16:16:120601:5976, Помещение, назначение: нежилое, площадь 530,9 кв.м., этаж 1
	дата государственной регистрации		13.04.2018
	номер государственной регистрации		16:16:120601:5976-16:001:2018-2
	реквизиты установленные ограничения прав и обременение объекта недвижимости		по 31.05.2051
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" ИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации		Принятие Доверительным управлением Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания" "ЭкспрессИнвестКапитал" от 31.03.2009
5	Сведения о наличии прав на объект недвижимости для государственных и муниципальных нужд		данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без соблюдения в силу закона каких-либо третьих лиц		данные отсутствуют
РАСПЕЧАТАНО ПО ЗАПРОСУ		подпись И.О.И.	



Резак 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 План размещения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение					
Лист №	Рисунки	Всего листов рисунков	Всего рисунков	Всего листов планов	
13.04.2018	5	5			
Кадастровый номер:			16:16:120601:5976		
Номер кадастрового плана №1					
					
Масштаб 1:		данные отсутствуют			
Информация о документе			Информация о документе		







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
16.09.2021г. № КУ ВП-002/2021-122459727			
Кадастровый номер: 16:50:110601:4202			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закртый плавый 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 16-16-01/316/2012-195 08.08.2012 00:00:00 данные отсутствуют
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения преем. без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение или обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	08.08.2012 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	16-16-01/316/2012-195	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия до 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: 7716380524	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", вадан 08.02.2009	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения преем. без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении заложен и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

ОБРАЗЦА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФИС.РФ  
ПРИВОДЯЩИЙ ОТДЕЛ ГБУ МОД.НП  
С КАЗАНЬ УЛ ПЕТЕРБУРГСКИЙ 23  
Уполномоченный сотрудник  
НАГМАНОВА А.Р.  
Время 13.07  
2024

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
СВЯЗАННОЙ СЕРТИФИКАТЕ ЛП  
Сертификат: 80967781381-МД  
Владелец: Республика  
Действителен с 22.03.2021 по 23.06.2022

Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
16.09.2021г. № КУЗН-002/2021-122459727			
Кадастровый номер: 16:50:110601:4202			
6	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о взыскании 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	Правспризнания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), отграничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СЕРИЙНО-ОСЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 0002757131/184734000000
Владелец: Росреестр
Действителен с 21.03.2021 по 13.06.2023





Питиска из Единного государственного реестра недвижимости и зарегистрированных прав на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
выд. объекту недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2-2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
17.09.2021г. № КУ ВР-002/2021-121052262			
Кадастровый номер:			16:50:110601:39

1	Правообладатель (правовладелец):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/318/2010-360 30.11.2010 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 права и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		30.11.2010 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/318/2010-360
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия по 02.03.2024 по 02.03.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнение к Правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 14/5-94/198416-1, выдан 09.07.2009
	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 "ЭнерджиИнвестКапитал", № 14/5-94/198416, выдан 31.03.2009 данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре уступки права, если такой договор заключен между залогодателем и залогодержателем:		данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЕ ПОДПИСЬЮ	
СРЕДСТВО ОСВЕДОМЛЕНИЯ	ИНЦИПАЛ, ФАМИЛИЯ

Средство информации  
Владимир Ефремов  
Директор филиала с 23.03.2021 по 23.09.2022

ВЫПУСК 4. ПО ПУЧЕНЫМ АРХИВНЫМ ДОКУМЕНТАМ

Привлеченный отдел 16У

ВЫПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

НАГУМАНОВА А. Р.  
ВРЕМЯ 12.50

60 44  
04.51

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Неско листов раздела 2: 2	Неско разделов: 3	Неско листов выписки: 4
17.09.2021 г. № КУИН-002/2021-123052262			
Кадастровый номер: 16:50.110601.39			
6	Заселенные в судебном порядке: права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о взыскании 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 возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Привлечение 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:	отсутствует	
11	Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

ВЫПУСК ПОЛЧЕНА ВЗ АИС ФНС ЕБРР

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МОЧЭН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

г. КАЗАНЬ УЛ ПЕТЕРБУРГСКАЯ 29

С. КАЗАНЬ УЛ. ПЕТЕРБУРСКАЯ, 28

10

<p>              UNIVERSITY OF NORTH CAROLINA                       CHAIRMAN, BOARD OF TRUSTEES                       100 SOUTH CAMPUS DRIVE                       CARRINGTON CAMPUS                       CARRINGTON, NC 27513                       TEL: 919/485-1234                       FAX: 919/485-1234                       E-MAIL: CHAIRMAN@UNC-CH.EDU                       WWW: WWW.UNC-CH.EDU         </p>	<p>              UNIVERSITY OF NORTH CAROLINA                       CHAIRMAN, BOARD OF TRUSTEES                       100 SOUTH CAMPUS DRIVE                       CARRINGTON CAMPUS                       CARRINGTON, NC 27513                       TEL: 919/485-1234                       FAX: 919/485-1234                       E-MAIL: CHAIRMAN@UNC-CH.EDU                       WWW: WWW.UNC-CH.EDU         </p>
---	---

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

Уполномоченный Сотрудник

НИКОЛАЕВ А. В.

НАГУМАНОВА А. Р.

ВРЕМЯ 13:10

06.51  
13.40

607

101th

22

**Отчёт №1809-ОН об Оценке справедливой стоимости недвижимости принадлежащей  
ЗПИФ недвижимости «Казанский гастроном»  
Стр. 151/313**

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 листов выписки 4
17.09.2021 г. № КУВН-002/2021-123052262		
Кадастровый номер: 16:50-110601:39		
План (чертеж, схема) земельного участка		
16:50-6.683		
Основное обозначение		
Документ подлинник		
Электронной подписью		
Ссылка на сертификат ЭП		
Сертификат: 89767571157-М0006157118173345307650		
Владелец: Губернатор		
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022		
Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН		
Приволжский округ ГБУ ИЖОТД		
г. Казань		
Уполномоченная сотрудник		
Нагматова А.Р.		
Время 13:50		
2021		



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан  
иное наименование органа регистрации

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:

Этапы			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15.10.2021г.			
Кадастровый номер:	16:50:110601:4199		
Номер кадастрового квартала:	16:50:110601		
Дата присвоения кадастрового номера:	24.12.2013		
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер 1293; Условный номер 16-16-01/251/2007-143		
Адрес:	Российская Федерация, Республика Татарстан, г. город Казань, ул. Апоратского, д. 11Б		
Площадь, м2:	553,4		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	25655673,81		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50.110601:39		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее утратившие"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для назначения раздела: 5 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (иные этажи), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Леонид Анна Вячеславовна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управление Капитал" "Д.У. закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", 7716580524		

Главный специалист-эксперт

Алиева А.Д.

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Лист № 1 раздела 2		Всего листов выписки: 4
15.10.2021г.	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Кадастровый номер: 16:50:110601:4199		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрýтый пашоный 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. 16-16-01/318/2010-359 30.11.2010 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		30.11.2010 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/318/2010-359
	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: 7716380524, ОГРН: 5077746957426
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрýтым пашоным инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 1405-94/198416-1, выдан 09.07.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Правила доверительного управления Закрýтым пашоным инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1405-94/198416, выдан 31.03.2009
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют



Главный специалист-эксперт


Алиева А.Д.

ПОДПИСЬ НАИМНОВАННОЙ ДОЛЖНОСТИ

ИННОВАЦИИ, ФОРМЫ

Лист 3

Здание		Здание	
Вид объекта недвижимости		Вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего листов 3	Всего листов выписки 4
кадастровый номер: 16:50:10601:4159			
5	Заявления в судебном порядке права требования	данные отсутствуют	
6	Сведения о возмещении 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:	данные отсутствуют	
9	Присвоения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки и отчуждении объекта недвижимости:	отсутствуют	



<b>Главный специалист-эксперт</b>	<b>Алиева А.Д.</b>
полное наименование должности	инициалы, фамилия



**Отчёт №1809-ОН об Оценке справедливой стоимости недвижимости принадлежащей  
ЗПИФ недвижимости «Казанский гастроном»  
Стр. 156/313**

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 1		Помещение		Раздел 1 Лист 1	
24 ноября 2020г.		Вид объекта недвижимости		Всего листов раздела 1: 1	
Кадастровый номер:		Всего листов раздела 1: 1		Всего листов выписки: 3	
Номер кадастрового квартала:		16:50:060503:1329			
Дата присвоения кадастрового номера:		16:50:060503			
Адрес:		12.09.2018			
Площадь, м2:		данные отсутствуют			
Назначение:		Республика Татарстан, г. Казань, р-н Советский, ул. Аметьевская магистраль, д. 16, корп. 1, пом. 2291			
Наименование:		5,6			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Нежилое помещение			
Вид жилого помещения:		Подвал №1			
Кадастровая стоимость, руб.:		данные отсутствуют			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		114715,27			
Вид разрешенного использования:		16:50:060503:605			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного использования или нежилого дома социального использования:		данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости:		данные отсутствуют			
Особые отметки:		30.11.2020			
Получатель выписки:		ООО «ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ»			
Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		Каримова Ирина Ивановна (представитель правообладателя),			
Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524		Полное наименование должности			
Государственный регистратор		Подпись			
Подпись		М.П.			
Инициалы, фамилия		Фамилия И.И.			



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 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
24 ноября 2020г.			
Кадастровый номер: 16:50:060503:1329			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрительный паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16:50:060503:1329-16:203/2020-3 24.11.2020 07:58:09
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи нежилого помещения, Выдан 09.11.2020
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	24.11.2020 07:58:09	
	номер государственной регистрации:	16:50:060503:1329-16:203/2020-4	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 31.03.2009 по 31.05.2031	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1405-94198416, Выдан 31.03.2009	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	





Государственный регистратор		Фатхуллин И.И.	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		подпись	М.П.

Раздел 5 Лист 3

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 Раздел 5	Вид объекта недвижимости		Всего листов выписки: 3
24 ноября 2020г.	Всего листов раздела 5: 1		Всего разделов: 3
Кадастровый номер:	16:50:060503:1329		
Кадастровый номер:	16:50:060503:1329		
16:50:060503:1329	Номер этажа (этажей):		
	1		



Масштаб 1:	Условные обозначения:	
<b>Государственный регистратор</b>		
Полное наименование должности	Подпись	Инициалы, фамилия
		<b>Фатхуллин И.И.</b>





Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2

Лист № 2		Всего листов раздела 2: 2		Всего листов выписки: 2	
06.05.2020					
Кадастровый номер:		16:50:000000:13273			
1. Правообладатель (правообладатели):		Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" данные о которых устанавливаются на основании данных линейных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Общая долевая собственность, № 16:50:000000:13273-16/001/2020-8 от 06.05.2020			
3. Документы-основания:		3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 26.03.2020 №6/н			
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:					
вид:		Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Бутырский переулок, д.142/1, код № 16:50:000000:13273, Помещение 1-го этажа №62-63, назначение: нежилое, площадь 40, 10 кв.м, этаж 1			
дата государственной регистрации:		06.05.2020			
номер государственной регистрации:		16:50:000000:13273-16/001/2020-9			
4. 4.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		до 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" 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			
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА		Подпись		Фотыхова М. В.	



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан  
подпись государственного кадастрового инженера

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
28.10.2021г.			
Кадастровый номер:	16:50:110417:5514		
Номер кадастрового квартала:	16:50:110417		
Дата присвоения кадастрового номера:	08.12.2009		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 50Н.2-1293-29/1-2; Инвентарный номер 50Н.2-1293-29/1-2; 16:50:110417:240:18/14; Кадастровый номер 16:50:110417:240:18/14; Условный номер 16:50:05:00284:001:0016		
Адрес:	Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Фатыха Амирхана, дом 41, помещение 2Н		
Площадь, м²:	1252.6		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилое помещение №2Н		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1, Антресоли № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	59307115.25		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:110417:600		
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 залога об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Право (ограничение права) обременение объекта недвижимости зарегистрировано на объект недвижимости с датой окончания: Помещение №2Н.		



Главный специалист-эксперт	полное наименование должности	Николаева Л.В.	инициалы, фамилия
----------------------------	-------------------------------	----------------	-------------------

Лист 2			
Помещение			
инд. объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
28.10.2021г.			
Кадастровый номер: 16:50/1104/17:5514			
Получатель выписки:			
Леонова Анна Вячеславовна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" ДПУ, закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", 7716580524			



Главный специалист-эксперт		Николаева Л.В.	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		М.П.	

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: 7
28.10.2021г.			
Кадастровый номер:		16:50:110417:5514	

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 16-16-01/380/2011-101 09.11.2011 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		09.11.2011 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/380/2011-101
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия по 02.03.2024 по 02.03.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 507746957426
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1405-94/1984/6, 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



Главный специалист-эксперт		Николаева Л.В.	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Лист 4

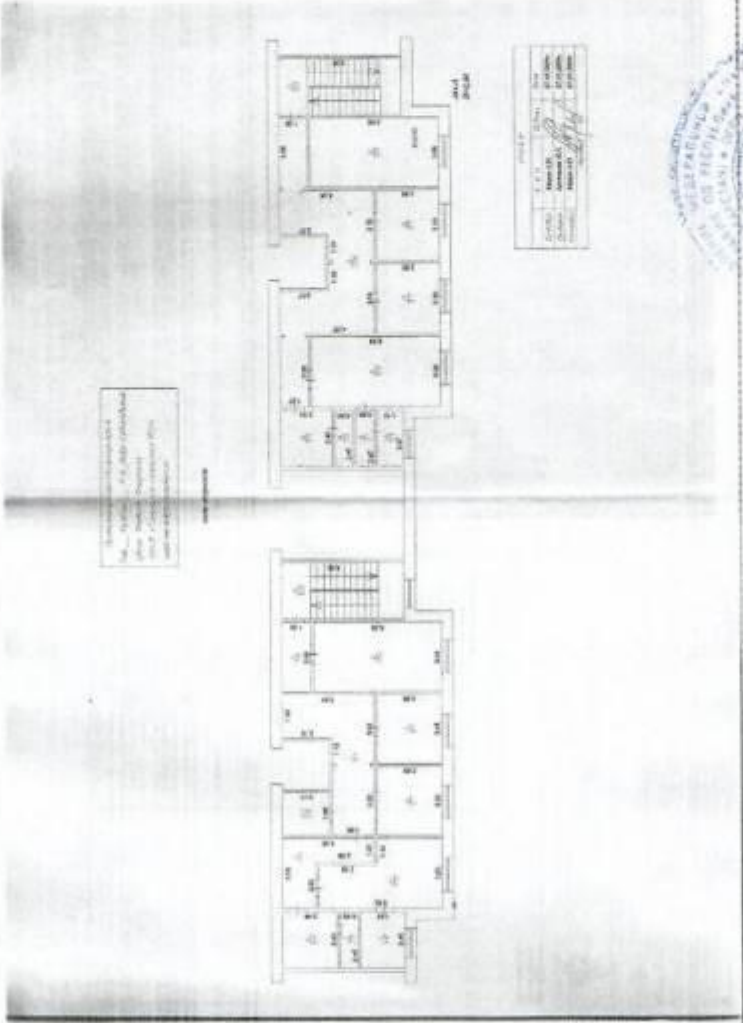
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
28.10.2021г.			
Кадастровый номер: 16:50:110417:5514			
5	Заявленные в судебном порядке права требования	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного 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:	данные отсутствуют	
9	Привозитизация 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	



Главный специалист-эксперт		Николаева Л.В.	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
28.10.2021г.			
Кадастровый номер: 16:50:110417:5514		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			
Главный специалист-эксперт		Николаева Л.В.	
подпись		инициалы, фамилия	
М.П.			

Масштаб 1

Главный специалист-эксперт

полное наименование должности

~~Ишкова Л.В.~~

### REMARKS

M.I.K.

MILN



Лист 7

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
28.10.2021г.			
Кадастровый номер: 16:50:110417:5514			
Номер этажа (этажей):			
данные отсутствуют			



Главный специалист-эксперт		Николасова Л.В.	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		М.П.	

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ КАЗАНЬ

(полное наименование органа регистрации права)

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
Лист №	Раздел I	Всего листов раздела I:	Всего листов выписки
04.12.2018			
Кадастровый номер:		16:50:280201:23	
<p>Номер кадастрового квартала: 16:50:2801201</p> <p>Дата присвоения кадастрового номера: 17.06.2006</p> <p>Размер присвоенный государственный учетный номер: земельный участок</p> <p>Адрес: установленно относительно ориентира, расположенного в границах участка Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО "г.Казань", г.Казань, Кировский район, жилой массив Исупово, ул. Баяна, д. 2</p> <p>Площадь: 1068 кв. м</p> <p>Кадастровая стоимость, руб.: 9360818,40</p> <p>Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: 16:50:280201:57</p> <p>Категория земель: Земли населенных пунктов</p> <p>Формы собственности на объект: государственная</p> <p>Статус: земельный участок недвижимости</p> <p>Особые отметки: Сведения об объекте недвижимости внесены в Единый государственный реестр недвижимости</p> <p>Подпись выписки: Зарегистрированный адрес: Республика Татарстан, Республика Татарстан, Республика Татарстан</p>			
<p>ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР НЕДВИЖИМОСТИ</p> <p>М.П. (подпись)</p> <p>М.П. (подпись)</p>			

Лист 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		Подпись владельца	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2	Всего листов выписки
04.12.2018			
Кадастровый номер:		16:50:280201:23	

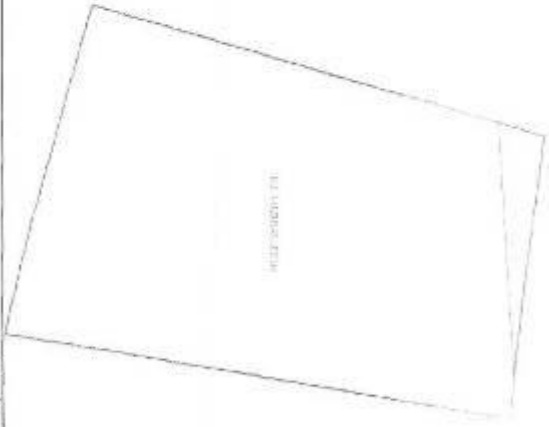
1. Правообладатель (правообладатель):	Правительством Республики Татарстан (Татарстан), Республика Татарстан, ул. Боевая, д. 2, код № 16:50:280201:23, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 400 кв.м., общая площадь: 1098 кв. м
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Смена долей собственности. № 16:50:280201:23.16:001/2018-2 от 03.12.2018
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 17.10.2018 №15/10-2018
Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), Республика Татарстан, ул. Боевая, д. 2, код № 16:50:280201:23, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 400 кв.м., общая площадь: 1098 кв. м
дата государственной регистрации:	03.12.2018
номер государственной регистрации:	16:50:280201:23.16:001/2018-3
сроки, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	до 31.05.2031
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" "Эксперт-Казань" Д.У. Закрытым акционерным обществом с ограниченной ответственностью "Казанский гастроном", ИНН: 7716380524
основание государственной регистрации:	Правительством Республики Татарстан, Республика Татарстан, ул. Боевая, д. 2, код № 16:50:280201:23.16:001/2018-2 от 03.12.2018
3. Сведения о наличии ограничений обременения объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
4. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав в Едином государственном реестре недвижимости:	данные отсутствуют

Подпись владельца: Д.А.А.

Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
Лист №	Раздел 3
Всего листов выписки	
04.12.2018	
Классификационный номер:	
16-50-280201-23	

Лист (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1:_____	
№ выписки обременения:	



СЛАНЦЫ СВЕДЕНИЙ ЛИС 3-963 ТЕРТ	
Полное наименование документа:	
М П	



Управление Федеральной службой 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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.10.2021г.			
Кадастровый номер: 16:50:090565:868			
Номер кадастрового квартала: 16:50:090565			
Дата присвоения кадастрового номера: 03.09.2009			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 50 к. 2-6159/1-1; Инвентарный номер 6159; Кадастровый номер 16:50:090565:14:4/2; Условный номер 16:50:03:00201:001:0008			
Адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, г.о. город Казань, г. Казань, ул. Лушниковая, д. 2, помещ. 1Н			
Площадь, м2: 677.6			
Назначение: Нежилое			
Наименование: нежилое помещение №1 Н			
Этаж № 1			
Вид жилого помещения: данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб: 24483903.75			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 16:50:090565:140			
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: Принято			
Особые отметки: 09 НОЯ 2021			
Получатель выписки: Принято			
Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: Помещение №1Н.			
Леонова Анна Вячеславовна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", 7716580524			
Главный специалист-эксперт			
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	Леонова А.Д.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Раздел 2 Лист 2

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
Лист №1 раздела 2	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
28.10.2021г.	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер: 16:50-090565:868	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрýтый пассивный инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/095/2011-134 25.01.2012 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		25.01.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/095/2011-134
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия по 02.03.2024 по 02.03.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрýтым пассивным инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", выдан 08.02.2009
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрýтым пассивным инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 1, выдан 09.07.2009
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрýтым пассивным инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 2, выдан 10.03.2010
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрýтым пассивным инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 3, выдан 22.09.2011
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют



<b>Главный специалист-эксперт</b>		<b>Алиева А.Д.</b>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		подпись М.П.	




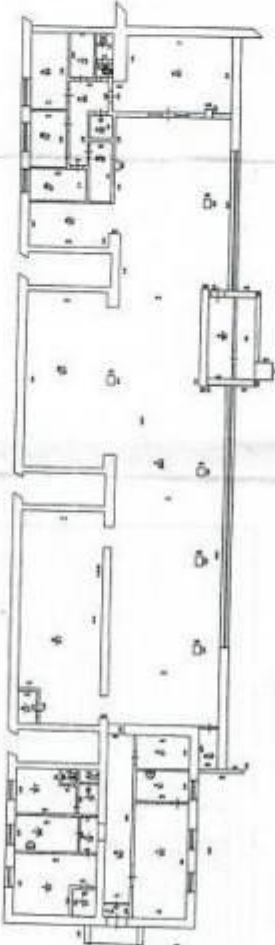
Лист 3	
Помещение	
Вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего листов: 3	Всего листов выписки: 4
28.10.2021г.	
Кадастровый номер:	16:50:090565:868
5	Заявление в судебном порядке права требования:
6	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:



Главный специалист-эксперт	
полное наименование должности	
подпись	инициалы, фамилия
М.П.	Алиева А.Д.

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	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4	
28.10.2021г.	
Кадастровый номер: 16:50-090565:868	
Номер этажа (этажей): 1	
	
	
Масштаб 1	

Главный специалист-эксперт	
полное наименование должности	подпись
	М.П.
Алиева А.Д.	
инициалы, фамилия	

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 04.10.2021, поступившего на рассмотрение 04.10.2021, 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
07.10.2021г. № КУВН-002/2021-130973602			
Кадастровый номер: 16:50:160205:66			
Номер кадастрового квартала: 16:50:160205			
Дата присвоения кадастрового номера: 17.04.2006			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Кадастровый номер 16:50:16 02 05: 0066; 16:50-06-12-03-0068			
Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Х.Мамлютова.			
Площадь, м <sup>2</sup> : 320 +/- 6.26			
Кадастровая стоимость, руб.: 2464278.4			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: данные отсутствуют			
Категория земель: Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования: Под пристрой к магазину			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"			
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			

000-УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ

14 ОКТ 2021

ПРИНЯТО

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЯЗАННОЕ СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
Сертификат: 99767571357406445157138178344636650 Выданный Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Выписка по 14/12/14 из АИС ФНС ЕГРН

ГИБРАЛТАРСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ ФРГ  
г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28

полное наименование структурного подразделения

НАГТУМАНОВА А.Р.

ИМЯ 10.10.21

7.10



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости		Всего листов выписки: 4	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	
07.10.2021г. № КУВН-002/2021-130973602			
Кадастровый номер:		16:50:160205:66	

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 16-16-01/406/2010-188 28.12.2010 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 права и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		28.12.2010 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/406/2010-188
	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 Закрýтым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 1405-94198416-1, выдан 09.07.2009
			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:		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрýтым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 1405-94198416-2, выдан 10.03.2010 данные отсутствуют

Выписка подготовлена из АИС ФНП  
Правовый отдел ГБУ МОУ АРГ  
с. Казань ул. Петербургская, 26  
Уполномоченный сотрудник  
Нагманова А. Р.  
Время 20.08.2021

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СЕРТИФИКАТ ПОДПИСИ
Сертификат: 95767571357-МД Идентификатор: 157113178344536050 Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

полное наименование должности

инициалы, фамилия

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-002/2021-130973602			
Кадастровый номер: 16:50:160205:66			
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
6	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возмещении 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
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 997675713574005157113817644596650 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022



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. № КУВН-002/2021-130973602			
Кадастровый номер: 16:50:160205:66			
План (чертеж, схема) земельного участка			
Условные обозначения		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Уполномоченное лицо		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
Уполномоченное лицо НАГУМАНОВА А.Р. Время 10.08.2021 7-10		Сертификат: 99767571357 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	





Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
вид объекта недвижимости		Всего листов выписки: 4	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	
07.10.2021г. № КУВН-002/2021-131371196			
Кадастровый номер: 16:50:110417:108			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрýтый пàсëвый 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 16-16-01/096/2011-367 26.01.2012 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:	26.01.2012 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	16-16-01/096/2011-367	
	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 пàсëвым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", выдан 08.02.2009	
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрýтым пàсëвым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 1, выдан 09.07.2009	
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрýтым пàсëвым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 2, выдан 10.03.2010	
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрýтым пàсëвым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 3, выдан 22.09.2011	
		данные отсутствуют	

Документ подписан	
Электронной подписью	инициалы, фамилия
Сертификат: 9976757135744011571131373445926050 Подписан: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Выписка получена из АИС  
Приволжский округ ГБУ  
с Казань и Петербург  
Уполномоченная  
Нагумова А.Р.  
Время 10:35  
20.10

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.10.2021г. № КУВН-002/2021-131371196			
Кадастровый номер: 16:50:110417:108			
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;	данные отсутствуют	
6	Заявленные в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют	
7	Сведения о возмещении 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 в г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ  
Уполномоченный сотрудник  
НАГУМАНОВА А.Р.  
Время 10:35  
20.06.2021

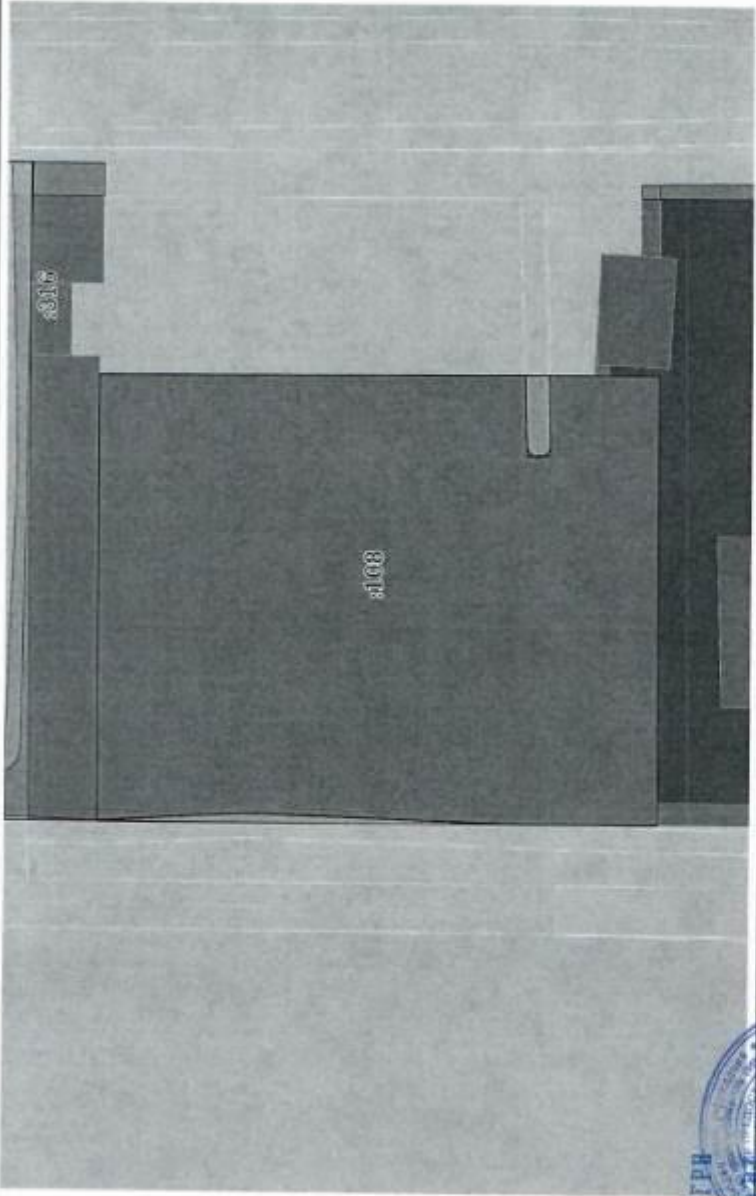
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 98767571357 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2023

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. № КУВН-002/2021-131371196			
Кадастровый номер: 16:50:110417:108			
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Основное обозначение:		Документ подписан	
Электронной подписью		Электронной подписью	
СМ.ДЛЯ ПОДПИСИ		СМ.ДЛЯ ПОДПИСИ	
Сертификат: 89767571357-МД		Сертификат: 89767571357-МД	
Выдана: 23.03.2021		Выдана: 23.03.2021	
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022		Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	



Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии  
вотное наименование органа регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.10.2021, поступившего на рассмотрение 05.10.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1	
Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 4
07.10.2021г. № КУВИ-002/2021-131375583	
Кадастровый номер: 16:50:220516:18	
Номер кадастрового квартала: 16:50:220516	
Дата присвоения кадастрового номера: 01.09.1999	
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Кадастровый номер 16: 50: 22 05 16: 0018; 16-50-04-10-05-0016	
Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир (линей 2). Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань, Авиастроительный район, ул Ак Павлова, дом 23.	
Площадь, м2: 930 +/- 10.67	
Кадастровая стоимость, руб: 6470512.2	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: данные отсутствуют	
Категория земель: Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования: Под пристроенное к жилому дому нежилое здание	
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 Внесочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", 7716580524	

000 - У К Э Н Е Р Г О И Н В Е С Т К А П И Т А Л

ВЫДАЧА ПОЛИЦА ИЗ АПС ФИС ЕГРН



14 ОКТ 2021

ПРИНЯТО

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
Сертификат: 99767757135745515713917844506060	
Владелец: Росреестр	
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	
ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.10.2021г. № КУВН-002/2021-131375583			
Кадастровый номер:		16:50:220516:18	

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 16-16-01/095/2011-137 25.01.2012 00:00:00 данные отсутствуют
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: <b>5.1</b>		Доверительное управление 25.01.2012 00:00:00 16-16-01/095/2011-137 Срок действия по 02.03.2024 по 02.03.2024 Общество с ограниченной ответственностью "БиздинГрупп", ИНН: 1659111480 Правила доверительного управления Закрытым пассивным инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", выдан 08.02.2009 Изменения и дополнения к Правилам доверительного управления Закрытым пассивным инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 1, выдан 09.07.2009 Изменения и дополнения к Правилам доверительного управления Закрытым пассивным инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 2, выдан 10.03.2010 Изменения и дополнения к Правилам доверительного управления Закрытым пассивным инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 3, выдан 22.09.2011 данные отсутствуют
		<b>ДОКУМЕНТ ПОДЛИНАН</b>	
		<b>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДСИСЬЮ</b>	
		<b>СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЗЛ</b>	
		Сертификат: 9078757135; М.П.: 5157112817834565056 Выдано: Рострестор 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
07.10.2021г. № КУВИ-002/2021-131375583			
Кадастровый номер: 16-50-220516:18			
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возмещении 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 ФНС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЧС  
г. Казань ул. ПЕРВЫЙ ПЕЧАТНИК

Уполномоченный сотрудник  
НАГМАНОВА А.Р.  
Время 10:35  
"10" 10



Подпись, наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 19767571357-MIR-1517113178344526050 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			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.10.2021г. № КУВН-002/2021-131375583			
Кадастровый номер:			
		16:50:220516:18	
План (чертеж, схема) земельного участка			

Условные обозначения	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 987675718574 МП 1571138178544526050	
Владелик: Росреестр	
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

УДОЛОВОЖЕНИЕ

НАГУМАНОВА А.Р.

ВРЕМЯ 10:35

7.10

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии  
подразделение государственной службы 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:

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
06.10.2021г. № КУВН-002/2021-130806635			
Кадастровый номер: 16:50:220516:145			

Номер кадастрового квартала:	16:50:220516
Дата присвоения кадастрового номера:	25.01.2010
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 92:401:002-000051360-000А:2001Н; Кадастровый номер 16:50:220516:20:9/6
Местоположение:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Академика Павлова, д. 23, кв. 1Н
Площадь, м²:	942.7
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Помещение №1Н
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1, Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	36194410.31
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:220516:51
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	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 ФНС ЕПР	000 - У К Э Н Е Р Г О И Н В Е С Т К А П И Т А Л
14 ОКТ 2021	ПРИНЯТО

Выписка получена из АИС ФНС ЕПР  
ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МОП В РТ  
г. Казань ул. ПЕТЕРБУРСКАЯ, 26  
Уполномоченный сотрудник  
НАУМАНОВА А.Р.  
Время 10:43  
2021

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЯЗАННО С СЕРТИФИКАТОМ	НИИЦИАЛЫ, фамилия
Сертификат: 89767571352	МД
Владелец: Росреестр	
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	



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: 6
06.10.2021г. № КУВН-002/2021-130806635			
Кадастровый номер: 16:50:220516:145			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрýтый павой 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 16-16-01/095/2011-136 25.01.2012 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:	25.01.2012 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	16-16-01/095/2011-136	
	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", 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	

ВЫДАНКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФИС.ЕГРН

ПРИКОПКА ОТДЕЛ ГБУ МФЦ В РТ  
С КАЗАНЬ УЛ ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 20

Уполномоченное лицо: НАГУМАНОВА А.Р.  
Время: 7-10:13  
20-21

ПОЛНОМОЩНОСТЬЮ СЫЗОВ А.А. ДОЛЖНОСТЬ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
СВЕТЛАНЫ ОЛЕГОВНЫ КРАТЕ 301  
М.П.  
Сертификат: 997672571357-2016-08-15 15711391783445626050  
Выдано: Россия  
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

ИННОВАТЫ, ФИМИЛИЯ

Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
06.10.2021г. № КУВН-002/2021-130806635			
Кадастровый номер: 16:50:220516:145			
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФИС ЕГРН  
ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФД АР  
г. КАЗАНЬ УЛ. НЕВЗГОНОВА, 44  
Уполномоченный сотрудник  
Нагуманова А.Р.  
Время 10:13  
7-10

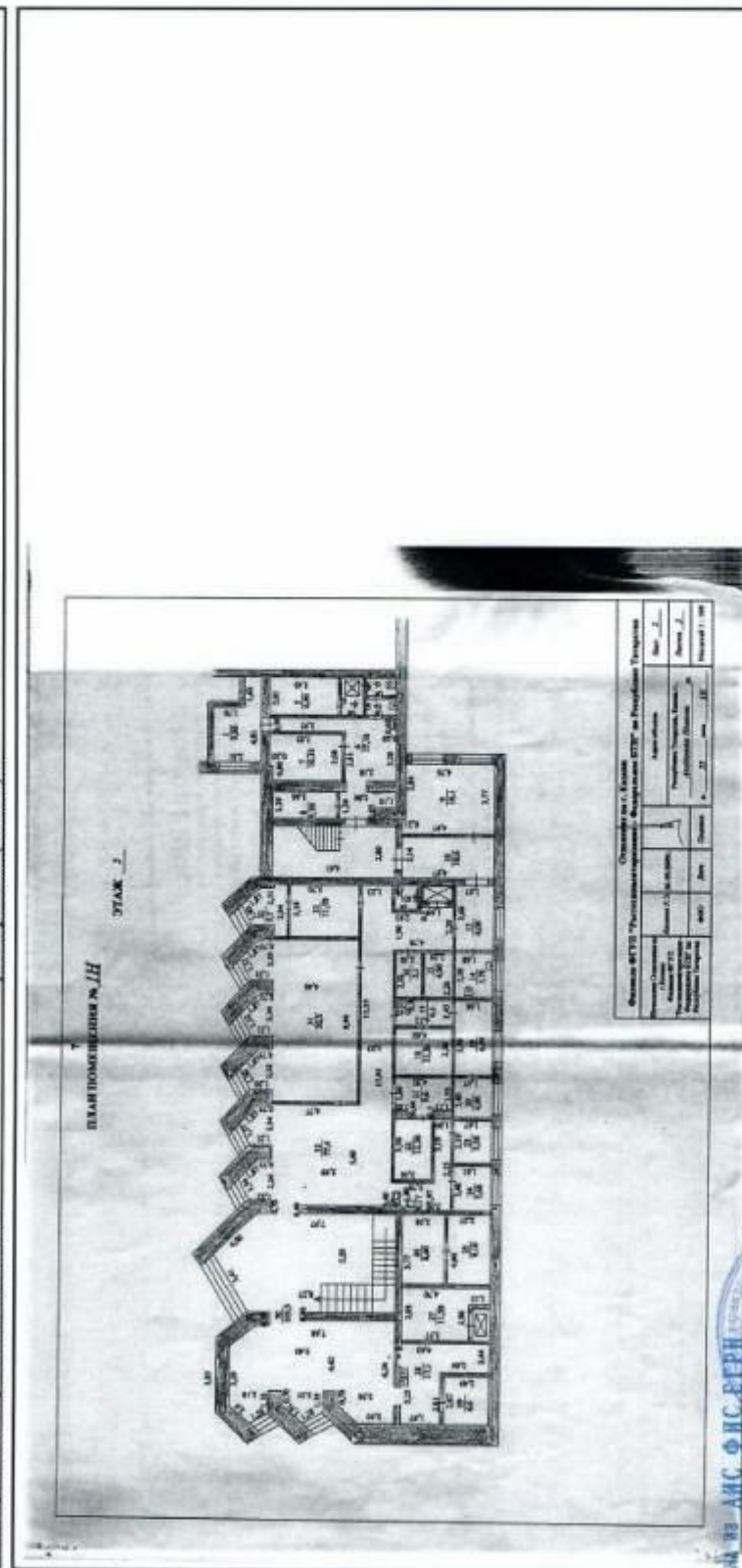
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЯЗАННО С СЕРТИФИКАТОМ
Сертификат: 597677571357 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости и зарегистрированных правах на объект недвижимости

План расположения помещений, машино-места на этаже (планы этажей)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130806635			
Кадастровый номер: 16:50:220516:145		Номер этажа (этажей): 1	



ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФИС.БЕРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОБЛАСТНОЙ МОИВЕРТ

С. КАЗАНЬ УЛ ПЕТЕРБУРГСКИЙ 30

Уполномоченный Сотрудник полное наименование должности

НАГУМАНОВА А. Р.

ВРЕМЯ 10:13

7-10-2027

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СРЕДСТВА О СЕРТИФИКАТЕ.ОН

Сертификат: 9976775713574466515711391783445926050

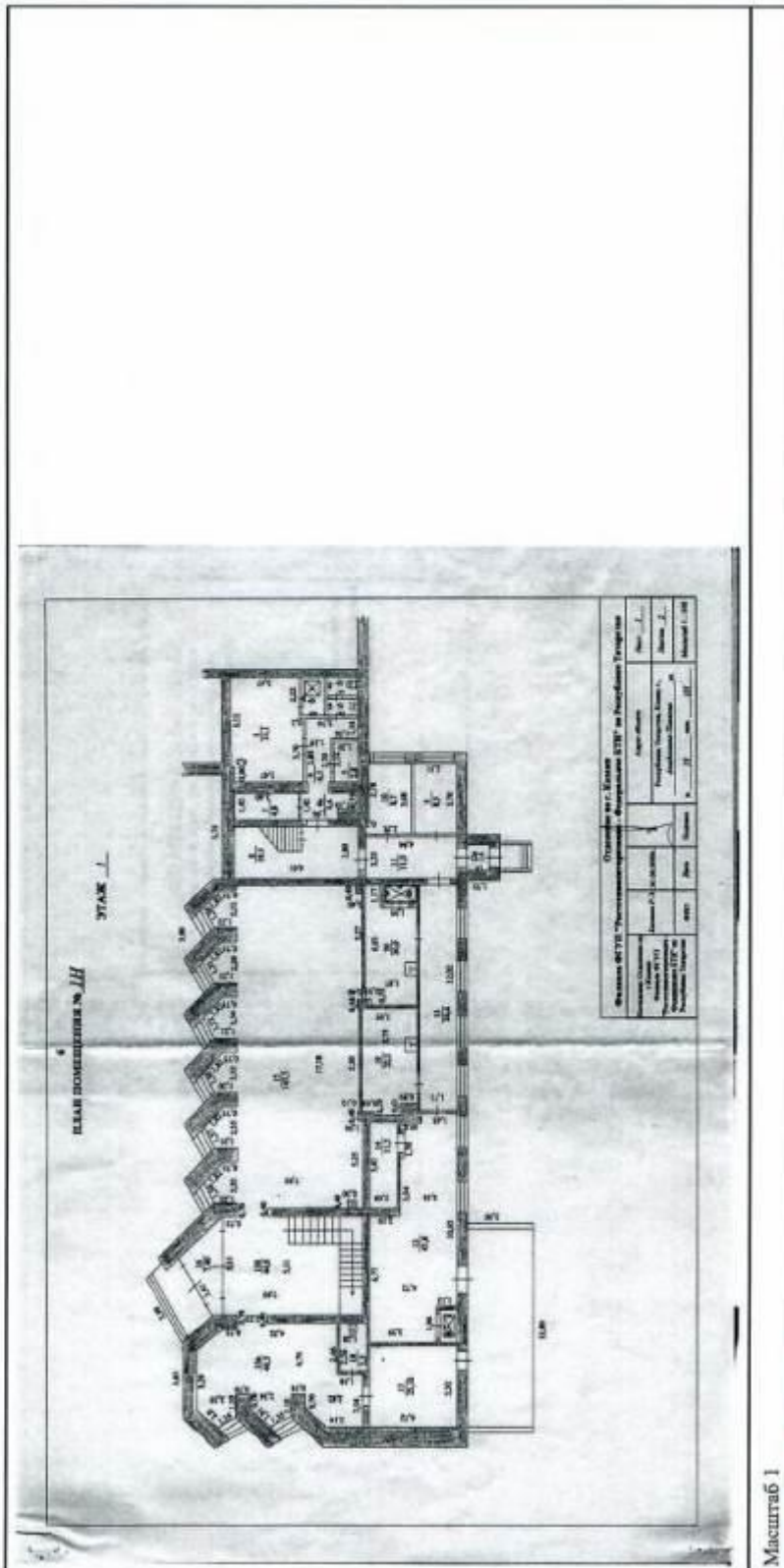
Владимир: Ростростер

Действительно: с 23.03.2021 по 23.06.2022



Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
06.10.2021г. № КУВН-002/2021-130806635			
Кадастровый номер: 16:50:220516:145			
Номер этажа (этажей): 1			



ВЫПСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФИС ЕГРН

ПРИОБРЕТЕННЫЙ ОТДЕЛ ГБУ МОЦ АРТ

г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 30

Уполномоченный сотрудник, полное наименование должности

НАГУМАНОВА А.Р.

ВРЕМЯ 10:13

2021

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕТЛАНА ОЛЕГОВНА КРАТЕВИЧ

Сертификат: 5976773713574 МП  
Владимир, Республика

Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 6

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
06.10.2021г. № КУВН-002/2021-130806635			
Кадастровый номер: 16:50:220516:145			
Номер этажа (этажей):			
данные отсутствуют			



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИННЦИПАЛ, ФАМИЛИЯ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СМДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
Сертификат: 99767521357 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2001 по 23.06.2022	



Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии  
Федеральное агентство государственной регистрации

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 04.10.2021, поступившего на рассмотрение 04.10.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1	
Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130801805	
Кадастровый номер: 16:50:140212:2150	
Номер кадастрового квартала: 16:50:140212	
Дата присвоения кадастрового номера: 13.02.2015	
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют	
Адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, проспект Победы, здание 220В	
Площадь, м2:	858.1
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Магазин
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2015
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	10233983.77
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:140212:1530
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	данные отсутствуют
Особые отметки:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Получатель выписки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.
Кирпичная Ириша Исаевна, 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 АФК-АРТ  
г. КАЗАНЬ, ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28  
УПРАВЛЯЮЩИЙ ОТДЕЛОМ СОТРУДНИК  
НАГУМАНОВА А.Р.  
Время 9:36  
"7" 10

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕТЛОМ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 90787571357151713817803445264958 Владимир Родригес 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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130801805			
Кадастровый номер:			16:50:140212:2150

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрýтый павой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастронóm"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долеваá собственность. 16-16/001-16/097/011/2015-8974/2 24.02.2016 11:49:58
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:		24.02.2016 11:50:12
	номер государственной регистрации:		16-16/001-16/097/011/2015-8974/3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия по 02.03.2024 по 02.03.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации:		Правла доверительного управления Закрýтым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастронóm" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1405-94198416, выдан 31.03.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления залогом:		данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СЕРТИФИКАТОМ ЭП	инициалы, фамилия

Сертификат: 99767757135744Д515711381783448204650  
 Владелец: Росреестр  
 Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

ВЫПУСК ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МОСЭРТ  
г. КАЗАНЬ ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 18

ПОЛНОМОЧЕННЫЙ СОТРУДНИК, подное наименование должности

НАГУМАНОВА А. Р.  
ВРЕМЯ 9:36  
" 7 10

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130801805			
Кадастровый номер: 16:50:140212:2150			
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о взыскании 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	Проведения 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	

ВЫЯСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФИС ЕГРН  
ПРИЗЛАЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МОУ ЦРТ  
г. КАЗАНЬ УЛ ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28  
У ПОПРОШЕНИИ СОГЛАСОВАНО  
НАГУМАНОВА А. Р. 9.56  
ВРЕМЯ 9.56  
"7" 10

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Вильямсфелд, Фридрих-Август

Сертификат: 997677571057 МП 515711381783445926059  
Выдана: Рострест  
Восстановлен: с 23.03.2021 по 23.06.2022



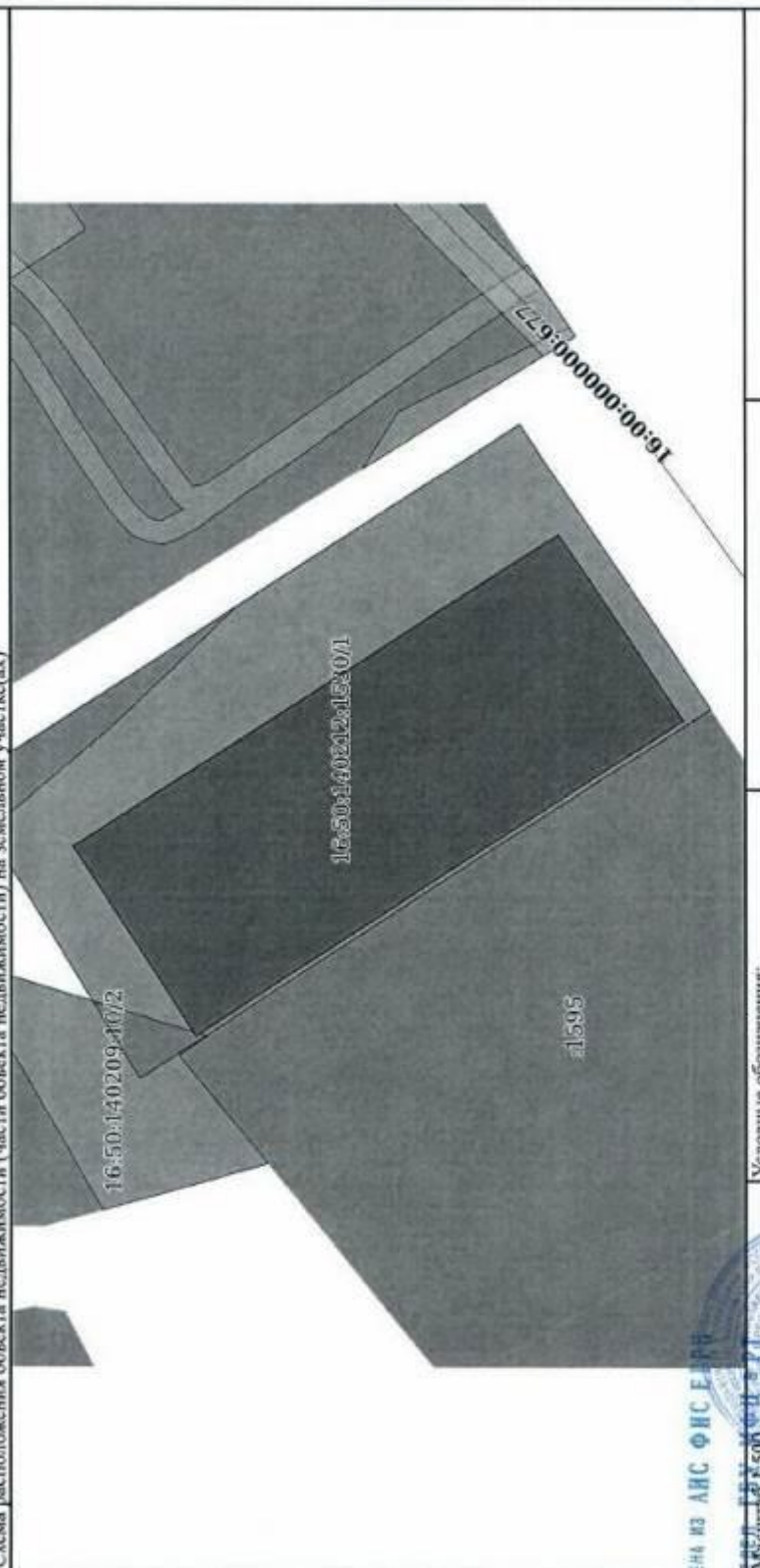
Раздел 4 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.10.2021г. № КУВН-002/2021-130801805			
Кадастровый номер: 16:50:140212:2150			

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН

Приложение к выписке из Единого государственного реестра недвижимости

с Казань ул. Девятый Кай, 30

Уполномоченный сотрудник полномочия должности

Время 9:36

7.10

Условные обозначения:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ

Сертификат: 99787571357  
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

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
08.10.2021г. № КУВН-002/2021-132034544			
Кадастровый номер:		16:50:110417-297	

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 16-16-01/396/2011-080 15.11.2011 00:00:00 данные отсутствуют
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:		15.11.2011 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/396/2011-080
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия по 02.03.2024 по 02.03.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 1405-94/198416-1, выдан 09.07.2009
			Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1405-94/198416, выдан 31.03.2009
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 1405-94/198416-2, выдан 10.03.2010
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 1405-94/198416-3, выдан 22.09.2011

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СПЕЦИАЛЬНОГО СЕРТИФИКАТА ЭП	ИННОВАТЫ, ФИЛИЯЛ

Сертификат: 997672571357481615711381783445826650  
 Владелец: Рострестр  
 Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

ВЫПСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АНС ФНС ЕГРЧ

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ М  
г. КАЗАНЬ УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ

Уполномоченный сотрудник  
ПАГУМАНОВА А.Р.

ВРЕМЯ 11.16  
- 8.10

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
08.10.2021г. № КУВИ-002/2021-132034544			
Кадастровый номер: 16:50:110417:297			
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
7 Сведения о возмещении 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



Приказ № 18-16  
Нигманова А.Р.  
Время 18:16

Уполномоченная государственная организация

Время 18:16

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
СНГДЛНН О СЕРТИФИКАТЕ ЭП  
Сертификат: 99767571357 М.П. 157138178344500650  
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			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
08.10.2021г. № КУВН-002/2021-132034544			
Кадастровый номер:			
16:50:110417:297			
<div> <div> </div> <div> <p>16:50:044178:007</p> <p>16:50:044178:008</p> <p>16:50:044178:009</p> </div> </div>			
План (чертеж, схема) земельного участка			
<div> <div> </div> <div> <p>ИЗ АИС ФНС РФ</p> <p>Масштаб: 1:500</p> <p>16:50:044178:007</p> </div> </div>			
Условные обозначения:		Документ подписан	
		Электронной подписью	
		Сведения о сертификате ЭП	
		Инициалы, фамилия	

[illegible]



Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии  
Российское государственное учреждение «Росреестр»

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			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-131392664			
Кадастровый номер: 16:50:150306:67			
Номер кадастрового квартала: 16:50:150306			
Дата присвоения кадастрового номера: 01.09.1999			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: 16-50-07-16-03-0107			
Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Академика Сахарова, дом 13а (литер А).			
Площадь, м2: 774 +/- 9,74			
Кадастровая стоимость, руб.: 6161279,94			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: 16:50:150306:175			
Категория земель: Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования: Под здание магазина			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", 7716580524			

000 - У К Э Н Е Р Г О И Н В Е С Т К А П И Т А Л -

14 ОКТ 2021

ПРИНЯТО

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ	
Сертификат: 9076757135740451571136176344595050 Владимир Ростислав Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

ЗАКАЗ ПОДПИСАНА ИЗ АИС ФНС ЕДР  
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ОТДЕЛ ГБУ МОУП  
КАЗАНЬ УЛ ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28  
ПОЛНОМОЩНЫЙ СОВЕТНИК  
НАГМАНОВА А.Р.  
ИЗМ. 40:53  
\* 8 \* 10  
2021

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
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-131392664	Всего разделов: 3
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: 4
16:50:150306:67	

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 16-16-01/380/2011-107 10.11.2011 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:		10.11.2011 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/380/2011-107
	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 Закрýтым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 1405-94198416-1, выдан 09.07.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Правила доверительного управления Закрýтым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1405-94198416, выдан 31.03.2009
	лицо, орган:		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрýтым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 1405-94198416-2, выдан 10.03.2010
	данные отсутствуют		данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЯЗАННО С СЕРТИФИКАТОМ
Сертификат: 9956757135744416151571138170344593659 Выдана: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.09.2022

Уполномоченный сотрудник полного наименования должности

НАГУМАНОВА А.Р.Ф.

Время 10:33  
7.10

Выписка получена из АИС

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ТБУ МФЧРТ

г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 23





Земельный участок			
Лист 3			
Лист № 2 раздела 2		Вид объекта недвижимости	
06.10.2021г. № КУВН-002/2021-131392664		Всего листов раздела 2: 2	
Кадастровый номер:		Всего разделов: 3	
		Всего листов выписки: 4	
		16:50:150306:67	
		данные отсутствуют	
6		Заявления в судебном порядке права требования:	
7		Заявления о возмещении в отношении зарегистрированного права:	
8		Заявления о наличии решения об итятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	
9		Заявления 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		Заявления о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

ВЫДАН В РАМКАХ АИС ФИС ЕГРН

ГРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МОИ АРТ  
С. КАЗАНЬ УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 25

ПОЛНОМОЧЕННЫЙ СОТРУДНИК  
НАГМАНОВА А.Р.  
ИРЕМЯ 7.10.23 20.30

полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
СВ. ДЕЛ. ИД. О.С.С.Р.00106.047.01

Сертификат: 8978757135744015157113817034459786050  
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  
 Раздел 3 Лист 4  
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № 1 раздела 3	Вид объекта недвижимости
06.10.2021г. № КУВН-002/2021-131392664	Всего листов раздела 3: 1
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: 4
16:50:150306:67	
План (чертеж, схема) земельного участка	
Условные обозначения:	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРТИФИКАТ: 991677571357 Подпись: Регистр Действителен с 23.01.2021 по 23.06.2022	
полное наименование должности	
ПОЛНОМОЩЕННЫЙ СОТРУДНИК НАГУМАНОВА А. Р. ИРЕЯ 20.10.2021	
МИНИСТЕРСТВО, ФАМИЛИЯ	



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 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-002/2021-130979807			
Кадастровый номер: 16:50:090419:1113			

Номер кадастрового квартала:	16:50:090419
Дата присвоения кадастрового номера:	19.08.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 50К.2-6355/1-101 06.03.2012 Республиканское государственное унитарное предприятие "Бюро технической инвентаризации" Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан
Местоположение:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Фрунзе, д. 9, пом. 1323
Площадь, м2:	1680,1
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	67277185,16
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:090419:87
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые замечания:	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 "ЭнергоИнвестКапитал", 7716580524
Дата выдачи:	14 ОКТ 2021
Подпись:	ПРИНЯТО

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ	
Сертификат: 39767571357 МДП Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

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
Об.10.2021г. № КУВН-002/2021-130979807			
Квартальный номер: 16:50:090419:1113			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрýтый пассивный инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/159/2014-597 02.10.2014 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 права и обременение объекта недвижимости		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		02.10.2014 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/159/2014-597
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Срок действия по 02.03.2024 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" 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 Закрýтым пассивным инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 2, выдан 03.03.2010 данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 99767571357 МДЛ 1557113817834526650  
Владелец: Росреестр  
Действителен с 23.03.2001 по 23.06.2022

Полное наименование должности

НАУМАНОВА А.Р.

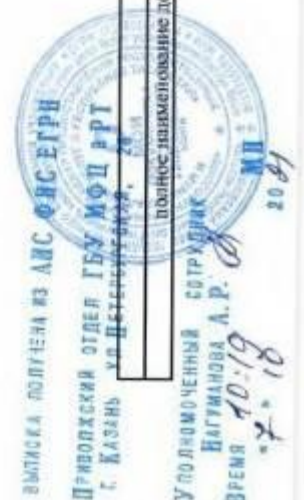
ВРЕМЯ 10:19

20.04

Инициалы, фамилия

Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.10.2021 г. № КУВН-002/2021-130979807			
Кадастровый номер: 16:50:090419:1113			
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правовитязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	



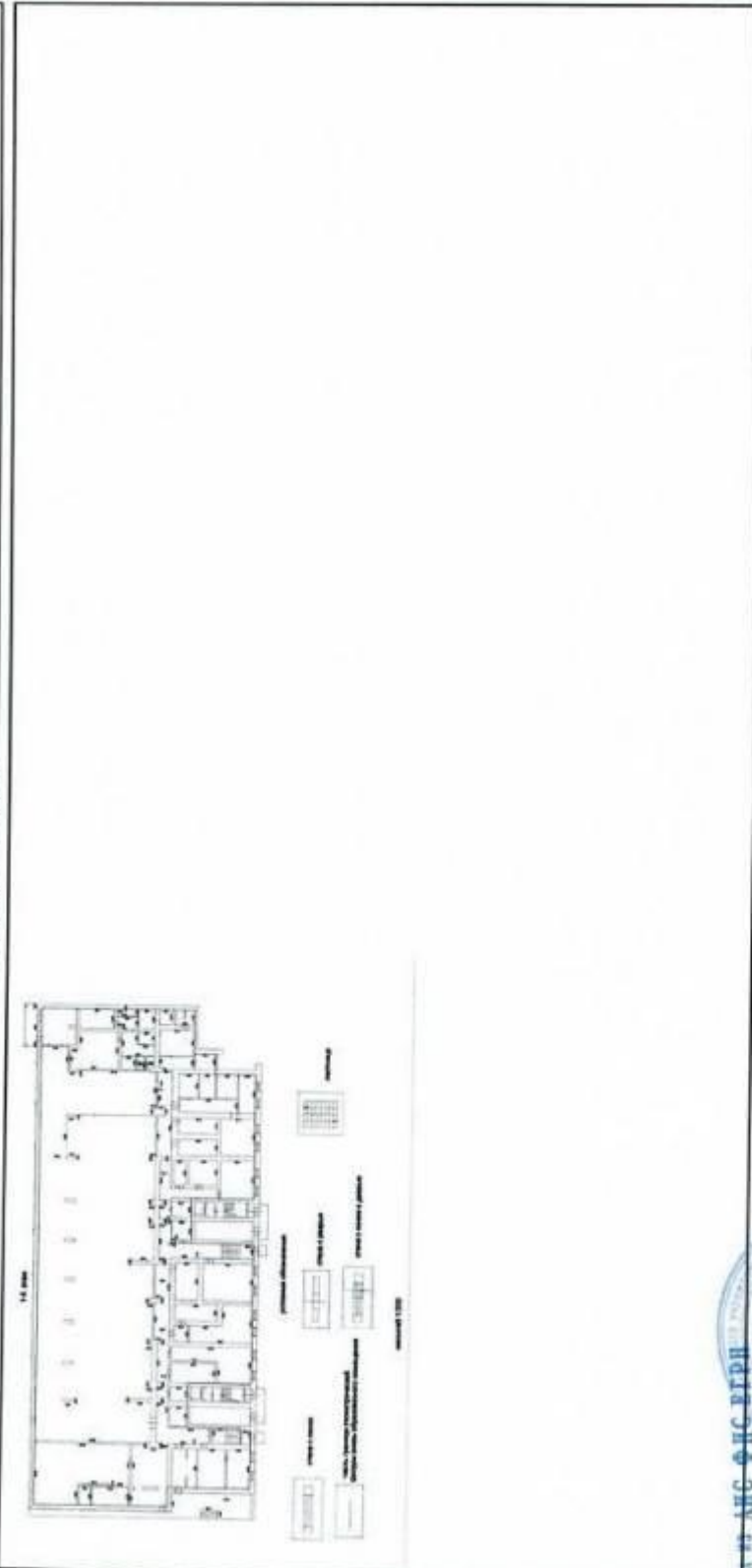
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ ЭО
Сертификат: 997677571357-44000015711381763445926650
Выданы: Росреестр
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
План расположения помещения, машино-места на этаже (планах 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-002/2021-130979807			
Кадастровый номер: 16:50:090419:1113			
Номер этажа (этажей): 1			



Выписка получена из АИС ФНС ЕГРН  
Масштаб 1

ПРИКОПИТЕЛЬНЫЙ ОТДЕЛ 16У МФЦ СРП  
г. Казань ул. Татарская, 28

Уполномоченный сотрудник  
Нигманова А.Р.   
Время 10:19  
20.09

Полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
СМ. ДИПЛОМ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 99167571357  
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

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 I Лист I

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.10.2021г. № КУВН-002/2021-130979194			
Кадастровый номер:			
16:50-090419-1114			
Номер кадастрового квартала: 16:50-090419 Дата присвоения кадастрового номера: 19.08.2014 Ранее присвоенный государственный учетный номер: "Ивантарный номер 50К 2-6355/А-1 06.03.2012 Республиканское государственное унитарное предприятие "Бюро технического инвентаризации" Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан			
Местоположение: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Фрунзе, д. 9, пом. 1372			
Площадь, м2: 467.1			
Назначение: Нежилое помещение			
Наименование: Помещение			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Антресоль № 1			
Вид жилого помещения: данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб: 18704346.88			
Вид разрешенного использования: 16:50-090419-87			
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			
данные отсутствуют			
Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
данные отсутствуют			
Кариллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол внеочередного общего собрания участников ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя ООО "ЭнергоИнвестКапитал", 7716580524			
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН			
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
СВЕРЕНИЕ О СЕРТИФИКАТЕ ЗП			
Сертификат: 90767571357, М.И. 1571381783445266030 Владелец: Ресурсер Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022			

ВЫПСКА ПОД  
ПРИВОЛЖСКИЙ  
С. КАЗАНЬ  
У ПОЛНОМОЧЕНН  
НАГУМАНО  
ВРЕМЯ 10:10

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: 3
		Всего листов выписки: 4
06.10.2021г. № КУВН-002/2021-130979194		
		16:50:090419:1114
кадастровый номер:		

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 16-16-01/159/2014-596 02.10.2014 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:		02.10.2014 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/159/2014-596
	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 данные отсутствуют
	сведения об установлении залога и о договоре залога, если такой договор заключен для обеспечения исполнения обязательств:		данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СЕРВИСНОГО СЕРТИФИКАТЕ ЗП	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Сертификат: 897677571357404515571138176544526650  
 Владелец: РосФрестр  
 Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

ВЫПСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИ

Призольский отдел ГБУ МОЦ.Р.И.  
г. Москва, ул. Петербургская, 28

[illegible]

007	007
008	008
009	009
010	010
011	011
012	012
013	013
014	014
015	015
016	016
017	017
018	018
019	019
020	020
021	021
022	022
023	023
024	024
025	025
026	026
027	027
028	028
029	029
030	030
031	031
032	032
033	033
034	034
035	035
036	036
037	037
038	038
039	039
040	040
041	041
042	042
043	043
044	044
045	045
046	046
047	047
048	048
049	049
050	050
051	051
052	052
053	053
054	054
055	055
056	056
057	057
058	058
059	059
060	060
061	061
062	062
063	063
064	064
065	065
066	066
067	067
068	068
069	069
070	070
071	071
072	072
073	073
074	074
075	075
076	076
077	077
078	078
079	079
080	080
081	081
082	082
083	083
084	084
085	085
086	086
087	087
088	088
089	089
090	090
091	091
092	092
093	093
094	094
095	095
096	096
097	097
098	098
099	099
100	100

НАГУМАНОВА А. Р.

ВРЕМЯ 10:19

714



Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130979194			
Кадастровый номер:		16:50:090419:1114	
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	

ВЫПУСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АНС ФИС ЕТРН-

ПРИПОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МОЦ ВР  
г. КАЗАНЬ, ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 23

СЛУЖБЕННОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

НАГУМАНОВА А. Р.

ВРЕМЯ 10:10



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

минимум, фазовый

Contributor: 997677971357-Mell  
Contributor: 997677971357-Mell

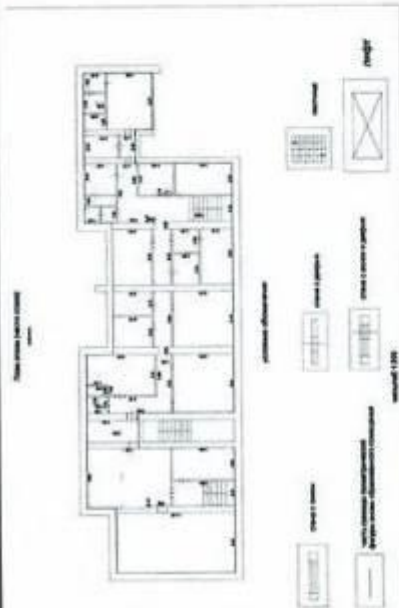
Copyright © 1996 by John Wiley & Sons, Inc.

Всего: 23.05.2022

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)

Помещение	
Лист № 1 раздела 5	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 5: 1	Всего листов выписки: 4
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130979194	
Кадастровый номер: 16:50:090419:1114	
Номер этажа (этажей): 1	
	
<p>Выписка получена из АИС ФНС ЕПРН Масштаб 1</p> <p>Приказный отдел 1-й этаж с. Казань ул. Давыдовская, д. 13</p> <p>Уполномоченный сотрудник Бигуманова А.Р. Время 10:19 20.01</p>	
<p>ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ</p> <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП</p> <p>Сертификат: 997677571357-4013515711301780445026650 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022</p> <p>инициалы, фамилия</p>	



Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии  
(Федеральное агентство государственной регистрации)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.09.2021, поступившего на рассмотрение 27.09.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1. Лист 1

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего листов выписки: 4
28.09.2021 г. № КУВИ-002/2021-128671295		
Кадастровый номер: 16:50:150102:2489		
Номер кадастрового квартала: 16:50:150102		
Дата присвоения кадастрового номера: 12.12.2013		
Инвентарный номер 5109; Условный номер 16:50:07-01120-001-0001		
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Юлиуса Фучика, д.96, пом. 1(12,12а,15-20,22,23,23а,24,24а,25,27,30,34,38,39,39а,39б)		
Местоположение: 438.6		
Площадь, м2: Нежилое помещение		
Назначение: Помещение		
Наименование: Этаж № 1		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: данные отсутствуют		
Вид жилого помещения: 18950568.27		
Кадастровая стоимость, руб: 16:50:150102:81		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений 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		

000 - У К Э Н Е Р Г О И Н В Е С Т К А П И Т А Л

04.09.2021

ПРИНЯТО



Получена из АИС ФНС ЕБРН  
1. НАЦИОНАЛЬНЫЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ ЕБРН  
г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28  
УПОЛНОМОЧЕННЫЙ СОБЛАЗНИК  
Иванова Д.С.  
Время 11:12  
20.09.2011

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН**  
**ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

ИНН 7807069000 КПП 780706001

**Сертификат:** 8026757571357-МФЕ  
Владимир Петрович  
Действителен с 23.03.2007 по 23.06.2012

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего листов выписки: 4	
28.09.2021 г. № КУВН-002/2021-128671295	
Кадастровый номер:	16:50:150102:2489

1	Привладелец (правообладатель):	1.1	Закрывать 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 16-16-01/318/2010-358 30.11.2010 00:00:00 данные отсутствуют
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:		30.11.2010 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/318/2010-358
	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", № 1405-94198416-1, выдан 09.07.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Правила доверительного управления Закрытым пассивным 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 залогом:		данные отсутствуют

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФНС  
ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ ЗРГ  
г. Казань ул. Петербургская, 20

Уполномоченная - Соловьева  
Иванова Л. С.  
Время 19.09.2021

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
ИННОВАЦИИ, ФАМИЛИЯ

Сертификат: 99767371357 МДК: 157113017844555050  
Выданный: Федеральное  
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022



ВЫШЕКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АН С Ф И С Е Г Р И  
 Р И З О Л О Ж И Й С К И Й О Т Д Е Л Г Б У М Ф Ц Е Р Т  
 Г. К А З А Н Ь У Л. П Е Т Е Р Б У Р Г С К А Я, 28  
 ПОДПИСАНО: В. И. М. С. Л. О. М. О. В. И. Н. А  
 У П О Л Н О М О Ч Е Н Н Ы Й С Е К Р Е Т А Р Ъ  
 И О А Н Н О В А Д. С.  
 11-12  
 ВРЕМЯ 29. 09 2011г.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 99367531357544151711017304630636  
Выдан: Роснотариус  
Действителен с: 25.03.2002 по: 23.06.2022





Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
28.09.2021г. № КУВН-002/2021-128661227			
Кадастровый номер: 16:50:110417:1691			
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 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: 3	Всего листов выписки: 7
28.09.2021г. № КУВН-002/2021-128661227			
Кадастровый номер: 16:50:110417:1691			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закртый павой 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 16-16-01/316/2010-470 25.11.2010 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:		25.11.2010 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/316/2010-470
	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:		Правла 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 Правла доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 1405-94198416-2, выдан 10.03.2010
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен		данные отсутствуют

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФНС  
ПРИСОЛЖЕННЫЙ ОТДЕЛ ГБУ МО. ВР  
Г. КАЗАНЬ УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28



УПолномоченный сотрудник государственной инспекции

Иванова Д.С.

Время 11:34

29.09.2021г.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
16-16-01/316/2010-470	
Сертификат: 2976775125744644E15713A17834433A659	
Подпись: Рыжков	
Действителен с 23.03.2017 по 23.06.2022	

ИНН: 7716580524

Лист 4

Помещение			
выд. объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
28.09.2021г. № КУВН-002/2021-128661227			
Кадастровый номер: 16:50:110417:1691			
6	Заявления в судебном порядке права требования	данные отсутствуют	
7	Сведения о владении 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	

ВЫДАЧА: ВРУЧЕНА ИЗ АДСФИСЕГРН  
П. ПЕТЕРБУРГСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЧ ЭРП  
Г. ХАТАНЬ УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28

Уполномоченный сотрудник после наименования должности  
Иванова Д.С.

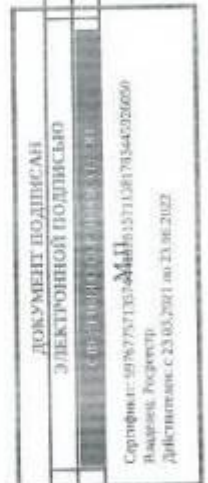
Время 11:35

29.09.2021




ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 5078757133-2441103371381791544702600  
Выдан: Росреестр  
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022



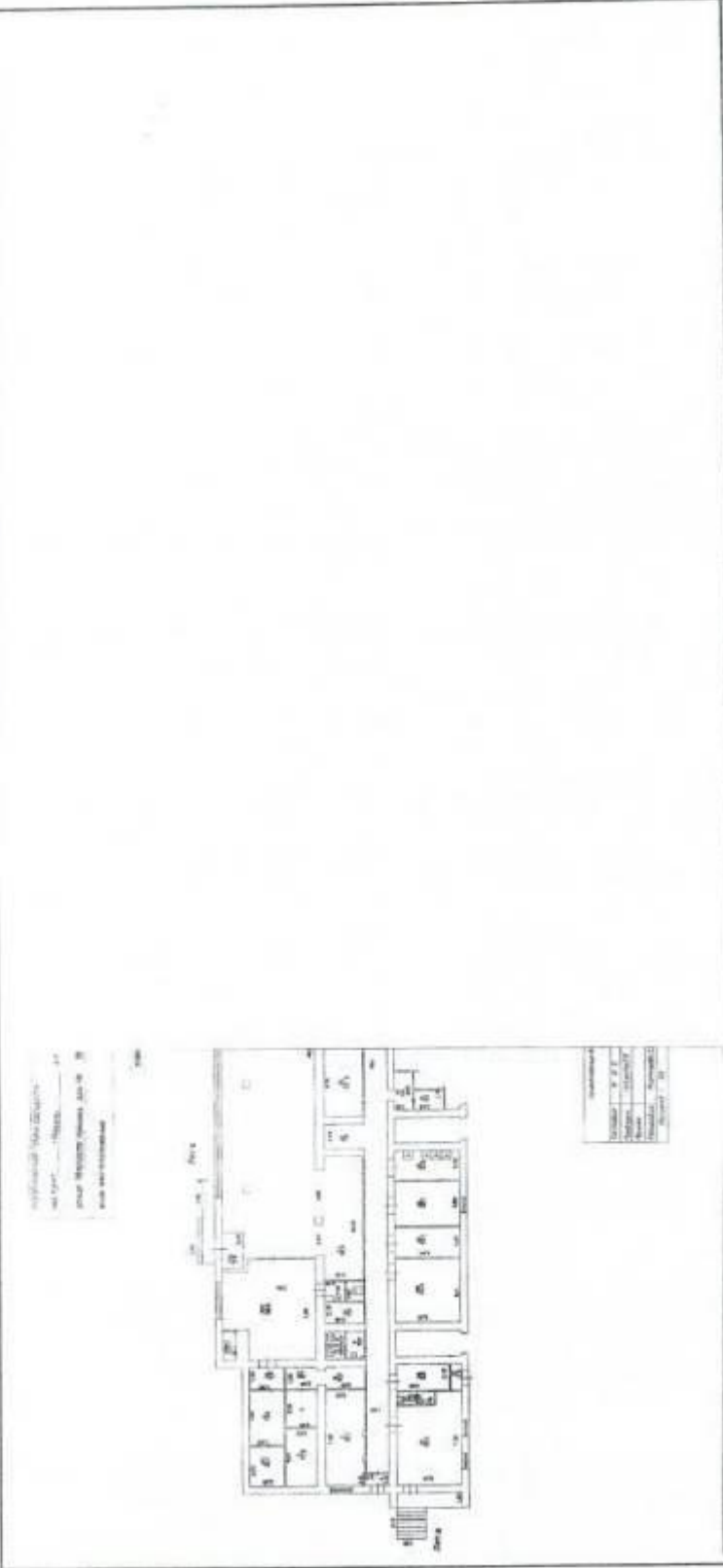
Раздел 5 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 3		Всего листов выписки: 7
28.09.2021г. № КУВН-002/2021-128661227			
Кадастровый номер: 16:50:110417:1691			
[Номер этажа (этажей): 1]			
			
<p>ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФНС РФ ПРИЗНАК ВЫВЕДЕНИЯ ИЗ ОБЩЕГО КАДАСТРА Г. КАЗАНЬ УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28</p> <p>Уполномоченный сотрудник Иванова Д.С.</p> <p>Время 11:35</p> <p>29.09.2021</p>			
<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 967875791357441515113017034500056 Владелец: Госреестр Действителен с 23.01.2012 по 23.08.2023</p> <p>Инициалы, фамилия</p>			



Лист 6

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 3	Всего листов: 3	Всего листов выписки: 7
28.09.2021г. № КУНИ-002/2021-128661227			
Кадастровый номер: 16:50:110417:1691			
Номер этажа (этажей): 1			
			
Масштаб 1			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости  
Приказом от 28.09.2021г. № КУНИ-002/2021-128661227  
г. Казань ул. Петербургская, 28

Уполномоченный сотрудник  
Иванова Д. С.

Время 11:35

28.09.2021г.

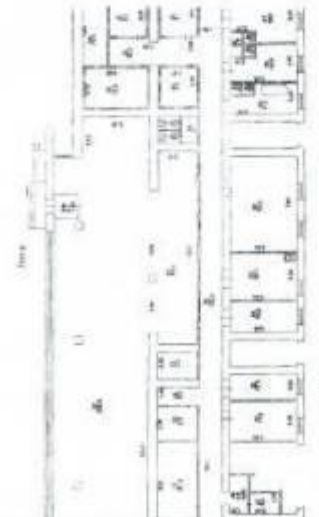


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 998757153711017834492009 Владимир Родионов Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	
Инициалы, фамилия	



Лист 7

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
28.09.2021 г. № КУВН-002/2021-128661227			
Кадастровый номер: 16:50:110417:1691			
Номер этажа (этажей): 1			



Масштаб 1

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФИС ЕГРН  
ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ ЗРТ  
г. КАЗАНЬ УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28

Уполномоченный сотрудник  
Иванова Д. С.

Время 11:35

29.09.2021

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СЕРИЙНЫЙ ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД
Серия: 89767751337 Выдана: 23.03.2021 Действительна с 23.03.2021 по 23.06.2022

ИННОВАЦИОННАЯ ФИРМА

Федеральное агентство по управлению государственным имуществом  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

На основании запроса от 27.09.2021, поступившего на рассмотрение 27.09.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1		Помещение		Раздел 1 Лист 1
Всего листов раздела 1: 1		Всего листов выписки: 3		
28.09.2021г. № КУВИ-002/2021-128656236		Всего листов выписки: 3		
Кадастровый номер:		16:50:110417:8873		
Номер кадастрового квартала:		16:50:110417		
Дата присвоения кадастрового номера:		08.02.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 1293; Условный номер 16:50:05:77460-001:0001		
Местоположение:		Республика Татарстан, г. Казань, пр-кт Ямашева, д. 54, корпус 3, пом. 1 этажа №№ 1-105, антресоли №№ 1-35		
Площадь, м²:		2752,6		
Назначение:		Нежилое помещение		
Наименование:		Встроенные помещения		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж № 1		
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:		121556137,25		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		16:50:110417:578		
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям несамого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:		данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:		000-УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ		
Особые отметки:		04.08.2021		
Получатель выписки:		ПРИНЯТО		
Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"				
Сведения, необходимые для заполнения раздела 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.				
Картадова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внесочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН 16:500524				
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН				
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ				
Сертификат: 99767571357-MKB.157113613634456660				
Подписано: Подпись				
Действителен с 23.03.2021 по 23.03.2022				

ЗАПИСКА ЗАДЛЖЕНА АЗ ЛИСФИСТЕРИ  
Г. КАЗАНЬ УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28  
Уполномоченный сотрудник (полное наименование должности)  
Иванова Д. С.  
ВРЕМЯ 11:44  
29.09.2021

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Сведения о зарегистрированных правах

Лист № 1 раздела 2		Вид объекта недвижимости		Помещение	
28.09.2021г. № КУВН-002/2021-128656236		Всего листов раздела 2: 2		Всего разделов: 2	
Календарный номер:		16:50:110417:8873		Всего листов выписки: 3	
1	Правообладатель (правообладатели):				
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"		
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/396/2011-079 16.11.2011 00:00:00 данные отсутствуют		
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1	данные отсутствуют		
5.1	вид:	Аренда			
	дата государственной регистрации:	18.10.2019 13:48:58			
	номер государственной регистрации:	16:50:110417:8873-16:001/2019.2			
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 18.10.2019 по 18.10.2024 с 18.10.2019 по 17.10.2024			
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общества с ограниченной ответственностью "Рител Инвест+", ИНН: 1659129216			
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № 256/1, выдан 10.09.2019, дата государственной регистрации: 18.10.2019, номер государственной регистрации: 16:50:110417:8873-16:001/2019.1			
	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 из Единого государственного реестра недвижимости  
г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28

Уполномоченный сотрудник  
Иванова Д.С.

Время 11:44

28.09 2021

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 9076757357-M.II.15711817634539050  
Выдан: Рязань  
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2023

Инициалы, фамилия





Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии  
Министерство экономического развития Российской Федерации

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:

Лист № 1		Всего листов раздела 1: 1		Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер: 16:50:160509:6088					
<p>Номер кадастрового квартала: 16:50:160509</p> <p>Дата присвоения кадастрового номера: 22.11.2013</p> <p>Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 11422; Инвентарный номер 92:401:002:000051950:0004:200311; Кадастровый номер 16:50:160509:28:12/10; Кадастровый номер 16:50:160509:3542; Условный номер 16:50:06:001:54:001:0016</p> <p>Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, р-н Приволжский, ул. Рихарда Зорге, д. 97, пом. 311</p> <p>Площадь, м<sup>2</sup>: 924,7</p> <p>Назначение: Нежилое помещение</p> <p>Наименование: Помещение</p> <p>Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 1</p> <p>Вид жилого помещения: данные отсутствуют</p> <p>Кадастровая стоимость, руб.: 37987055,13</p> <p>Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 16:50:160509:239</p> <p>Виды разрешенного использования: данные отсутствуют</p> <p>Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования: данные отсутствуют</p> <p>Статус записи об объекте недвижимости: 17 СЕН 2021</p> <p>Особые отметки: ПРИНЯТО</p> <p>Получатель выписки: Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол" от имени заявителя Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", 7716580524</p>					
<p>Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"</p> <p>данные отсутствуют</p>					
<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>СЕРИЙНЫЙ КОДИФИКАТОР</p> <p>СЕРТИФИКАТ ПОДПИСИ</p> <p>Сериал: 097673721315 МДБ 15711013044594028</p> <p>Подпись: Казань</p> <p>Действителен с: 22.09.2021 по: 24.08.2022</p>					



Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.09.2021г. № КУВН-002/2021-119195505			
Кадастровый номер:			
16:50:160509:6088			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрýтый пассивный инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/327/2010-462 25.11.2010 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:		25.11.2010 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/327/2010-462
	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 Закрýтым пассивным инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 1405-94198416-1, выдан 09.07.2009
			Правила доверительного управления Закрýтым пассивным 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 Закрýтым пассивным инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 1405-94198416-2, выдан 10.03.2010 данные отсутствуют

Документ выдан  
Юридическому лицу  
г. Казань, Пролетарский район, д. 100

Установлено соответствие  
Информации  
г. Казань, Пролетарский район, д. 100

11.09.2021 16:00 МСК  
Дата ВРЕМЯ

полное наименование должности  
СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 09707521357-МДЦ  
Вторичное удостоверение  
Действителен с 22.03.2021 по 21.06.2022

инициалы, фамилия

Лист 3			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.09.2021г. № КУВН-002/2021-119195505			
Кадастровый номер: 16:50:160509:6088			
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
6	Завлеченные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

Документ выдана ФГИС ЕГРН  
Южная область ГБУ «МФЧ РТ»  
г. Казань, проспект Ветеранов, д. 100

Уполномоченный сотрудник  
Министерства ИЖК  
г. Казань

11.09.2021 10:00 МП  
Дата

полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ

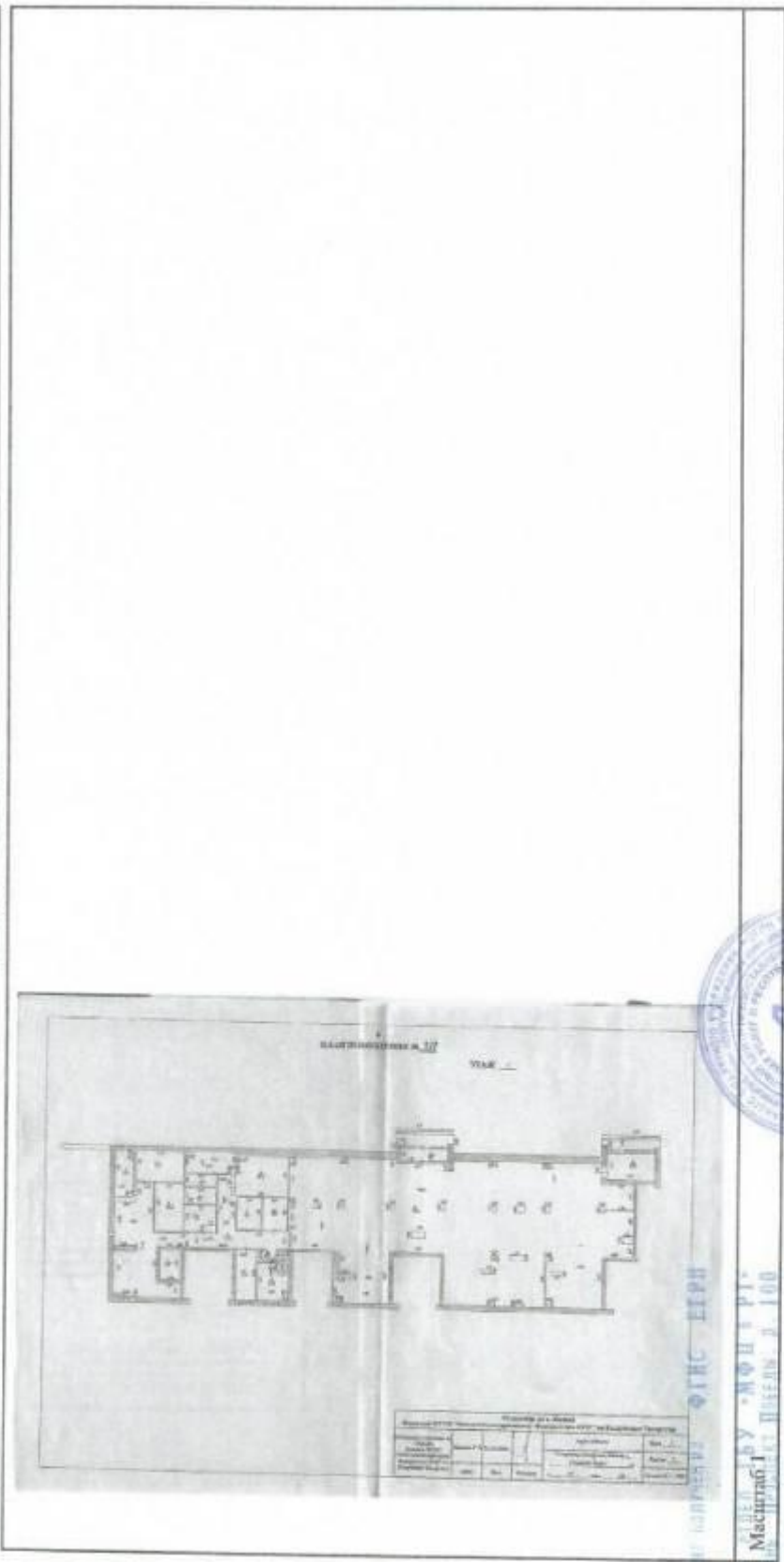
Сертификат: 097077571357 МП  
Идентификатор:  
Дата выдачи: 11.09.2021 по 23.06.2022

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
09.09.2021г. № КУВН-002/2021-119195505			
Кадастровый номер: 16:50:160509:6088			
Номер этажа (этажей): 1			



Документ подписан	
Электронной подписью	
Свидетельство о регистрации № 16:50:160509:6088	
Сертификат: 9076757337-М.П.	
Подпись: Искренств	
Действителен с 25.01.2021 по 23.06.2022	
Инициалы, фамилия	

11.09.21 10:00

Дата Время

полное наименование должности



Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"

полное наименование органа регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости  
На основании запроса от 25.05.2021, поступившего на рассмотрение 25.05.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
Вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 4			
25 мая 2021г. № КУВН/999/2021-364159			
Кадастровый номер:			
16:50:110102:2443			
Номер кадастрового квартала:			
16:50:110102			
Дата присвоения кадастрового номера:			
29.04.2013			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:			
Инвентарный номер 1293; Условный номер 16:50:05:00360:001:0008			
Адрес:			
Республика Татарстан, г Казань, пр-кт Ибрагимова, д 1, кв 1.2.5-8.8/1.8/2.8/3.9.10.11.12			
Площадь, м2:			
314.6			
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.:			
14422295.89			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:			
16:50:110102:201			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:			
данные отсутствуют			
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:			
данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
данные отсутствуют			
Виды разрешенного использования:			
данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:			
данные отсутствуют			
Сведения о кадастровом инквентаре:			
данные отсутствуют			

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
		ИННИПАЛМ, ФАМИЛИЯ
		Сертификат: 8104901554400M110935972592464968511765
		Выдан: Росреестр
		Действителен с 23.05.2021 по 23.06.2022



Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
25 мая 2021г. № КУИИ-999/2021-364159			
Кадастровый номер: 16:50:110102:2443			
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 уточненные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствия, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Шайхуллина Любовь Ивановна		

Полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
	Сертификат: 8104901554404M110935972592464906511265 Выдан: Росреестр Действителен с 23.05.2021 по 23.06.2022
Инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Помещение			
вид объекта недвижимости		вид объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 4			
25 мая 2021г. № КУН/1-999/2021-364159			
Кадастровый номер:		16:50:110102:2443	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрывающий 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 16-16-01/509/2012-261 28.12.2012 00:00:00
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		28.12.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/509/2012-261
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", Выдан 08.02.2009
4	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
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:		данные отсутствуют
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Сертификат: 8104901584400M112953972593464968511266

Выдан: Рострест

Действителен: с 23.04.2021 по 23.06.2032

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
25 мая 2021г. № КУВН1-999/2021-364159			
Кадастровый номер: 16:50:110102:2443			
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
		Сертификат: 8104901554400M110935972592464908511765 Выдан: Росреестр Действителен с 23.05.2021 по 23.06.2022	
		ИНЦИПАЛМ, ФАМИЛИЯ	

512507

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии  
Исходное наименование: кадастровый номер участка

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	
Лист № 1 раздела 1	Вид объекта недвижимости	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 3
09.09.2021г. № КУВН-002/2021-119196660			
Кадастровый номер:		16:50:110108:2789	
Номер кадастрового квартала:		16:50:110108	
Дата присвоения кадастрового номера:		22.11.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 1293; Условный номер 16-16-01/251/2007-256	
Местонахождение:		Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Ибрагимова, д.59, пом 1(14-48,38/1) интросоля(23-30,30/1,32-52)	
Площадь, м2:		1778,8	
Назначение:		Нежилое помещение	
Наименование:		Нежилое помещения 1-го этажа №№14-48,38/1, интросоля №№23-30,30/1,32-52	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж № 1	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб:		81729402,96	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		16:50:110108:293	
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:		000-УК ЭНЕРГОИНВЕСТИКАЛ	
Особые отметки:		17 СЕН 2021 ПРИНЯТО	
Получатель выписки:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Получатель выписки:		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" от имени директора Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У.	
Получатель выписки:		Сведения о помещении: наименование помещения "Казанский гастроном", 7716580524	
Получатель выписки:		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Получатель выписки:		СВЯЗАННО С СЕРТИФИКАТОМ ЭП	
Получатель выписки:		Сертификат: 99267573-23-МД.6137113170341369694	
Получатель выписки:		Казань, Республика Татарстан	
Получатель выписки:		Дата подписания: 17.09.2021 по 23.09.2022	





Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
09.09.2021г. № КУВИ-002/2021-119196660			
Кадастровый номер: 16:50:110108:2789			
5.2	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	29.03.2012 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	16-16-01/129/2012-350	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия по 02.03.2024 по 02.03.2024	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524	
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 1405-94198416-1, выдан 09.07.2009	
		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:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 2, выдан 10.03.2010	
6	сведения об управлении заложенным и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
7	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об ипотечной регистрации недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> <p>УТВЕРЖДЕНО: 11.09.2021</p> <p>И.О.Ф. [подпись]</p> <p>М.П. [подпись]</p> <p>В.Р. [подпись]</p> </div> <div> <p>ПОДПИСЬ: 11.09.2021</p> <p>И.О.Ф. [подпись]</p> <p>М.П. [подпись]</p> <p>В.Р. [подпись]</p> </div> </div>			
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН</p> <p>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>СЕРИЙНОГО ПОДПИСАТЕЛЯ № [серия]</p> <p>Сертификат: 9705275130-М.И. (2711.01.2014) 000000</p> <p>Подпись: Рифтас</p> <p>Действителен с 24.03.2021 по 24.06.2022</p> </div> <div> <p>ИННОВАТЫ, ФАМИЛИЯ</p> </div> </div>			





Лист 2			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
28.10.2021 г.			
Кадастровый номер:			
16:50:160205:3772			
Получатель выписки:			
Леонова Анна Вячеславовна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Энергия Инвест Капитал" Д.У. закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", 7716580524			



Главный оценщик-эксперт	подпись	Исходная Л.В.
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2		Всего листов выписки: 4	
28.10.2021 г.					
Кадастровый номер:		16:50:160205:372			
Помещение		вид объекта недвижимости			
1		Правообладатель (правообладатели):			
2		Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:			
4		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1		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:			
		1.1			
		2.1			
		29.12.2010 00:00:00			
		Доверительное управление			
		29.12.2010 00:00:00			
		16-16-01/384/2010-372			
		Срок действия по 02.03.2024 по 02.03.2024			
		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426			
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 1405-94198416-1, выдан 09.07.2009			
		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1405-94198416, выдан 31.03.2009			
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 1405-94198416-2, выдан 10.03.2010			
		данные отсутствуют			
		данные отсутствуют			



Главный специалист-эксперт		полное наименование должности	
		подпись	
		М.П.	
		Николаева Л.В.	
		инициалы, фамилия	

Лист 4			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
28.10.2021г.			
Кадастровый номер:			
16:50:160205:3772			
5	Заявленные в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют	
6	Сведения о возмещении 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;	данные отсутствуют	
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют	



Главный специалист-эксперт	подпись	Исходная Л.В.
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Связи между основными характеристиками объекта недвижимости

На основании запроса от 08.09.2021, поступившего на рассмотрение 08.09.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости: Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1. Лист 1

Correspondence: 1997-07-19; E-mail: [Markus.Falk@med.uni-erlangen.de](mailto:Markus.Falk@med.uni-erlangen.de)  
 (Markus Falk, Professor)  
 (Johannes Müller, M.D.) e-mail: [Johannes.Mueller@med.uni-erlangen.de](mailto:Johannes.Mueller@med.uni-erlangen.de)



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 3
Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2
Лист № 1 раздела 2	
09.09.2021г. № КУВИ-002/2021-119200161	
Кладовый номер: 16:50:160205:4351	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрýтый пассивный инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/384/2010-373 29.12.2010 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:		29.12.2010 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/384/2010-373
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия по 02.03.2024 по 02.03.2024
	основание государственной регистрации:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрýтым пассивным инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 1405-94198416-1, выдан 09.07.2009
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрýтым пассивным инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1405-94198416, выдан 31.03.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрýтым пассивным инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 1405-94198416-2, выдан 10.03.2010
	данные отсутствуют		данные отсутствуют

Документ подписан  
Юлия Владимировна  
Г. Казань, Пресект Пискарев Д. 100

Уполномоченный сотрудник  
Регистратор  
полное наименование должности

11.09.2021 10:00 М.П. ВРЕМЯ

СЕРИЙНЫЙ № 00000000000000000000  
М.П. 09.09.2021 10:00:00  
Стороной: 09.09.2021 10:00:00  
Подпись: 09.09.2021 10:00:00  
Дата: 09.09.2021 10:00:00

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
СЕРИЙНЫЙ № 00000000000000000000  
М.П. 09.09.2021 10:00:00  
Стороной: 09.09.2021 10:00:00  
Подпись: 09.09.2021 10:00:00  
Дата: 09.09.2021 10:00:00





УПОЛНОМООЩЕН СЪСТАВИТЕЛ  
ИМЕНАТО НА  
11.05.2011 г. ДАТА  
ВРЕМЕНАТО  
10.00 Ч. ВРЕМЕНАТО

condemner. 199.6, 775, 718. Mobile, 15, 11, 111, 185, 44, 46, 200, 201  
 11, 44, 46, 111, 185, 200, 201

....., фамилия

 ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМИТЕТА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДА КАЗАНИ	КАЗАНЬ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ СОВЕТ БАШКАРМА КОМИТЕТА ЖИТОКЧЕСИЕН БЕРЕНЧЕ УРЫНЬАСАРЫ
РАСПОРЯЖЕНИЕ 03.11.2021	БОЕВЫЙ № 3839
г.Казань	О присвоении адреса 03.11.2021

О присвоении адреса  
 помещения  
 по ул.Аметьевская магистраль, д.16, корпус 1

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.Аметьевская магистраль, д.16, корпус 1, помещение 2291;

1.1. характеристики помещения;

кадастровый номер: 16:50:060503:1329;

наименование объекта недвижимости: помещение;

назначение объекта недвижимости: нежилое помещение;

1.2. характеристики иного объекта недвижимости, в пределах которого расположен объект адресации;

кадастровый номер: 16:50:060503:605;

наименование объекта недвижимости: многоквартирный дом;

местоположение: Советский 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 "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации"»;

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 29.10.2021 №КУВИ-002/2021-144590876, распоряжение заместителя Руководителя Исполнительного комитета муниципального образования г.Казань от 19.01.2018 №100Р «О присвоении строящемуся жилому дому по ул.Аметьевская магистраль адресного номера «16, корпус 1».

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.Казань А.Н.Добова.

А.Р.Нигматзянов



000 - УХ ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ

10 НОЯ 2021

ПРИНЯТО

ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ  
РУКОВОДИТЕЛЯ  
ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМИТЕТА  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
ГОРОДА КАЗАНИ



КАЗАН ШӘһӘР  
МУНИЦИПАЛЬ БҮРӘМЛӘТЕ  
БАШКАРМА КОМИТЕТЫ  
ЖИТӨКЧЕСЕН  
БЕРЕНЧЕ УРЫНБАСАРЫ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

03.11.2021

БОЕРЫК

№ 3683р

г. Казань

Итого: 3683р  
подписано: 03.11.2021 г.  
подпись: 03.11.2021 г.

**О присвоении адресов  
объектам недвижимости  
по проспекту Ямашева**

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, проспект Ямашева, д. 54, корпус 3.

1.1.1. характеристики объекта капитального строительства:

кадастровый номер: 16:50:110417:578;

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, проспект Ямашева, д. 54, корпус 3, помещение 1001;

характеристики помещения:

кадастровый номер: 16:50:110417:8873;

наименование объекта недвижимости: встроенные помещения;

назначение объекта недвижимости: нежилое помещение;

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», выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 21.10.2021г. № КУВИ-002/2021-140750071, выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 07.10.2021г. № КУВИ-002/2021-132753116.

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.Добова.

ООО - УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ

А.Р. Нигматзянов



10 НОЯ 2021

ПРИНЯТО



2

недвижимости об объекте недвижимости от 29.09.2021г. № КУВН-002/2021-128911859.

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.Нигматуллин



000 - У К ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ

10 ОКТ 2021

ПРИНЯТО

КАЗАНЬ  
МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН  
БАШКАРМА КОММУНЫ  
ЖИТЕЛЕЙ  
УЛИЦА УРАЛЬСКАЯ



ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ  
РУКОВОДИТЕЛЯ  
ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМИТЕТА  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
ГОРОДА КАЗАНЬ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

13.10.2021

БОЕВЫЙ

№ 52549

О присвоении адреса  
объекту недвижимости  
по ул.Сафуаллина

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.Сафуаллина, д.40;

1.1. характеристики объекта недвижимости:

кадастровый номер: 16:50:160509-219;

местоположение: Приволжский 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

инициализации адресов, выписка из Единого государственного реестра



ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ  
РУКОВОДИТЕЛЯ  
ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМИТЕТА  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
ГОРОДА КАЗАНЬ



КАЖАН ШКОЛЬНИК  
МУНИЦИПАЛЬНЫЙ КОМИТЕТЕ  
БАШКАРМА КОМИТЕТЫ  
ЖИТОКЧЕСЕНН  
БЕРЕДНЕ УРЫНБАСАРЫ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

09.10.2021

БОЕРЫК

№ 5736р

г. Казань

О присвоении адресов  
объектам недвижимости  
по ул. Академика Павлова

1. Присвоить объектам недвижимости, указанным в подпунктах 1.1 и 1.2 настоящего распоряжения, по основаниям согласно подпункту 1.4 следующие адреса:

1.1. объекту капитального строительства: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Академика Павлова, д. 23А;

1.1.1. характеристики объекта капитального строительства:

кадастровый номер: 16:50:220516:51;

местоположение: Авиастроительный район;

наименование объекта недвижимости: многоквартирный жилой дом;

назначение объекта недвижимости: жилое;

1.2. нежилому помещению: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Академика Павлова, д. 23А, помещение №:

1.2.1. характеристики помещения:

кадастровый номер: 16:50:220516:145;

1.3. заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал";

2

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», выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 05.10.2021 №09/2021/421719218, от 28.09.2021г. №КУВН-002/2021-128778510.

2. Довести до сведения заявителя;

2.1. информировать о том, что присвоение адреса объекту адресации не подтверждает, что адресуемый объект недвижимости построен с соблюдением строительных, санитарных, градостроительных и иных норм;

2.2. информировать 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.



М.М. Абдулхаков

Исполняющий обязанности –  
начальник Управления  
градостроительных разрешений

000 - УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ

09 НОЯ 2021

ПРИНЯТО



ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ  
РУКОВОДИТЕЛЯ  
ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМИТЕТА  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
ГОРОДА КАЗАНИ



КАЗАНЬ ШӘҖӘР  
МУНИЦИПАЛЬ БЕРӘМЛӘТ  
БАШКАРМА КОМИТЕТЫ  
ЖИТӘКЧЕСЕНН  
БЕРЕНЧЕ УРЫНБАСАРЫ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

18.11.2021

БОЕРЫК

№ 593/р

г. Казань

Подпись в Распоряжении подлежит заверению  
подлинность: 08.08.21 А А А

### О присвоении

#### адреса помещению

по ул.Натана Рахлина, д.7, корпус 2

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 Казань, г.Казань, ул.Натана Рахлина, д.7, корпус 2, помещение 1001;

#### 1.1. характеристики помещения:

кадастровый номер: 16:16:120601:5976;

наименование объекта недвижимости: помещение;

назначение объекта недвижимости: нежилое помещение;

1.2. характеристики иного объекта недвижимости, в пределах которого расположен объект адресации:

кадастровый номер: 16:16:120601:5845;

наименование объекта недвижимости: здание;

местоположение: Советский 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

"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 12.11.2021г. № КУВИ-002/2021-149915981.

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.Любова.

А.Р.Нигматзянов





ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ  
РУКОВОДИТЕЛЯ  
ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМИТЕТА  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
ГОРОДА КАЗАНИ



КАЗАН ШӘБӘР  
МУНИЦИПАЛЬ БЕРӘМЛӘГЕ  
БАШКАРМА КОМИТЕТЫ  
ЖИТӘКЧЕСЕН  
БЕРЕПЧЕ УРЫШАСАРЫ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

03.11.2021

г.Казань

БОЕРЫК

№ 5084p

Внесен в Единый государственный реестр недвижимости  
03.11.2021 11:03:11

О присвоении адресов  
объектам недвижимости  
по ул.Маршала Чуйкова

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.Маршала Чуйкова, д.38.

1.1.1. характеристики объекта капитального строительства:

кадастровый номер: 16:50:110417:397;

местонахождение: 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.Маршала Чуйкова, д.38, помещение 1Н;

характеристики помещения:

кадастровый номер: 16:50:110417:1691;

наименование объекта недвижимости: нежилое помещение № 1Н;

назначение объекта недвижимости: нежилое помещение;

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», выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 21.10.2021г. № КУВИ-002/2021-140797626, выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 07.10.2021г. № КУВИ-002/2021-132755827.

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.НИГМЕТЯНОВ



Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии  
Ведомство государственного органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 04.10.2021, поступившего на рассмотрение 04.10.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1			
Здание			
Выд объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.10.2021г. № КУВН-002/2021-130809315			
Кадастровый номер: 16:50:160509:219			
Номер кадастрового квартала: 16:50:160509			
Дата присвоения кадастрового номера: 16.03.2010			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 11605; Инвентарный номер 92:401:002:000051190; Кадастровый номер 16:50:160509:131; Условный номер 16:50:06:01303:001			
Местоположение: Татарстан респ, г Казань, ул Сафьяуллина, дом 40			
Площадь, м2: 1371.9			
Назначение: Нежилое			
Наименование: Магазин			
Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: 2000			
Год завершения строительства: 2000			
Кадастровая стоимость, руб: 53700995.09			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 16:50:160509:1, 16:50:160509:6216			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: данные отсутствуют			
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки: Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.			
Получатель выписки: Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол внеочередного общего собрания участников ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал"" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал", 7716580524			

Выписка получена из АИС ФНС ЕГРН  
Исполнительский отдел ГБУ МФЦ г. Казань  
Уполномоченный на подписание документов  
Нагуманова А.Р.  
Время 10:15  
10.10.2021

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
С/В/Д/П/И/О/С/Р/П/И/О/К/А/Т/Е/3/0
Сертификат: 9978757135744661571131173346326050
Владелец: Ридерс
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

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-002/2021-130809315			
Кадастровый номер: 16:50:160509-219			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрýтый пассивный инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/380/2011-103 10.11.2011 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:		10.11.2011 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/380/2011-103
	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 Закрýтым пассивным инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 1405-94198416-1, выдан 09.07.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Правила доверительного управления Закрýтым пассивным инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1405-94198416, выдан 31.03.2009
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрýтым пассивным инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 1405-94198416-2, выдан 10.03.2010
			данные отсутствуют

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

ПРИВОЗЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

КАЗАНЬ УПРАВЛЕНИЕ

Уполномоченный сотрудник

КАГУМАНОВА А.Р.

ВРЕМЯ 10:15

7-10

20 21

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЯЗАННО С СЕРТИФИКАТОМ

Сертификат: 99167571357-44Д

Выдано: 23.03.2021

Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.10.2021г. № КУВН-002/2021-130809315			
Кадастровый номер: 16:50:160509:219			
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
6 Заявления в судебно 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 Правотриггера 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		

ВЫДАЧА ПОЛИЦА ИЗ АИС ФНС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ ЧР

г. КАЗАНЬ ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 26

Уполномоченная должностная

НАГУМАНОВА А.Р.

ВРЕМЯ 10:15 20.08



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЯЗЬКО СЕРТИФИКАТЕ 20

Сертификат: 69767571357400051571301703445556050  
Владелец: Госреестр  
Действителен с 23.01.2021 по 23.06.2022

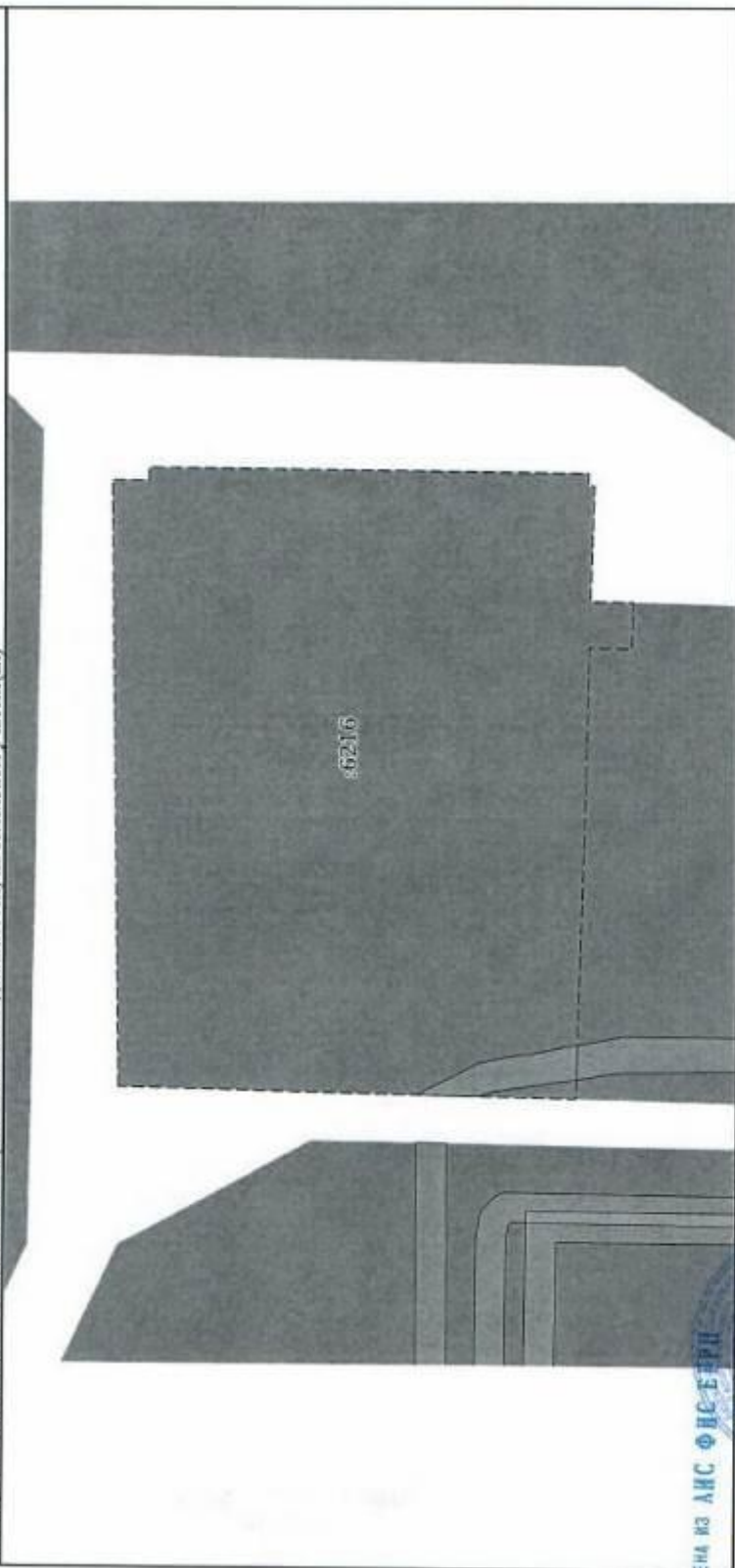
ИННОВАЦИИ, ФОРМИЛИЯ



Раздел 4 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание	
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1
Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130809315	
Кадастровый номер: 16:50:160509:219	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)	
	
Условные обозначения:	
Документ подписан	Электронной подписью
Свидетельство о регистрации ЭП	Сертификат: 86787571157
Владение, Росреестр	Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022
Инициалы, фамилия	
Уполномоченный сотрудник	Время 10:45 10
Нагуманова А.Р.	
Время 10:45 10	



Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

Управление Росреестра по Республике Татарстан

Кому: Кириллова Ирина Ивановна.  
Адрес: .

**УВЕДОМЛЕНИЕ**

о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений в порядке  
межведомственного информационного взаимодействия по заявлению заинтересованного лица

19 ноября 2021г.

№ КУВД-001/2021-47928866/1

В соответствии с частью 5 статьи 33 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в результате рассмотрения заявления от 15 ноября 2021 г. № КУВД-001/2021-47928866 уведомляем Вас о внесении 19 ноября 2021 г. в Единый государственный реестр недвижимости в порядке межведомственного информационного взаимодействия следующих сведений в отношении: здания с кадастровым номером: 16:50:150306:175, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Академика Сахарова, здание 13А.

Ахмедова Мадина Рипатовна

(Ф.И.О. должностного лица)

(подпись должностного лица)



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
16.09.2021г. № КУВН-002/2021-123051367			
Кадастровый номер: 16:50:110404:6702			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрýтый пàсовый 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 16-16-01/096/2011-365 26.01.2012 00:00:00 данные отсутствуют
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	26.01.2012 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	16-16-01/096/2011-365	
	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 пàсовым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", выдан 08.02.2009	
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрýтым пàсовым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 1, выдан 09.07.2009	
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрýтым пàсовым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 2, выдан 10.03.2010	
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрýтым пàсовым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 3, выдан 22.09.2011	
		данные отсутствуют	
ВЫДАЧА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ТБУ		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
С КАЗАНЬ И ПЕТЕРБУРГА		ИННОВАЦИЯ, ФУНДАЦИЯ	
Уполномоченная		Сертификат: 99787257357	
НАГМАНОВА А.Р.		МФ	
ВРЕМЯ 13:40		Сведения о сертификате: 31	
17.09		Владелец: Росреестр	
		Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	



Лист 3

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего листов выписки: 3	
16.09.2021г. № КУВИ-002/2021-123051367	
Календарный номер: 16-50-110404-6702	
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
5.2	Аренда
вид:	24.12.2008 00:00:00
дата государственной регистрации:	16-16-01/339/2008-222
номер государственной регистрации:	Срок действия с 24.12.2008 по 30.11.2013 с 24.12.2008 по 30.11.2013
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Ваш стоматолог", ИНН: 1657079305
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Договор аренды, № С-80/08, выдан 13.10.2008, дата государственной регистрации: 24.12.2008, номер государственной регистрации: 16-16-01/339/2008-222
основание государственной регистрации:	данные отсутствуют
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
6	Завлеченные в судебном порядке права требования:
7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:
8	Сведения о наличии решения об итятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:
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:
выписка получена из АИС ФРС	
ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ «КАЗАНСКИЙ ГАСТРОНОМ»	
г. Казань ул. Дегтяревская, 10	
Уполномоченный сотрудник: НАГУМАНОВА А.Р.	
Время: 13:50	
"17" 09	
полное наименование должности	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЗН	
Сертификат: 99767571357-МД	
Подписчик: Госреестр	
Действителен с 21.01.2021 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

Лист № 1 раздела 2		Вид объекта недвижимости	
28.09.2021г. № КУВИА-002/2021-128562938		Всего листов раздела 2: 2	
Кадастровый номер: 16:50:100502:1833		Всего листов выписки: 3	

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 16-16-01/509/2012-257 28.12.2012 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		28.12.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/509/2012-257
	сроки, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрýтым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", выдан 08.02.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЧ АРТ  
г. КАЗАНЬ УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 26

Уполномоченная, содержащая полное наименование должности  
НАГУМАНОВА А.Р.

Время 10:42  
4:10

МП  
2021

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 9970757135744557138170344626060 Выдано: Рострест Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

ИННОВАЦИИ, ФАМИЛИИ



Лист 3	
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 3
28.09.2021г. № КУВН-002/2021-128562938	
Кадастровый номер: 16:50:100502:1833	
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:

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФИС.ЕГРН  
ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЧ ЭРТ  
г. КАЗАНЬ УЛ. ДЕТСКО-ВЕЩАКОВСКАЯ, 98  
УПОЛНОМОЧЕННЫЙ СОТРУДНИК  
НАГУМАНОВА А.Р. *А.Р.* МП  
ВРЕМЯ 10:49 20.04

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП  
Сертификат: 867877571357444451571134178344306050  
Владелец: Росреестр  
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



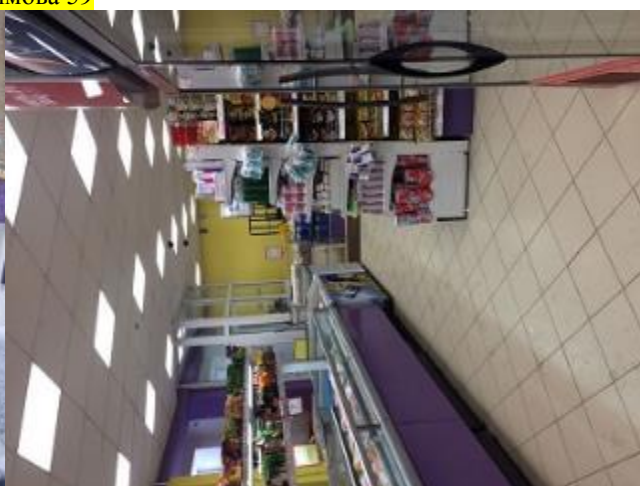
Амирхана 97



Боевая 2

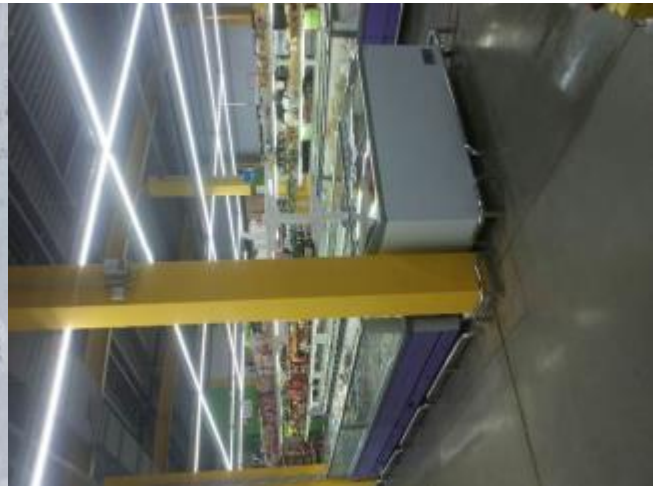


Ибрагимова 59



пр. Ибрагимова, 1





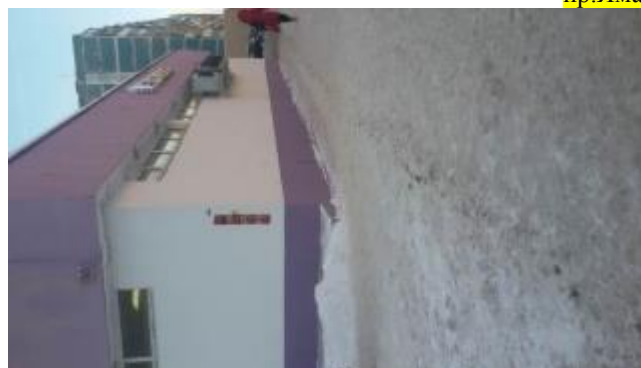
пр. Победы, 220в



ул. 40 лет Октября, 4



пр. Ямашева, 54

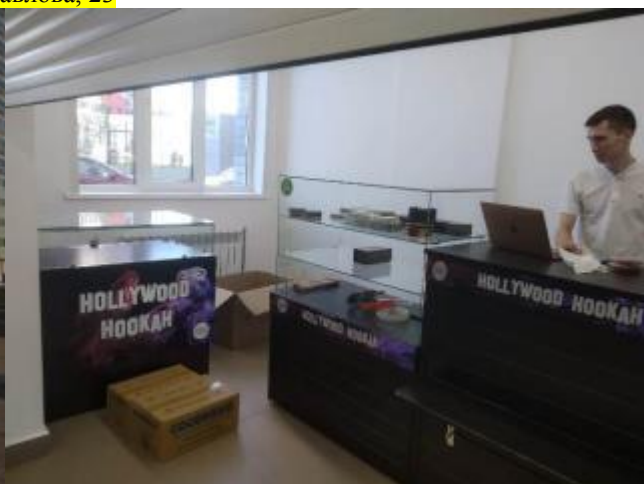


ул. Адоратского, 11а





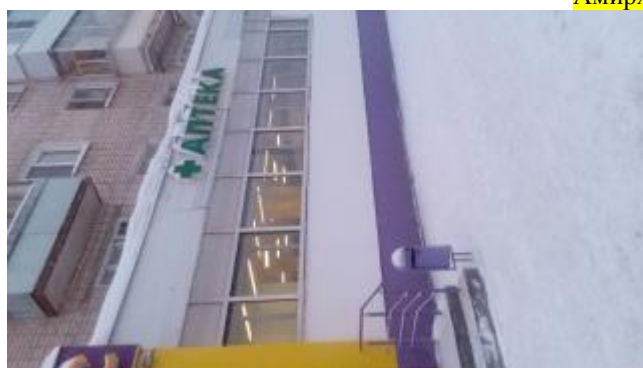
ул. Ак. Павлова, 23



ул. Аметьевская магистраль, 16, к.2



Амирхана, 41



ул. Лушников, 2





ул. Мавлютова, 17



ул. Мусина, 61Б



ул. Натана Рахлина 7



ул. Р.Зорге, 97





ул. Сафиуллина, 40



ул. Сахарова, 13А

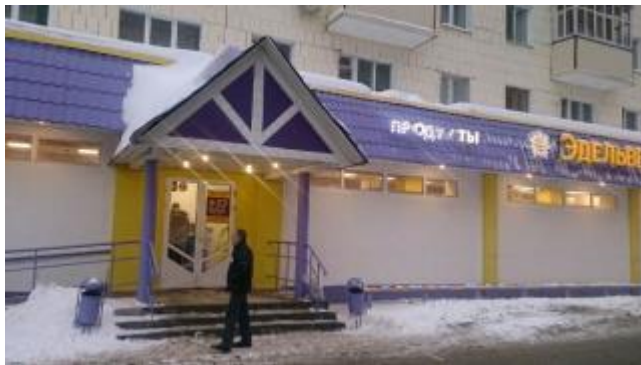


ул. Фрунзе, 9



ул. Фучика, 96





ул.Черноморская,11



ул.Чуйкова,38

## Аналоги и мониторинг

8

WhatsApp

ключевая ста

Яндекс Карты

Купить коммер

Помещени

Продается го

Торговое пом

www.avito.ru

Помещение с габ на ул.Светлая, д.24, 165,8кв.м в Казани | Продажа коммерческой недви...

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Кировский район, Светлая улица, 24

● Яшьлек от 31 мин. ● Северный вокзал от 31 мин.

● Козья Слобода от 31 мин.

Скрыть карту ^

28 000 000 Р

168 878 Р за м²

8 917 240-33-95

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

СтройБизнесПроект

Компания

На Авито с января 2016

Подписаться на продавца

Контактное лицо Менеджер

Описание

Продается помещение 165,8кв.м., арендаторы: аптека "Планета Здоровья" и парикмахерская, есть пустое помещение 75кв.м. Помещение находится на линии строящейся магистрали Горьковского Шоссе. Большой автомобильный и пешеходные трафики. На против автобусная и троллейбусная остановки.

Сообщения

7

WhatsApp

ключевая ставка

Яндекс Карты

Купить коммер

Продается гото

Торговое помещ

www.avito.ru

Продается готовый арендный бизнес в Казани | Продажа коммерческой недвиж...

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Фрунзе, 9

● Яшьлек от 31 мин. ● Северный вокзал от 31 мин.

● Козья Слобода от 31 мин.

Скрыть карту ^

37 000 000 Р

148 000 Р за м²

8 843 225-11-34

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

DiGROUP - недвижимость и финансы

Компания

На Авито с июля 2018

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо Закамулин Тимур

Описание

Продается помещение (250квм) с федеральным арендатором в спальном районе Кировского района. -Первый этаж -Первая линия -Отдельная входная группа -Большие окна Ближайшие улицы: Кулахметова, Краснокошайская, Восстания По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Тимур-брокер по коммерческой недвижимости «DiGroup-недвижимость и финансы» От собственника. Без комиссии.

Сообщения



www.avito.ru Торговое помещение, 226.1 м² в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в...

Республика Татарстан, Казань, ул. Сабан, 1  
 • Яшьлек 21-30 мин. • Северный вокзал 31 мин.  
 • Козья Слобода 31 мин.

Скрыть карту

20 000 000 Р  
 88 456 Р за м²  
 или предложите свою цену

8 917 290-29-50

Написать сообщение  
 Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?  
 Когда можно посмотреть?

Продавец  
 Компания  
 На Авито с марта 2012  
 Реквизиты проверены

8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
 Эльвира

Сообщения

**Описание**

Продается нежилое помещение общей площадью 226,1 кв.м., расположенное на 1 этаже 9 этажного жилого дома по адресу: г. Казань, ул. Сабан, д. 1. Имеется арендатор (аптечный пункт) – с 2021 г., с арендной платой 23 900 руб. Коммунальные платежи оплачиваются арендатором отдельно. Есть возможность сдать помещение нескольким арендаторам. Помещение с хорошим ремонтом. Пол - плитка.

www.avito.ru Купить коммерческую недвижимость в Казани | Продажа и аренда недвижимости |...

Для бизнеса Вакансии Помощь Каталоги Польза

Мои объявления Денис Разместить объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Казань, район, метро

Коммерческая недвижимость  
 Продам 8

Фильтры 3  
 Сохранить поиск

Только в названиях  
 Сначала из Казани

Торговая площадь,  
 269.6 м²  
 37 000 000 Р  
 Республика Татарстан,  
 Казань, улица Фрунзе, 9  
 • Яшьлек 31 мин.  
 18 дней назад

Нарисовать область

Сообщения

Республика Татарстан, Казань, ул. Коммунаров, 2

- Яшьлек 11-15 мин.
- Козья Слобода 16-20 мин.
- Северный вокзал 21-30 мин.

Скрыть карту

**35 000 000 Р**

75 043 Р за м²

8 917 870-55-63

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

V-Invest  
Компания  
На Авито с февраля 2018  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
V-invest

**Описание**

От собственника! Без комиссии!

Продажа. Готовый арендный бизнес.

Отдельно стоящее здание 466,4 м² на ул. Коммунаров 2А

Назначения: магазин, салон красоты, офис и т.д. -

Отдельно стоящее здание с действующим сетевым арендатором - Здание в густонаселенном районе - 1 линия. - 2 входа (1 для загрузки) - Высота потолков 5 м.

- Удобные подъездные пути- Парковка перед помещением.

Республика Татарстан, Казань, Ягодинская ул., 27

- Козья Слобода 16-20 мин.
- Яшьлек 21-30 мин.
- Кремлёвская от 31 мин.

Скрыть карту

**27 500 000 Р**

96 154 Р за м²

8 987 231-14-12

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

APP Татарстан  
Компания  
На Авито с марта 2020  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

**Расположение**

От собственника! Без комиссии!

Продаю готовый арендный бизнес в помещении площадью 286м² на 1-ом этаже с федеральным арендатором «Магнит».

Характеристики:



10

WhatsApp

ключевая

Яндекс К

Купить к

Готовь X

Торговал

Торговал

Коммерч

Продам

www.avito.ru

Готовый арендный бизнес 509 м² в Казани | Продажа коммерческой недвижимости...

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Горсоветская ул., 17к2

● Козья Слобода ⚡ 6-10 мин. ● Яшьлек ⚡ 16-20 мин.

● Кремлёвская ⚡ от 31 мин.

Скрыть карту ^

82 000 000 Р

161 100 Р за м²

8 987 411-89-41

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

APP Татарстан

Компания

На Авито с марта 2020

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Сообщения

Описание

От собственника! Без комиссии!

Продам готовый арендный бизнес на первой линии ,по адресу г.Казань, ул. Горсоветская 17/2.

В помещении два арендатора федеральная сеть "Пятерочка" и сеть прачечных "MyLandry". Помещение с большим автомобильным и пешим трафиком.

9

WhatsApp

ключевая

Яндекс Кар

Купить ком

Торговал X

Торговая п

Коммерчес

Продам по

www.avito.ru

Торговая площадь, 81.7 м² в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Каза...

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Энергетиков, 3

● Яшьлек ⚡ до 5 мин. ● Северный вокзал ⚡ 16-20 мин.

● Козья Слобода ⚡ 21-30 мин.

Скрыть карту ^

16 000 000 Р

195 838 Р за м²

8 987 001-56-51

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Собственник

Компания

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Сообщения

8

WhatsApp

ключевая ста

Яндекс Карты

Купить коммер

Торговая п. X

Коммерческо

Продам поме

www.avito.ru

Торговая площадь, 157.8 м² в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Каз...

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Энергетиков, 3

- Яшьлек 🚶 до 5 мин.
- Северный вокзал 🚶 16–20 мин.
- Козья Слобода 🚶 21–30 мин.

Скрыть карту

Описание

Продам готовый арендный бизнес. Торговое помещение с долгосрочными арендаторами. Высокий пешеходный трафик. Рядом расположены, магазины Пятёрочка, Русалка, кафе, торговые галереи, Московский рынок и т. д. Напротив Казанский колледж строительства и архитектуры. Стабильно высокий арендный доход.

33 000 000 Р

206 250 Р за м²

8 917 880-19-93

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Собственник

Компания

Реквизиты проверены

Подписать на продавца

Сообщения

7

WhatsApp

ключевая ставка

Яндекс Карты

Купить коммерчес

Коммерческое X

Продам помеще

www.avito.ru

Коммерческое помещение Декабристов 85 в Казани | Продажа коммерческой нед...

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Декабристов, 85

- Козья Слобода 🚶 6–10 мин.
- Яшьлек 🚶 11–15 мин.
- Северный вокзал 🚶 от 31 мин.

Скрыть карту

Описание

Продаю коммерческое помещение!  
Готовый арендный бизнес!  
Помещение сдаётся федеральной компании!  
1 линия, большой пешеходный и автомобильный трафик, парковочные места, место топ 🌟

22 900 000 Р

293 590 Р за м²

или предложите свою цену

8 958 747-72-70

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Венера

Частное лицо

На Авито с января 2018

Завершено 52 объявления

Экологический вклад -16 кг CO₂

3 объявления пользователя

Подписать на продавца

Сообщения

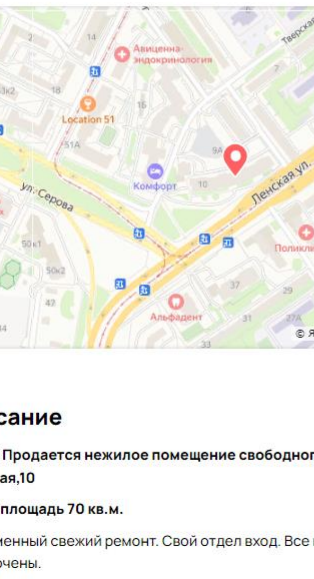


Республика Татарстан, Казань, Ленская ул., 10

Яшьлек 6–10 мин. • Козья Слобода 16–20 мин.

Северный вокзал 21–30 мин.

Скрыть карту



Описание

583072 Продается нежилое помещение свободного назначения, по адресу :Ленская,10

Общая площадь 70 кв.м.

Современный свежий ремонт. Свой отдел вход. Все необходимые коммуникации подключены.

5 840 000 Р

83 429 Р за м²

8 987 261-53-81

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

"Риэлт Групп"

Компания

На Авито с ноября 2015

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Роза

Сообщения

Свободного назначения, 134 м² в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Каза...

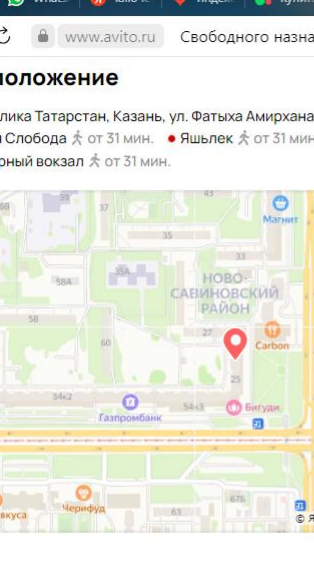
Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Фатыха Амирхана, 25

Козья Слобода от 31 мин. • Яшьлек от 31 мин.

Северный вокзал от 31 мин.

Скрыть карту



Описание

Продается нежилое помещение общей площадью 134 кв.м., расположенное на 1 этаже 9 этажного жилого дома по адресу: г. Казань, ул. Ф. Амирхана, д. 25. Помещение с хорошим ремонтом. Высокие потолки. Высота потолков 3м.

19 000 000 Р

141 791 Р за м²

или предложите свою цену

8 917 290-29-50

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Продавец

Компания

На Авито с марта 2012

Реквизиты проверены

8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Марат

Сообщения

[illegible]



10

WhatsApp

ключевая

Яндекс К

Купить т

Торгов

Здание

Коммер

Продам

Свободно

www.avito.ru

Торговый павильон с арендатором, 51,7 м² в Казани | Продажа коммерческой недви...

Республика Татарстан, Казань, ул. Адоратского, 21А

Козья Слобода

от 31 мин.

Скрыть карту

5 700 000 Р

110 251 Р за м²

8 987 271-09-54

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

A-DEVELOPMENT

Компания

На Авито с ноября 2015

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Представитель

Описание

В продаже находится павильон на Адоратского 21А, площадью 51,7 м2. 3/У 0,74 сотки в собственности.

Локация объекта: находится рядом с крупным магазином Лента.

Электрическое отопление. Вода и канализация централизованные. Выделено 15 кВт электрической мощности.

Помещение можно рассматривать, как готовый арендный бизнес.

Общий арендный поток: 54 700 руб/мес. коммунальные платежи возмещаются

Сообщения

9

WhatsApp

ключевая

Яндекс Кар

Купить тор

Здание

Коммерче

Продам ка

Свободно

www.avito.ru

Здание, 46 м² в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Казани | Авито

О здании

Вход: с улицы

Отделка: чистовая

Общая площадь: 46 м²

Тип сделки: продажа

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Адоратского, 21А

Козья Слобода

от 31 мин.

Скрыть карту

5 290 000 Р

115 000 Р за м²

8 987 206-48-18

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

APP Татарстан

Компания

На Авито с марта 2020

Подписаться на продавца

Описание

От собственника! Без комиссии!

Сообщения

8

WhatsApp

ключевая ста

Яндекс Карты

Купить торго

Продам капи

Свободного наз

Коммерческое помеще

Продажа коммерческой недвижимости в Каз...

О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 50.1 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 3 м

Отделка: офисная

Тип сделки: продажа

6 900 000 Р

137 725 Р за м²

8 987 231-31-89

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаете? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

ООО АН «Империя»

Компания

На Авито с июля 2012

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Лунев Александр

Расположение

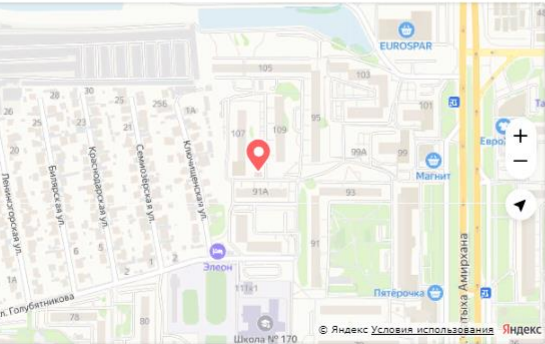
Республика Татарстан, Казань, ул. Фатыха Амирхана, 109А

Северный вокзал от 31 мин.

Авиационная от 31 мин.

Яшьлек от 31 мин.

Скрыть карту



7

WhatsApp

ключевая ставка

Яндекс Карты

Купить торго

Продам капи

Свободного наз

Продам капитальный павильон 40 м² в Казани | Продажа коммерческой недвиж...


Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Фатыха Амирхана, 10

Козья Слобода от 31 мин.

Северный вокзал от 31 мин.

Скрыть карту



Описание

От собственника! Без комиссии!

Продам капитальный павильон 40 м² на проспекте Фатыха Амирхана 10

- первая линия, остановка общественного транспорта.

- хороший пешеходный трафик

8 200 000 Р

205 000 Р за м²

8 987 420-04-67

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаете? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

APP Татарстан

Компания

На Авито с марта 2020

Подписаться на продавца

[illegible]



[illegible]



10

WhatsApp

ключевая

Проспект

Купить т...

Готовь: X

Свободн...

Свободн...

Свободн...

Свободн...

www.avito.ru

Готовый арендный бизнес 46 м² в Казани | Продажа коммерческой недвижимости...

### Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Короленко, 44

- Северный вокзал 16–20 мин.
- Яшьлек 21–30 мин.
- Козья Слобода 21–30 мин.

Скрыть карту

**7 650 000 Р**

166 304 Р за м²

8 987 230-13-26

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

APP Татарстан  
Компания  
На Авито с марта 2020  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

### Описание

От собственника! Без комиссии!

Продам готовый арендный бизнес по адресу улица Короленко 44

- 1 этаж

9

WhatsApp

ключевая

Проспект

Купить тор...

Свободн: X

Свободн...

Свободн...

Свободн...

Свободн...

www.avito.ru

Свободного назначения, 205 м² в Казани | Продажа коммерческой недвижимости...

### Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Декабристов, 164

- Северный вокзал 6–10 мин.
- Яшьлек 11–15 мин.
- Авиастроительная 21–30 мин.

Скрыть карту

**55 000 000 Р**

268 293 Р за м²

8 960 087-03-89

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АН Мегарус-М  
Компания  
На Авито с мая 2019  
Завершено 66 объявлений  
Реквизиты проверены

38 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Герман


### Описание

Продается помещение свободного назначения, общей площадью 205 кв.м, находящееся по адресу: Московский район, ул. Декабристов 164. Помещение сдано долгосрочно арендатору ПАО СБЕРБАНК.

- первая линия;
- отдельный вход;

### Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Восход, 23  
 • Северный вокзал 🚶‍♂️ 11–15 мин. • Яшьлек 🚶‍♂️ 11–15 мин.  
 • Авиастроительная 🚶‍♂️ от 31 мин.



[Скрыть карту ↗](#)

### Описание

Продаётся нежилое помещение, расположенное на цокольном этаже, на первой линии по адресу: г. Казань, ул. Восход, д.23, общей площадью 68,2 м².

!!!Стоимость продажи 3900.000 р.

Видом такие улицы как Восстания, Декабристов, Ибрагимова, Кулмахметова

**3 900 000 Р ▾**

57 185 Р за м²

8 986 910-82-48

[Написать сообщение](#)  
Отвечает за несколько часов

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Ещё продаете?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?


Алия  
Компания  
На Авито с июня 2019 📅  
[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

---

### Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Восстания, 56А  
 • Яшьлек 🚶‍♂️ 11–15 мин. • Северный вокзал 🚶‍♂️ 11–15 мин.  
 • Козья Слобода 🚶‍♂️ от 31 мин.



[Скрыть карту ↗](#)

### Описание

Помещение свободного назначения 113 кв.м. Восстания 56а. цокольный этаж. Отдельный вход. Хорошие подъездные пути. Дом 2005 года. Хороший ремонт, на полу плитка, стены окрашены, радиаторы новые, санузел есть. Высота потолков 2.35. Можно под склад, офисы, магазин. Рядом: Декабристов, Гагарина, Шамиля Усманова, Восход, Королева. Один собственник.

**6 300 000 Р ▾**

55 752 Р за м²

8 917 850-07-59

[Написать сообщение](#)

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Ещё продаете?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Недвижимость Татарстан  
Компания

[Подписаться на продавца](#)

[illegible]



6

WhatsApp

ключевая ставка цб р

Проект Ибрагимова

Купить торговое помещ

Помещение 180 м²

Казань

www.avito.ru

Помещение 180 м² около ТЦ Тандем в Казани | Продажа коммерческой недвижимости...

58

Расположение

Республика Татарстан, Казань, пр-т Ибрагимова, 61А

Козья Слобода ⚡ 6–10 мин.

Яшьлек ⚡ 11–15 мин.

Северный вокзал ⚡ 21–30 мин.

Скрыть карту ^

Описание

Продаю помещение 180 кв.м по ул Проспект Ибрагимова д. 61А Московский район г. Казани.

Представитель собственника - БЕЗ Комиссии!

1 линия! Парковка!

13 000 000 Р

72 222 Р за м²

8 917 861-51-89

Написать сообщение

Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство Недвижимости ИП Бочаровой С.Ю.

Компания

На Авито с ноября 2009

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Светлана

Сообщения

14

WhatsApp

кск

Пр

Куп

Г

Сво

Сес

Пом

Деп

77 к

Сво

Пр

Пр

Казань

www.avito.ru

Продажа помещения 74.4 в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Казани | А...

60

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Лукина, 54

Авиастроительная ⚡ 21–30 мин.

Северный вокзал ⚡ от 31 мин.

Скрыть карту ^

Описание

Продается помещение свободного назначения в Авиастроительном районе, по ул. Лукина.

Помещение располагается на 1 этаже 10-и этажного жилого дома.

Общая площадь помещения - 74,4 кв.м.

12 500 000 Р

168 011 Р за м²

8 960 085-75-66

Написать сообщение

Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

"Регион Бизнес Недвижимость Казань"

Компания

На Авито с июля 2020

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Ошмарина Ксения

Сообщения



Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 113.8 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 3.3 м

Отделка: офисная

Мощность электросети: 30 кВт, можно увеличить

Отопление: центральное

Тип сделки: продажа

Арендаторы: помещение сдано

15 000 000 Р

131 810 Р за м²

или предложите свою цену

8 986 720-88-69

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Делюс

Частное лицо

На Авито с ноября 2011

Документы проверены

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Республика Татарстан, Казань, ул. Лукина, 48Ж

Авиастроительная 16–20 мин.

Северный вокзал 31 мин.

Скрыть карту

Республика Татарстан, Казань, ул. Лукина, 50А

Авиастроительная 21–30 мин.

Северный вокзал 31 мин.

Скрыть карту

85 000 Р за м²

85 000 Р за м²

8 960 071-83-37

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство

Компания

На Авито с мая 2011

Завершено 150 объявлений

Документы проверены

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Описание

Первый этаж жилого комплекса "Взлёт" отведён под коммерческие помещения. А это значит, что для предпринимателей открываются привлекательные возможности!

Предлагаем вашему вниманию площади: 93.41 кв.м.; 96.52 кв.м.; 106.8 кв.м.; 135.55 кв.м.; 137.96 кв.м. и 142.23 кв.м.

Жилой комплекс «Взлёт» расположен в активно развивающемся и застраиваемом Авиастроительном районе.

**Расположение**

Республика Татарстан, Казань, ул. Лукина, 50

- Авиастроительная ⚡ 21–30 мин.
- Северный вокзал ⚡ от 31 мин.

Скрыть карту

## 8 204 200 Р

85 000 Р за м²

8 843 296-11-84

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

DIGROUP - недвижимость и финансы  
Компания  
На Авито с июля 2018  
[Реквизиты проверены](#)

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Кельмураина Гульназ

**Описание**

Продается помещение свободного назначения пл 84,76 кв.м на Лукина в ЖК Взлет, расположенный в Авиастроительном районе г. Казань. Развивающийся район активно идет застройка района новыми домами.. Панорамные окна. Потолок 4 м. Идеально подходит под магазины, услуги, стоматологию, офис и т.д. Район с развитой инфраструктурой с хорошей транспортной развязкой. Ваши

**Расположение**

Республика Татарстан, Казань, ул. Лукина, 50

- Авиастроительная ⚡ 21–30 мин.
- Северный вокзал ⚡ от 31 мин.

Скрыть карту

## 38 250 000 Р

85 000 Р за м²

8 917 271-05-40

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

DIGROUP - недвижимость и финансы  
Компания  
На Авито с июля 2018  
[Реквизиты проверены](#)

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Кельмураина Гульназ

**Описание**

Продается помещение под частный детский садик пл 450 кв.м на Лукина в ЖК Взлет, расположенный в Авиастроительном районе г. Казань. Развивающийся район активно идет застройка района новыми домами. У помещения своя прогулочная огороженная зона для детей с детской площадкой. План помещения см. Под каждую группу свой выход Потолок 4 м. Район с развитой инфраструктурой с хорошей транспортной развязкой. Ваши услуги будут распространяться на все группы детского сада. На территории участка есть парковка для родителей.

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Профессора Камаева, 15  
• Горки ⚡ 11-15 мин. • Проспект Победы ⚡ 16-20 мин.  
• Аметьево ⚡ 21-30 мин.

Скрыть карту

Описание

Помещение сдано в аренду в "Магнит". Вся площадь занимает арендатор АО «Тандер», арендная плата 151000 руб./мес. (+арендатор оплачивает расходы по воде).

42 000 000 Р

120 551 Р за м²

8 987 293-16-23

Альгор группа компаний  
Компания  
На Авито с апреля 2013

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Фаниль

Альгор группа компаний

Все операции с недвижимостью.

Производственный комплекс, 4000 м²  
90 000 000

Участок 42,3 сот.  
(ИЖС)  
99 900 000 Р

Участок 20 сот.  
(ИЖС)  
500 000 Р

Сообщения

Вход: с улицы  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 160 м²  
Этаж: 1  
Высота потолков: 4,2 м

Отделка: без отделки  
Мощность электросети: 15 кВт, можно увеличить  
Отопление: центральное  
Тип сделки: продажа

Расположение

Республика Татарстан, Казань, улица Хусаина Мавлютова, 17Ек3  
• Горки ⚡ 11-15 мин. • Проспект Победы ⚡ 11-15 мин.  
• Дубравная ⚡ 21-30 мин.

Скрыть карту

19 500 000 Р

121 875 Р за м²  
или предложите свою цену

8 958 723-25-37

Написать сообщение  
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Anna  
Частное лицо  
На Авито с января 2021  
Завершено 39 объявлений

9 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Сообщения



[illegible]



The image displays two screenshots of the Avito website interface, specifically focusing on real estate listings in Kazan, Russia. The top screenshot shows a listing for a commercial property (office space) located at Ulitsa Yuliusa Fuchika, 42. The listing includes details such as entrance area (75 m²), floor (1st), height of ceilings (2.7 m), and type of transaction (sale). It also features a map showing the location relative to landmarks like the Prospekt Pobedy metro station and the Dvubnaya street. The price is listed as 16,500,000 rubles. The bottom screenshot shows another listing for a commercial property (office space) located at Ulitsa Rikharda Zorge, 66B. This listing also includes details about the entrance area (236 m²), floor (2nd), and type of transaction (lease). It features a map showing the location near the Prospekt Pobedy metro station and the Dvubnaya street. The price is listed as 30,000,000 rubles. Both screenshots show the contact information for the seller, including a phone number and a button to write a message.

Вход: с улицы

Общая площадь: 143 м²

Этаж: 1

Отделка: без отделки

Тип сделки: продажа

9 500 000 Р

66 434 Р за м²

8 987 420-19-80

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ReAgentство

Компания

На Авито с октября 2012

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Константин Эдуардович

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Рихарда Зорге, 81Ак1

Дубравная 6-10 мин. Проспект Победы 6-10 мин.

Горки 21-30 мин.

Скрыть карту

Описание

Вход: с улицы

Общая площадь: 148 м²

Этаж: 1

Отделка: чистовая

Тип сделки: продажа

17 640 000 Р

119 189 Р за м²

8 917 231-02-11

Написать сообщение

Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

APP Татарстан

Компания

На Авито с марта 2020

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Аметьевская Магистраль, 16к2

Аметьево 6-10 мин. Горки 16-20 мин.

Суكونная слобода от 31 мин.

Скрыть карту

О помещении

[illegible]



7

WhatsApp

ключевая ставка

Яндекс Карты

Купить коммерчес...

Торговая площ...

Свободного назн...

www.avito.ru

Торговая площадь, 315 м² в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Каза...

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 315 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 3.6 м

Отделка: без отделки

Мощность электросети: 30 кВт, можно увеличить

Отопление: центральное

Тип сделки: продажа

31 999 000 Р

101 584 Р за м²

8 958 746-47-03

Городской центр недвижимости

Компания

На Авито с февраля 2014

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Владимир

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Аметьевская Магистраль, 18к3

Аметьево 16-20 мин.

Горки 16-20 мин.

Суконная слобода 31 мин.

Скрыть карту

6

WhatsApp

ключевая ставка цб р

Яндекс Карты

Купить коммерческо...

Свободного назнач...

www.avito.ru

Свободного назначения, 328 м² в Казани | Продажа коммерческой недвижимости...

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 328 м²

Этаж: 2

Высота потолков: 3.5 м

Отделка: без отделки

Мощность электросети: 30 кВт, можно увеличить

Отопление: центральное

Тип сделки: продажа

45 000 000 Р

137 195 Р за м²

8 958 746-47-03

Городской центр недвижимости

Компания

На Авито с февраля 2014

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Владимир

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Аметьевская Магистраль, 18к5

Аметьево 6-10 мин.

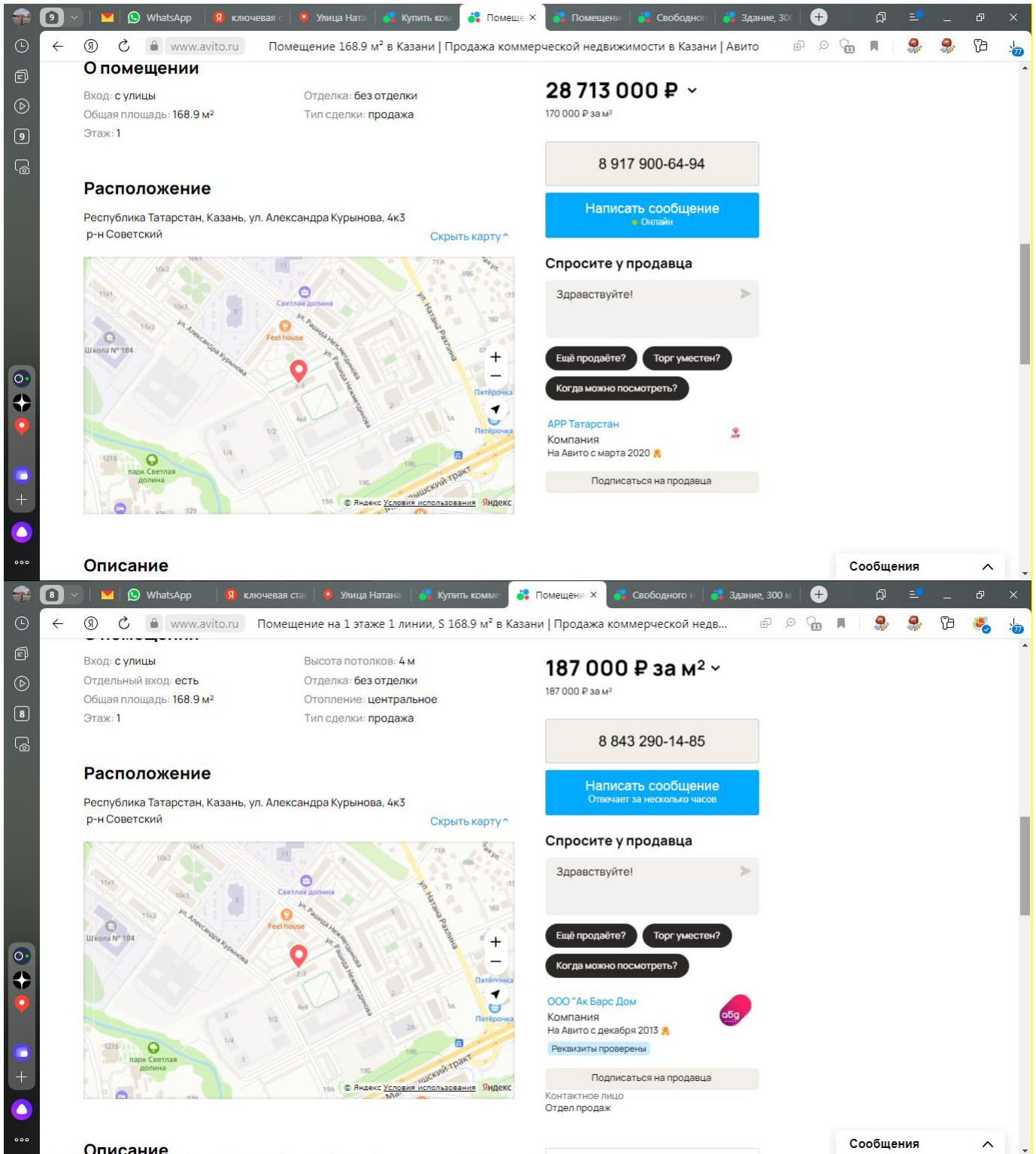
Горки 16-20 мин.

Суконная слобода 31 мин.

Скрыть карту

Сообщения






О помещении

Вход: с улицы  
Общая площадь: 84.5 м²  
Этаж: 1

Высота потолков: 4 м  
Отделка: чистовая  
Тип сделки: продажа

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Александра Курынова, 11к1  
р-н Советский



18 500 000 ₽

218 935 ₽ за м²

8 987 211-36-24

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

A-DEVELOPMENT  
Компания  
На Авито с ноября 2015  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

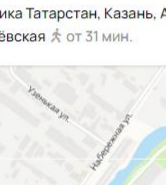
О помещении

Вход: с улицы  
Общая площадь: 483.9 м²  
Этаж: 1

Отделка: чистовая  
Тип сделки: продажа

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Адмиралтейская ул., 3к1  
Кремлёвская от 31 мин.



38 700 000 ₽

79 975 ₽ за м²

8 986 910-39-60

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

TATESTATE  
Компания  
На Авито с марта 2012  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Гимаева Анна

7

WhatsApp

ключевая ставка

Улица Натана Рах.

Купить коммерче

Торговая площ. X

Продается помещ.

www.avito.ru

Торговая площадь, 416 м² в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Каза...

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 416 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 3.5 м

Отделка: офисная

Мощность электросети: 60 кВт

Отопление: центральное

Тип сделки: продажа

Арендаторы: помещение сдано

30 500 000 Р

73 317 Р за м²

8 987 230-88-94

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Недвижимость

Компания

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Ирек

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Кировский район, микрорайон Адмиралтейская Слобода, Большая ул., 2

Кремлёвская от 31 мин.

Козья Слобода от 31 мин.

Скрыть карту

10

WhatsApp

ключевая

Улица На

Купить кс

Офисный

Продам

Продаю

Свободн

Прода X

www.avito.ru

Продается помещение в офисном центре, 22 м² в Казани | Продажа коммерче...

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Гладилова, 27

Козья Слобода 21–30 мин.

Кремлёвская от 31 мин.

Яшьлек от 31 мин.

Скрыть карту

2 800 000 Р

127 273 Р за м²

8 919 620-18-59

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

APP Татарстан

Компания

На Авито с марта 2020

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Описание

От собственника! Без комиссии!

Продается помещение в офисном центре, 22 м² на ул. Гладилова, д 27

- 1 линия



О помещениях

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 250 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 3 м

Отделка: офисная

Отопление: центральное

Тип сделки: продажа

Арендаторы: помещение сдано

31 000 000 ₽

124 000 ₽ за м²

или предложите свою цену

8 917 880-84-61

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

ЦС

Компания

На Авито с сентября 2011

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Елена

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Оренбургский тракт, 24В

Аметьево 21-30 мин. Горки 21-30 мин. Суконная слобода 31 мин.

Скрыть карту

О помещениях

Вход: с улицы

Общая площадь: 60 м²

Этаж: 1

Отделка: чистовая

Тип сделки: продажа

12 000 000 ₽

200 000 ₽ за м²

8 909 310-08-34

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости «Флэт»

Компания

На Авито с декабря 2014

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Флэт

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Даурская ул., 14А

Аметьево 16-20 мин. Суконная слобода 21-30 мин. Горки 31 мин.

Скрыть карту



7 | WhatsApp | ключевая ставка | Улица Натана Рах... | Купить коммерче... | Продаю габ 70... | Свободного назн... | +

www.avito.ru | Продаю габ 70м² на ул. Братьев Касимовых, д 6 в Казани | Продажа коммерческой...


### О помещении

Вход: с улицы | Отделка: чистовая  
Общая площадь: 70 м² | Тип сделки: продажа  
Этаж: 1

### Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Братьев Касимовых, 6  
 ● Горки 11-15 мин. ● Аметьево 16-20 мин.  
 ● Проспект Победы 21-30 мин.

Скрыть карту ^



7 950 000 ₽ ▾  
113 571 ₽ за м²

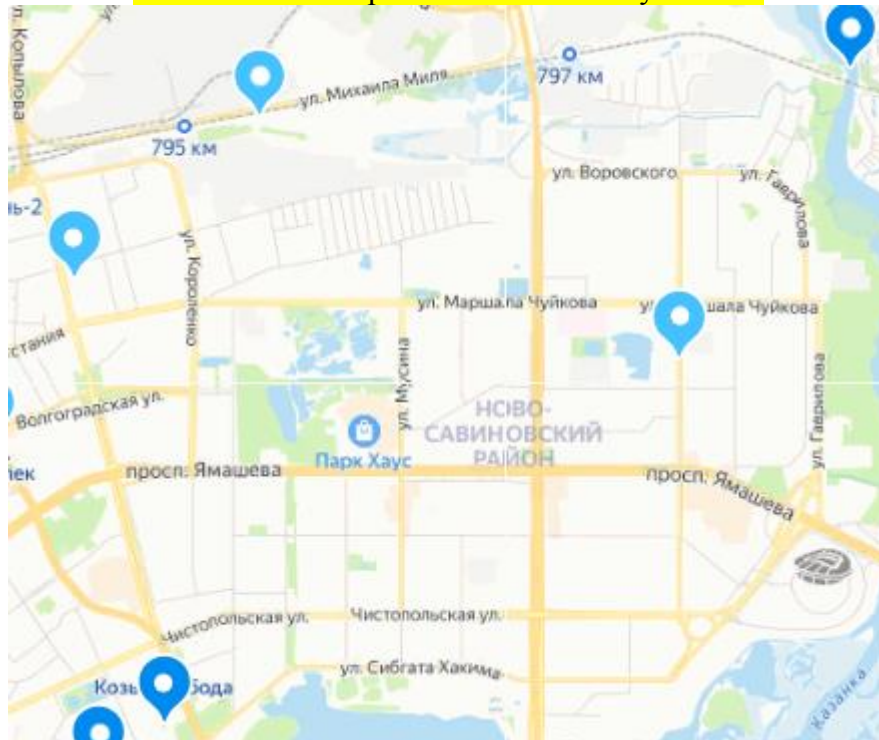
8 987 420-04-67

APP Татарстан  
Компания  
На Авито с марта 2020  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
APP Казань

Сообщения ^

## Аналоги и мониторинг по земельным участкам



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

Участок 20,1 сот. (промназначения) на продажу в Казани | Продажа земельных учас...

31 000 000 Р

1542 289 Р за сотку  
Реклама alfabank.ru  
Эквайринг 0% в Альфа-банке  
Подробнее

8 919 620-18-59

Написать сообщение  
Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

APP Татарстан  
Агентство  
На Авито с марта 2020

Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
APP Казань

Описание

От собственника! Без комиссии!

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

Площадь 2013 кв.  
Собственность.  
Электроэнергия 100 кВт.

Направление на ремонт за 2 дня

Сообщения

[illegible]



Участок 12 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани...

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Красносельская ул.  
● Козья Слобода ⚡ до 5 мин. ● Яшьлек ⚡ 21-30 мин.  
● Кремлёвская ⚡ 21-30 мин.

Скрыть карту ^

65 000 000 Р

5 416 667 Р за сотку

8 958 747-12-70

СОБСТВЕННИК  
Частное лицо  
На Авито с октября 2012

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Описание

Участок 12 соток в Казани по ул. Красносельская. СОБСТВЕННИК.  
Первая линия по ул. Декабристов. Участок расположен на расстоянии одной остановки городским транспортом от: Казанского Кремля, площади тысячелетия, цирка, Дворца спорта, ЦУМа, гостиничного комплекса "Пирамида", стадиона "Татнефть-Арена".

Сообщения

↑

Участок 12 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | ...

Расположение

Республика Татарстан, Казань, садоводческое некоммерческое товарищество Любитель  
● Аметьево ⚡ 11-15 мин. ● Горки ⚡ 21-30 мин.  
● Суконная слобода ⚡ от 31 мин.

Скрыть карту ^

8 000 000 Р

666 667 Р за сотку  
или предложите свою цену

Реклама alfabank.ru  
Эквайринг 0% в Альфа-Банке  
Подробнее

8 958 746-96-95

Написать сообщение  
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Наталья  
Частное лицо  
На Авито с июня 2015  
Экологический вклад -430 кг CO2

21 объявление пользователя

Подписаться на продавца

Описание

Продаётся 2 земельных участка (рядом) площадью 12 соток.  
Местоположение земельных участков: на склоне между улицами Латышских Стрелков и Проспект Универсиады (участки 47 и 48).  
Земельные участки оформлены в собственность.

Сообщения

↑

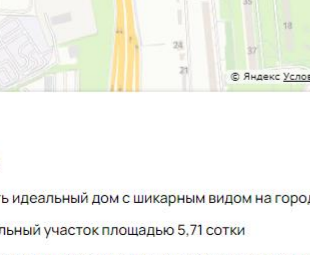


Участок 5,7 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в К...

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Советский район, микрорайон Танкодром

Аметьево 11-15 мин. Горки 21-30 мин. Суконная слобода 31 мин.



Скрыть карту

Описание

Можно построить идеальный дом с шикарным видом на город!  
Продаётся земельный участок площадью 5,71 сотки  
Местоположение земельного участка: на склоне между улицами Латышских

4 000 000 Р

701 754 Р за сотку или предложите свою цену

Реклама alfabank.ru

Эквайринг 0% в Альфа-банке

Подробнее

8 960 078-73-38

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Мария

Частное лицо

На Авито с октября 2011

Экологический вклад -19 кг CO2

22 объявления пользователя

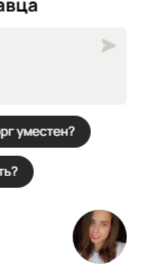
Подписаться на продавца

Реклама

тинькофф

Кредит наличными

Оформите онлайн по паспорту



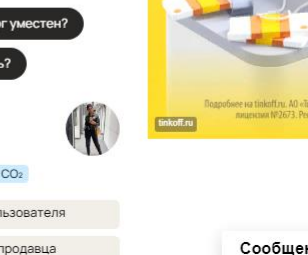
Подробнее на tinfoff.ru: АО «Тинькофф Банк», лицензия ИС2673. Реклама.

Участок 6,3 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казан...

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Приволжский район, жилой массив Старые Горки, Кооперативная ул., 5

Аметьево 21-30 мин. Горки 21-30 мин. Проспект Победы 31 мин.



Скрыть карту

Описание

Продаётся участок на Старых Горках 6,3 соток, ИЖС. На участке вода, газ, электричество. С документами все в порядке. Есть ГПЗУ. Сейчас там стоит «летний» домик, для жилья непригоден. Фрагмент сруба слева, который виден на фото, не наш, соседский. Участок неровный. Смотрите скрин кадастровой карты в объявлении

4 700 000 Р

746 032 Р за сотку или предложите свою цену

Реклама alfabank.ru

Эквайринг 0% в Альфа-банке

Подробнее

8 917 260-69-42

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Регина

Частное лицо

На Авито с июня 2014

Экологический вклад -2 кг CO2

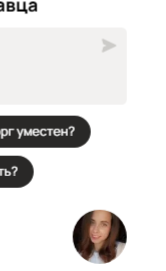
Подписаться на продавца

Реклама

тинькофф

Кредит наличными

Оформите онлайн по паспорту



Подробнее на tinfoff.ru: АО «Тинькофф Банк», лицензия ИС2673. Реклама.





[illegible]

[illegible]



8

WhatsApp

карта казани

Улица Академ

Купить земель

Участок 15, X

Участок 15,7 c

Участок 9,3 cс

www.avito.ru

Участок 15,2 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Каза...

Площадь: 15,2 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Казань, жилой массив Большие Клыки, Магистральная ул. Мамадышский тракт

Скрыть карту ^

Описание

Продам земельный участок 15 соток (ИЖС) зона Ж2 (возможность перевести участок в коммерческую недвижимость) пос. Большие Клыки, ул. Магистральная.

17 500 000 ₽

1151 316 Р за сотку или предложите свою цену

Реклама [орел.ру](#)

Кредит от 4% банка "Открытие"

Подробнее

8 993 300-95-91

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Руслан

Частное лицо

На Авито с сентября 2017

Документы проверены

Подписаться на продавца

Сообщения

7

WhatsApp

карта казани

Улица Академик

Купить земель

Участок 15,7 cс X

Участок 9,3 сот. (

www.avito.ru

Участок 15,7 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Каза...

Республика Татарстан, Казань, Советский район, жилой массив Большие Клыки Мамадышский тракт

Скрыть карту ^

Описание

Кадастровый номер 16:50:150201:776

Продается земельный участок в живописном месте п. Большие Клыки, ул. Зеленая Поляна, с площадью 1565 кв. м. Коммуникации: электричество, газ, вода. С документами все в порядке.

Рядом лес, р.Нокса и березовая роща.

17 500 000 ₽

1114 650 Р за сотку или предложите свою цену

8 958 723-53-32

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Фархад

Частное лицо

На Авито с июля 2018

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Сообщения

Отчёт №1809-ОН об Оценке справедливой стоимости недвижимости принадлежащей  
ЗПИФ недвижимости «Казанский гастроном»  
Стр. 305/313

[illegible]

8

WhatsApp

карта казани

Яндекс Карты

Купить земель...

Участок 6 сот

Участок 4 сот

Участок 8 сот

www.avito.ru

Участок 6 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани |...

Об участке

Площадь: 6 сот.

6 900 000 ₽

1150 000 ₽ за сотку  
или предложите свою цену

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Милицейская ул., 61

Кремлёвская

от 31 мин.

Козья Слобода

от 31 мин.

Скрыть карту

8 901 945-16-08

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

собственник

Агентство

На Авито с января 2015

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Сообщения

7

WhatsApp

карта казани

Яндекс Карты

Купить земель...

Участок 4 сот

Участок 8 сот

www.avito.ru

Участок 4 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани |...

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Кызыл Армейская ул.

Кремлёвская

от 31 мин.

Козья Слобода

от 31 мин.

Скрыть карту

6 200 000 ₽

1550 000 ₽ за сотку

8 960 089-51-40

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

КВАРТЕТ. Центр недвижимости

Агентство

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Альбина

Сообщения

Описание

продам участок с старым домом 6сот ПРАВЕЛЬНОЙ ФОРМЫ 20 НА 30 ГАЗ ЗАВЕДЁН НА ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ВОДОПРОВОД И КАНАЛИЗАЦИЮ ПОЛУЧЕНЫ ТЕХ

Описание

Продается земельный участок в Адмиралтейской слободе города Казани. Категория ИЖС. Площадь земельного участка – 3.61 сот. Подходит для строительства 2х этажного дома. На участке построен ветхий дом, который только под снос, по документам зарегистрирован жилой дом площадью 60 кв.м. ГПЗУ и межевой план на руках.

Реклама

ТИНЬКОФ

Кредит наличными

Оформите онлайн по паспорту

Подробнее на tinkoff.ru. АО «Тинькофф Банк», лицензия №3673. Реклама.

6

WhatsApp

карта казани — Яндекс

Яндекс Карты

Купить земельный уч

Участок 8 сот. (ИЖС) ×

www.avito.ru

Участок 8 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани |...

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Кировский район, микрорайон Адмиралтейская Слобода, Большая ул., 49

Кремлёвская от 31 мин.
Козья Слобода от 31 мин.

[Скрыть карту](#)

30 000 000 Р

3 750 000 Р за сотку

или [предложите свою цену](#)

Реклама [alfabank.ru](#)

Счёт и сервисы для бизнеса за 0

[Подробнее](#)

8 917 230-44-89

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Алик

Частное лицо

На Авито с мая 2021

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

РЕКЛАМА

Кэшбэк 10% за всё

Посмотреть ещё раз

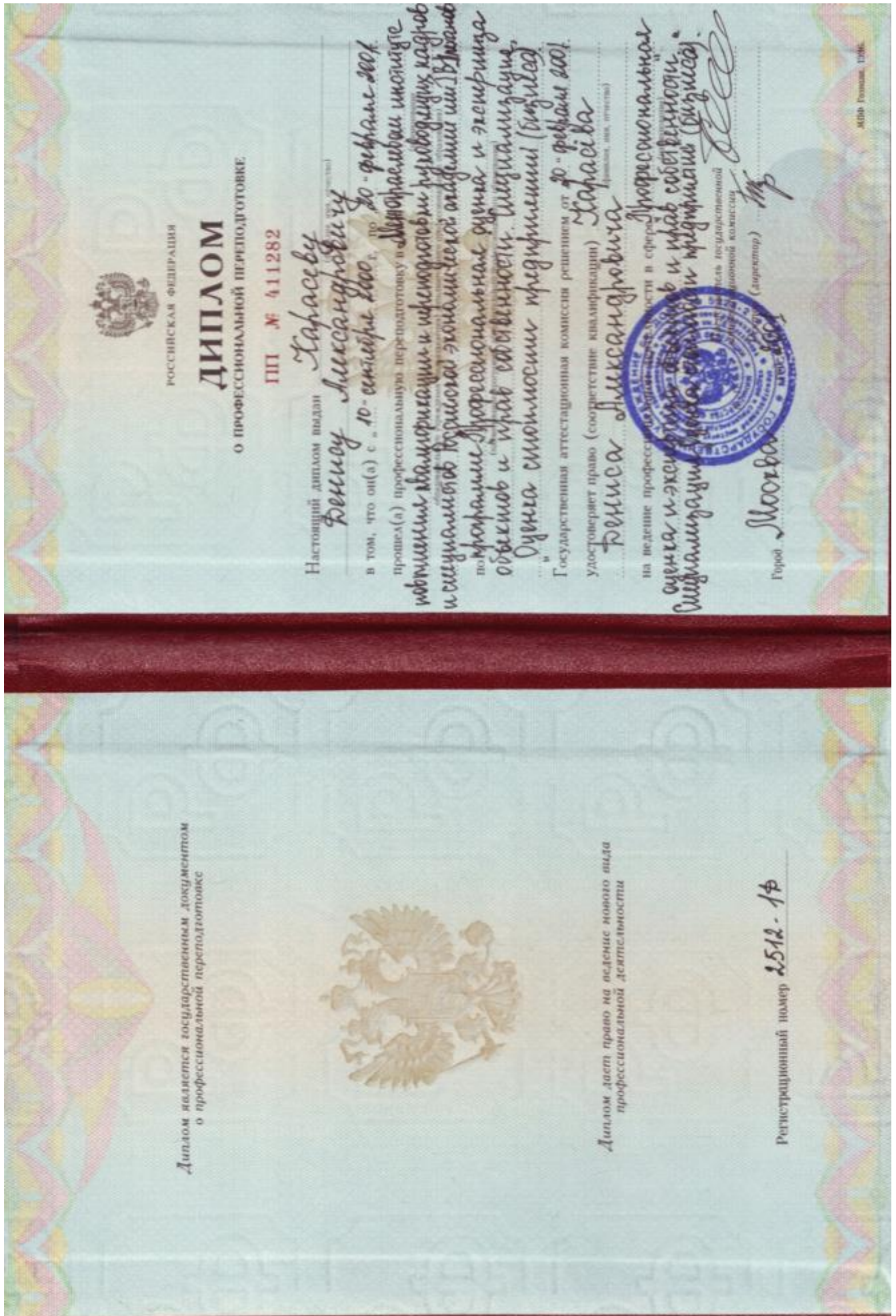
Заказать

Сообщения

Отчёт №1809-ОН об Оценке справедливой стоимости недвижимости принадлежащей  
ЗПИФ недвижимости «Казанский гастроном»  
Стр. 308/313









**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 023646-1

« 02 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Карасёву Денису Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » июля 20 21 г. № 206

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 02 » июля 20 24 г.

АО «СПАРС-О» Москва, 2021 г., № 73 № 404



г. Казань, Россия

«26» мая 2023 г..

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
**№ 4991R/776/500013/23**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 4991R/776/500013/23 (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:**

Карасёв Денис Александрович  
Россия, 420138, РТ, г. Казань, ул. Дубравная, д. 33, кв. 26  
Паспорт: 9217 349094, выдан МВД по РТ  
160-007, от 21.02.2018г.

**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 «28» мая 2023 г. по 24:00 часов «27» мая 2024 г. (Период страхования).

**4. СТРАХОВАЯ СУММА:**

20 000 000,00 (Двадцать миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

**5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

20 000 000,00 (Двадцать миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю  
20 000 000,00 (Двадцать миллионов и 00/100) рублей по одному потерпевшему  
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

**6. ФРАНШИЗА:**

Не установлена.

**7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

**8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный 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 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:**

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»

М.П.

Начальник отдела корпоративных продаж

должность

Мухамадиярова Гузель Фаритовна

Ф.И.О.

Доверенность № 2469/23N от «18» мая 2023 г.

Менеджер договора со стороны Страховщика: Замалутдинова Гузель Рауфовна  
Тел. 8 (843) 210-03-03, доб. 616-163 электронная почта: ZamalutdinovaGR@alfastrah.ru





г. Казань, Россия

«28» марта 2023 г.

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 4991R/776/500006/23**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 4991R/776/500006/23 (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:**

АО «Аналитика Право Сервис»  
Россия, 420107, РТ, г. Казань, ул. Островского, д. 67, оф. 515  
ИНН: 1653017770 КПП: 165501001

**2. СТРАХОВЩИК:**

АО «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 «31» марта 2023 г. по 24:00 часов «30» марта 2024 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.

**6. ФРАНШИЗА:**

Не установлена.

**7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

**8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

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.

**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.



(Мухамадиярова Г.Ф.)