2023

Отчет
№ ПИФ-001-20/2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Дата оценки: 14 ноября 2023 года
Дата составления отчета: 14 ноября 2023 года
Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал» действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Казанский гастроном»
Исполнитель: ООО «ФАЦ «Эксперт»

Казань
ООО «ФАЦ «Эксперт»
14.11.2023

«УТВЕРЖДАЮ»
Директор
_____ Н.В. Гордеева
«14» ноября 2023 года

Основные факты и выводы о справедливой (рыночной) стоимости

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки является Задание на оценку №20 от 07.11.2023 года к договору № ПИФ-001/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., между Заказчиком Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал» действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Казанский гастроном» и Оценщиком – ООО «ФАЦ «Эксперт».

Реквизиты Заказчика.

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

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

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

В соответствии с Заданием на оценку №20 от 07.11.2023 года к договору № ПИФ-001/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., специалистами ООО «ФАЦ «Эксперт» произведена оценка справедливой (рыночной) стоимости имущества.

Краткая характеристика оцениваемого недвижимого имущества.

№ п.п.	Наименование	Общая площадь
1	Универсальный магазин «Эдельвейс», назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4860,8 кв.м., инв.№4944, лит.Б, адрес объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Марселя Салимжанова, зд. 16, кадастровый (или условный) номер: 16:50:011415:3389	4860,8
2	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 358,2 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан, г. Казань, жилой массив Юдино, ул. Нижняя, д. 8, пом. 1102, кадастровый (или условный) номер: 16:50:280840:1101	358,2
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 995,3 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Короленко, д. 73, пом. 1000, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110107:4389	995,3
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 117,5 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Короленко, д. 73, пом. 1001, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110107:4390	117,5
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 90 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Фрунзе, д. 9, пом. 1324, кадастровый (или условный) номер: 16:50:090419:1052	90
6	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2 212,8 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, пом. 1486, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110804:1549	2212,8
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 553,3 кв.м., этаж 2, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, пом. 1487, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110804:1548	553,3

№ п.п.	Наименование	Общая площадь
8	Нежилое помещение № 1 общей площадью 1530,70 кв.м. (Одна тысяча пятьсот тридцать целых семьдесят сотых квадратных метра), расположенное на 1 (первом) этаже Многоуровневого паркинга, состоящее из следующих частей: 1.1. Магазин розничной торговли, общей площадью 999,80 (Девятьсот девяносто девять целых восемьдесят сотых) кв.м., 1.2. Аптечный пункт, общей площадью 74,50 (Семьдесят четыре целых пятьдесят сотых) кв.м.; 1.3. Пункт оказания услуг универсальных средств связи, общей площадью 108,10 м2 (Сто восемь целых десять сотых) кв.м.; 1.4. Тамбур, общей площадью 20, 60 м2 (Двадцать целых шестьдесят сотых) кв.м.; 1.5. Комната для хранения инвентаря, общей площадью 286,70 (Двести восемьдесят шесть целых семьдесят сотых) кв.м.; 1.6. Комната хозяйственного инвентаря, общей площадью 5,90 (Пять целых девяносто сотых) кв.м.; 1.7. Комната уборочного инвентаря (КУИ), общей площадью 6,00 (Шесть) кв.м.; 1.8. Санузел, общей площадью 3,00 (Три) кв.м.; 1.9. Санузел, общей площадью 3,00 (Три) кв.м.; 1.10. Венткамера дымоудаления, общей площадью 5,90 (Пять целых девяносто сотых) кв.м.; 1.11. Венткамера, общей площадью 17,20 (Семнадцать целых двадцать сотых) кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7 Б, корп.2, пом. 260, кадастровый номер: 16:50:160502:4175	1530,7
9	Административное здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 192,8 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Магистральная, зд. 35, кадастровый (условный) номер: 16:50:080903:145	192,8
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: занимаемый административным зданием, общая площадь 300+/- 6,06 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Магистральная, участок 35, кадастровый (условный) номер: 16:50:080901:6	300
11	Оптовый магазин, назначение: нежилое, площадь 882,8 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Сибирский тракт, здание 44Б, кадастровый (условный) номер: 16:50:050205:127	882,8
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины оптовой торговли, площадь 4240 +/- 23 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Сибирский тракт, 44Б, кадастровый (условный) номер: 16:50:050205:45	4240
13	Нежилое помещение № 2 общей площадью 199,80 кв.м. (Сто девяносто девять целых восемьдесят сотых квадратных метра), расположенное на 1 (первом) этаже Многоуровневого паркинга, состоящее из следующих частей: 1. Комната хранения инвентаря, общей площадью 195,00 (Сто девяносто пять) кв.м.; 2. Санузел, общей площадью 4,80 (Четыре целых восемьдесят сотых) кв.м»., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7 Б, корп.2, пом. 262, кадастровый номер: 16:50:160502:4176	199,8
14	Помещение, назначение: нежилое общая площадь: 94,4 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, жилой комплекс Светлая Долина ул. Натана Рахлина д.7 корп.2 пом.1002 кадастровый номер: 16:16:120601:5977	94,4
15	Земельный участок, общей площадью 4 129+/-22 кв.м., объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, кадастровый (условный) номер: 16:50:110804:2212	4129
16	Земельный участок, общей площадью 33+/-2 кв.м. объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, кадастровый (условный) номер: 16:50:110804:2213	33
17	Нежилое помещение №5, площадь 496,3 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, г.Казань, Советский р-н, ул. Аметьевская магистраль, д.16, корп.1, пом. 1050, кадастровый номер: 16:50:060503:1309	496,3

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Оценка проведена по состоянию на 14 ноября 2023 г. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом настоящего Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

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

Таблица 1. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке при расчете стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	Универсальный магазин «Эдельвейс», назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4860,8 кв.м., инв.№4944, лит.Б, адрес объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Марселя Салимжанова, зд. 16, кадастровый (или условный) номер: 16:50:011415:3389	Не применялся	170 299 000	Не применялся

№ п.п.	Наименование	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.
2	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 358,2 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан, г. Казань, жилой массив Юдино, ул. Нижняя, д. 8, пом. 1102, кадастровый (или условный) номер: 16:50:280840:1101	18 068 000	Не применялся	Не применялся
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 995,3 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Короленко, д. 73, пом. 1000, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110107:4389	55 467 000	Не применялся	Не применялся
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 117,5 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Короленко, д. 73, пом. 1001, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110107:4390	7 577 000	Не применялся	Не применялся
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 90 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Фрунзе, д. 9, пом. 1324, кадастровый (или условный) номер: 16:50:090419:1052	4 973 000	Не применялся	Не применялся
6	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2 212,8 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, пом. 1486, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110804:1549	98 160 000	Не применялся	Не применялся
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 553,3 кв.м., этаж 2, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, пом. 1487, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110804:1548	23 656 000	Не применялся	Не применялся
8	Нежилое помещение № 1 общей площадью 1530,70 кв.м. (Одна тысяча пятьсот тридцать целых семьдесят сотых квадратных метра), расположенное на 1 (первом) этаже Многоуровневого паркинга, состоящее из следующих частей: 1.1. Магазин розничной торговли, общей площадью 999,80 (Девятьсот девяносто девять целых восемьдесят сотых) кв.м., 1.2. Аптечный пункт, общей площадью 74,50 (Семьдесят четыре целых пятьдесят сотых) кв.м.; 1.3. Пункт оказания услуг универсальных средств связи, общей площадью 108,10 м2 (Сто восемь целых десять сотых) кв.м.; 1.4. Тамбур, общей площадью 20, 60 м2 (Двадцать целых шестьдесят сотых) кв.м.; 1.5. Комната для хранения инвентаря, общей площадью 286,70 (Двести восемьдесят шесть целых семьдесят сотых) кв.м.; 1.6. Комната хозяйственного инвентаря, общей площадью 5,90 (Пять целых девяносто сотых) кв.м.; 1.7. Комната уборочного инвентаря (КУИ), общей площадью 6,00 (Шесть) кв.м.; 1.8. Санузел, общей площадью 3,00 (Три) кв.м.; 1.9. Санузел, общей площадью 3,00 (Три) кв.м.; 1.10. Венткамера дымоудаления, общей площадью 5,90 (Пять целых девяносто сотых) кв.м.; 1.11. Венткамера, общей площадью 17,20 (Семнадцать целых двадцать сотых) кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7 Б, корп.2, пом. 260, кадастровый номер: 16:50:160502:4175	123 532 000	Не применялся	Не применялся
9	Административное здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 192,8 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Магистральная, зд. 35, кадастровый (условный) номер: 16:50:080903:145	Не применялся	12 103 000	Не применялся
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: занимаемый административным зданием, общая площадь 300+/- 6,06 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Магистральная, участок 35, кадастровый (условный) номер: 16:50:080901:6	2 570 000	Не применялся	Не применялся
11	Оптовый магазин, назначение: нежилое, площадь 882,8 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Сибирский тракт, здание 44Б, кадастровый (условный) номер: 16:50:050205:127	Не применялся	55 132 000	Не применялся
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты:	41 638 000	Не применялся	Не применялся

№ п.п.	Наименование	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.
	магазины оптовой торговли, площадь 4240 +/- 23 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Сибирский тракт, 44Б, кадастровый (условный) номер: 16:50:050205:45			
13	Нежилое помещение № 2 общей площадью 199,80 кв.м. (Сто девяносто девять целых восемьдесят сотых квадратных метра), расположенное на 1 (первом) этаже Многоуровневого паркинга, состоящее из следующих частей: 1. Комната хранения инвентаря, общей площадью 195,00 (Сто девяносто пять) кв.м.; 2. Санузел, общей площадью 4,80 (Четыре целых восемьдесят сотых) кв.м»., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7 Б, корп.2, пом. 262, кадастровый номер: 16:50:160502:4176	18 593 000	Не применялся	Не применялся
14	Помещение, назначение: нежилое общая площадь: 94,4 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, жилой комплекс Светлая Долина ул. Натана Рахлина д.7 корп.2 пом.1002 кадастровый номер: 16:16:120601:5977	8 501 000	Не применялся	Не применялся
15	Земельный участок, общей площадью 4 129+/-22 кв.м., объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, кадастровый (условный) номер: 16:50:110804:2212	61 402 000	Не применялся	Не применялся
16	Земельный участок, общей площадью 33+/-2 кв.м. объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, кадастровый (условный) номер: 16:50:110804:2213	822 000	Не применялся	Не применялся
17	Нежилое помещение №5, площадь 496,3 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, г.Казань, Советский р-н, ул. Аметьевская магистраль, д.16, корп.1, пом. 1050, кадастровый номер: 16:50:060503:1309	50 171 000	Не применялся	Не применялся

Итоговая величина стоимости Объекта оценки

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, представляющего собой недвижимое имущество, по состоянию на 14 ноября 2023 г., составляет:

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (без НДС)	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (с НДС)
1	Универсальный магазин «Эдельвейс», назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4860,8 кв.м., инв.№4944, лит.Б, адрес объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Марселя Салимжанова, зд. 16, кадастровый (или условный) номер: 16:50:011415:3389	170 299 000	34 059 800	204 358 800
2	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 358,2 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан, г. Казань, жилой массив Юдино, ул. Нижняя, д. 8, пом. 1102, кадастровый (или условный) номер: 16:50:280840:1101	18 068 000	3 613 600	21 681 600
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 995,3 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Короленко, д. 73, пом. 1000, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110107:4389	55 467 000	11 093 400	66 560 400
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 117,5 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Короленко, д. 73, пом. 1001, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110107:4390	7 577 000	1 515 400	9 092 400
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 90 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Фрунзе, д. 9, пом. 1324, кадастровый (или условный) номер: 16:50:090419:1052	4 973 000	994 600	5 967 600
6	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2 212,8 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, пом. 1486, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110804:1549	98 160 000	19 632 000	117 792 000
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 553,3 кв.м., этаж 2, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, пом. 1487, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110804:1548	23 656 000	4 731 200	28 387 200
8	Нежилое помещение № 1 общей площадью 1530,70 кв.м. (Одна тысяча пятьсот тридцать целых семьдесят сотых квадратных метра), расположенное на 1 (первом) этаже Многоуровневого паркинга, состоящее из следующих частей: 1.1. Магазин розничной торговли, общей площадью 999,80 (Девятьсот девяносто девять целых восемьдесят сотых) кв.м., 1.2. Аптечный пункт, общей площадью 74,50 (Семьдесят четыре целых пятьдесят сотых) кв.м.; 1.3. Пункт оказания услуг универсальных средств связи, общей площадью 108,10 м2 (Сто восемь целых десять сотых) кв.м.; 1.4. Тамбур, общей площадью 20, 60 м2 (Двадцать целых шестьдесят сотых) кв.м.; 1.5. Комната для хранения инвентаря, общей площадью 286,70 (Двести восемьдесят шесть целых семьдесят сотых) кв.м.; 1.6. Комната хозяйственного инвентаря, общей площадью 5,90 (Пять целых девяносто сотых) кв.м.; 1.7. Комната уборочного инвентаря (КУИ), общей площадью 6,00 (Шесть) кв.м.; 1.8. Санузел, общей площадью 3,00 (Три) кв.м.; 1.9. Санузел, общей площадью 3,00 (Три) кв.м.; 1.10. Венткамера дымоудаления, общей площадью 5,90 (Пять целых девяносто сотых) кв.м.; 1.11. Венткамера, общей площадью 17,20 (Семнадцать целых двадцать сотых) кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7 Б, корп.2, пом. 260, кадастровый номер: 16:50:160502:4175	123 532 000	24 706 400	148 238 400
9	Административное здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 192,8 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Магистральная, зд. 35, кадастровый (условный) номер: 16:50:080903:145	12 103 000	2 420 600	14 523 600

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (без НДС)	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (с НДС)
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: занимаемый административным зданием, общая площадь 300+/- 6,06 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Магистральная, участок 35, кадастровый (условный) номер: 16:50:080901:6	2 570 000	0	2 570 000
11	Оптовый магазин, назначение: нежилое, площадь 882,8 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Сибирский тракт, здание 44Б, кадастровый (условный) номер: 16:50:050205:127	55 132 000	11 026 400	66 158 400
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины оптовой торговли, площадь 4240 +/- 23 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Сибирский тракт, 44Б, кадастровый (условный) номер: 16:50:050205:45	41 638 000	0	41 638 000
13	Нежилое помещение № 2 общей площадью 199,80 кв.м. (Сто девяносто девять целых восемьдесят сотых квадратных метра), расположенное на 1 (первом) этаже Многоуровневого паркинга, состоящее из следующих частей: 1. Комната хранения инвентаря, общей площадью 195,00 (Сто девяносто пять) кв.м.; 2. Санузел, общей площадью 4,80 (Четыре целых восемьдесят сотых) кв.м»., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7 Б, корп.2, пом. 262, кадастровый номер: 16:50:160502:4176	18 593 000	3 718 600	22 311 600
14	Помещение, назначение: нежилое общая площадь: 94,4 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, жилой комплекс Светлая Долина ул. Натана Рахлина д.7 корп.2 пом.1002 кадастровый номер: 16:16:120601:5977	8 501 000	1 700 200	10 201 200
15	Земельный участок, общей площадью 4 129+/-22 кв.м., объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, кадастровый (условный) номер: 16:50:110804:2212	61 402 000	0	61 402 000
16	Земельный участок, общей площадью 33+/-2 кв.м. объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, кадастровый (условный) номер: 16:50:110804:2213	822 000	0	822 000
17	Нежилое помещение №5, площадь 496,3 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, г.Казань, Советский р-н, ул. Аметьевская магистраль, д.16, корп.1, пом. 1050, кадастровый номер: 16:50:060503:1309	50 171 000	10 034 200	60 205 200
	ИТОГО	**752 664 000**	**129 246 400**	**881 910 400**

752 664 000 рублей (без НДС)
(Семьсот пятьдесят два миллиона шестьсот шестьдесят четыре тысячи) руб.
или
881 910 400 рублей (с НДС)
(Восемьсот восемьдесят один миллион девятьсот десять тысяч четыреста) руб.

Оценщик: **Н. В. Гордеева**

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

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

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

Отчет подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

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

Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.

Оглавление

1. Сведения об Отчете 11
1.1. Задание на оценку 11
1.1.1. Объект оценки 11
1.1.2. Имущественные права на Объект оценки 12
1.1.3. Цель оценки 12
1.1.4. Задача оценки 12
1.1.5. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения 12
1.1.6. Определяемый вид стоимости 12
1.1.7. Дата оценки (определения стоимости Объекта оценки) 13
1.1.8. Срок проведения оценки 13
1.1.9. Перечень документов, используемых Оценщиком при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения 13
1.1.10. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации. 14
1.1.11. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка 15
1.2. Реквизиты Исполнителя 16
1.3. Оценщики и специалисты 16
1.4. Реквизиты Заказчика 17
1.5. Основание проведения оценки 17
1.6. Дата составления и порядковый номер Отчета 17
1.7. Форма Отчета 17
1.8. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки 17
1.9. Заключение специальных экспертиз 18
1.10. Термины и определения 18
2. Сведения об Объекте оценки 23
2.1. Характеристика Объекта оценки 23
2.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки 24
2.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость 24
2.4. Анализ местоположения Объекта оценки 25
3. Анализ рынка Объекта оценки и его окружения 30
3.1. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость 30
3.2. О социально-экономическом развитии Республики Татарстан в январе- августе 2023 года 35
3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 39
3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены 40
3.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым отнесен оцениваемый объект 42
3.6. Анализ наиболее эффективного использования 42
4. Процесс оценки 45
4.1. Содержание и объем работ, используемых для проведения оценки 45
4.2. Этапы проведения оценки 45
4.3. Характеристика подходов к оценке недвижимости 46
4.4. Затратный подход 46
4.5. Сравнительный подход 47
4.6. Доходный подход 50
4.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки 51
4.8. Выводы по применению подходов к оценке: 51
5. Сравнительный подход 53
5.1. Метод сравнения продаж 53
5.2. Выбор единицы сравнения 53
5.3. Расчет стоимости земельных участков 53

5.4. Подбор объектов аналогов для земельных участков, сопоставимых по характеристикам с объектом оценки 53
5.5. Введение корректировок к цене аналога 59
5.6. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для нежилых помещений 66
5.7. Введение корректировок к цене аналога 74
5.8. Выводы по применению метода сравнения продаж 87
6. Затратный подход 88
6.1. Общие положения затратного подхода 88
6.2. Расчет величины затрат на воспроизводство (замещение) объектов недвижимости (без учета земли) без учета износа 89
6.3. Расчет стоимости воспроизводства (замещения) зданий без учета износа с использованием сборников 90
6.4. Расчет всех видов износа и устаревания 103
6.5. Выводы по применению затратного подхода 106
7. Итоговое заключение 107
7.1. Сертификат качества 107
7.2. Итоговое заключение о стоимости 108
8. Приложения 111
8.1. Документы Оценщика 111
8.2. Объявления СМИ 118
8.3. Документы на Объект оценки 151

1. Сведения об Отчете

1.1. Задание на оценку

1.1.1. Объект оценки

Объектом оценки являются объекты недвижимости, представленные ниже.
Краткая характеристика оцениваемого имущества.

№ п.п.	Наименование	Общая площадь
1	Универсальный магазин «Эдельвейс», назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4860,8 кв.м., инв.№4944, лит.Б, адрес объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Марселя Салимжанова, зд. 16, кадастровый (или условный) номер: 16:50:011415:3389	4860,8
2	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 358,2 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан, г. Казань, жилой массив Юдино, ул. Нижняя, д. 8, пом. 1102, кадастровый (или условный) номер: 16:50:280840:1101	358,2
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 995,3 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Короленко, д. 73, пом. 1000, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110107:4389	995,3
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 117,5 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Короленко, д. 73, пом. 1001, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110107:4390	117,5
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 90 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Фрунзе, д. 9, пом. 1324, кадастровый (или условный) номер: 16:50:090419:1052	90
6	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2 212,8 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, пом. 1486, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110804:1549	2212,8
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 553,3 кв.м., этаж 2, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, пом. 1487, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110804:1548	553,3
8	Нежилое помещение № 1 общей площадью 1530,70 кв.м. (Одна тысяча пятьсот тридцать целых семьдесят сотых квадратных метра), расположенное на 1 (первом) этаже Многоуровневого паркинга, состоящее из следующих частей: 1.1. Магазин розничной торговли, общей площадью 999,80 (Девятьсот девяносто девять целых восемьдесят сотых) кв.м., 1.2. Аптечный пункт, общей площадью 74,50 (Семьдесят четыре целых пятьдесят сотых) кв.м.; 1.3. Пункт оказания услуг универсальных средств связи, общей площадью 108,10 м2 (Сто восемь целых десять сотых) кв.м.; 1.4. Тамбур, общей площадью 20, 60 м2 (Двадцать целых шестьдесят сотых) кв.м.; 1.5. Комната для хранения инвентаря, общей площадью 286,70 (Двести восемьдесят шесть целых семьдесят сотых) кв.м.; 1.6. Комната хозяйственного инвентаря, общей площадью 5,90 (Пять целых девяносто сотых) кв.м.; 1.7. Комната уборочного инвентаря (КУИ), общей площадью 6,00 (Шесть) кв.м.; 1.8. Санузел, общей площадью 3,00 (Три) кв.м.; 1.9. Санузел, общей площадью 3,00 (Три) кв.м.; 1.10. Венткамера дымоудаления, общей площадью 5,90 (Пять целых девяносто сотых) кв.м.; 1.11. Венткамера, общей площадью 17,20 (Семнадцать целых двадцать сотых) кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7 Б, корп.2, пом. 260, кадастровый номер: 16:50:160502:4175	1530,7
9	Административное здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 192,8 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Магистральная, зд. 35, кадастровый (условный) номер: 16:50:080903:145	192,8
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: занимаемый административным зданием, общая площадь 300+/- 6,06 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Магистральная, участок 35, кадастровый (условный) номер: 16:50:080901:6	300
11	Оптовый магазин, назначение: нежилое, площадь 882,8 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Сибирский тракт, здание 44Б, кадастровый (условный) номер: 16:50:050205:127	882,8
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины оптовой торговли, площадь 4240 +/- 23 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Сибирский тракт, 44Б, кадастровый (условный) номер: 16:50:050205:45	4240
13	Нежилое помещение № 2 общей площадью 199,80 кв.м. (Сто девяносто девять целых восемьдесят сотых квадратных метра), расположенное на 1 (первом) этаже Многоуровневого паркинга, состоящее из следующих частей: 1. Комната хранения инвентаря, общей площадью 195,00 (Сто девяносто пять) кв.м.; 2. Санузел, общей площадью 4,80 (Четыре целых восемьдесят сотых) кв.м»., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7 Б, корп.2, пом. 262, кадастровый номер: 16:50:160502:4176	199,8

№ п.п.	Наименование	Общая площадь
14	Помещение, назначение: нежилое общая площадь: 94,4 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, жилой комплекс Светлая Долина ул. Натана Рахлина д.7 корп.2 пом.1002 кадастровый номер: 16:16:120601:5977	94,4
15	Земельный участок, общей площадью 4 129+/-22 кв.м., объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, кадастровый (условный) номер: 16:50:110804:2212	4129
16	Земельный участок, общей площадью 33+/-2 кв.м. объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, кадастровый (условный) номер: 16:50:110804:2213	33
17	Нежилое помещение №5, площадь 496,3 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, г.Казань, Советский р-н, ул. Аметьевская магистраль, д.16, корп.1, пом. 1050, кадастровый номер: 16:50:060503:1309	496,3

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

1.1.2. Имущественные права на Объект оценки

В рамках настоящего Отчета оценивается право собственности на имущество.

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

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

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

1.1.3. Цель оценки

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

1.1.4. Задача оценки

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

1.1.5. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

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

1.1.6. Определяемый вид стоимости

Оценке подлежит справедливая (рыночная) стоимость.

Справедливая стоимость – оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении

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

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

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

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

1.1.7. Дата оценки (определения стоимости Объекта оценки)

Датой определения стоимости объекта оценки является 14 ноября 2023 г. Все расчеты выполнены на дату определения стоимости.

1.1.8. Срок проведения оценки

Работы по определению справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки проводились с 14 ноября 2023 по 14 ноября 2023 года.

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

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

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

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

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

- Выписки из ЕГРН на имущество;
- Технические паспорта на имущество.

1.1.10. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации.

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

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

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

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; .; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

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

Таблица 2. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

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

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

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

1.1.11. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- выводы о правах на оцениваемую недвижимость были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности;
- согласно п.7 ФСО №7 установлено, что «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». Проведенный осмотр объектов оценки не выявил наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. Задание на оценку также не содержит указаний о наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. На основании этого определение рыночной стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц.
- специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась, предполагалось, что все инженерные коммуникации оцениваемого объекта находятся в исправном состоянии;
- объект оценки, по представленным сведениям, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, в том числе дефектами основания, фундамента или несущего каркаса здания, которые могли бы повлиять на их стоимость;
- объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке;
- объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете;
- в отчете использованы достоверные источники информации.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими *ограничениями*:

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

1.2. Реквизиты Исполнителя

Таблица 3. Реквизиты Исполнителя

Организационно-правовая форма и наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ФАЦ «Эксперт»
Сокращенное наименование	ООО «ФАЦ «Эксперт»
Юридический адрес	420101, г. Казань, ул. Мавлютова, д.42, оф.5
ИНН/КПП	1659140146/165901001
ОГРН	1131690076165 от 04.11.2013 г.
Сведения о Страховании юридического лица	Договор (Полис) страхования ответственности юридического лица оценочной деятельности (юридическое лицо: ООО «ФАЦ «Эксперт») № 4991R/776/50019/23, выданный организацией: АО «АльфаСтрахование». Период страхования с 05.08.2023 по 04.08.2024. Страховая сумма 50 000 000 (пятьдесят миллионов руб.).

1.3. Оценщики и специалисты

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

Гордеева Надежда Васильевна

Сведения о получении профессиональных знаний:

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

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

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:

Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Гордеева Надежда Васильевна) №2300SB40R4298, выданный организацией: САО «ВСК». Период страхования с 01.06.2023 по 31.05.2026. Страховая сумма 300 000,00 (триста тысяч руб.).

Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Гордеева Надежда Васильевна) № 4991R/776/500010/23, выданный организацией: Акционерное Общество «АльфаСтрахование». Период страхования с 22.06.2023 по 21.06.2024. Страховая сумма 10 000 000,00 (десять миллионов руб.).

Стаж работы в оценочной деятельности – 20 лет.

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

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

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:

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

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

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

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

1.4. Реквизиты Заказчика

Реквизиты Заказчика.

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

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

1.5. Основание проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Задание на оценку №20 от 07.11.2023 года к договору № ПИФ-001/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., между Заказчиком – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал» действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Казанский гастроном» и Оценщиком – ООО «ФАЦ «Эксперт».

1.6. Дата составления и порядковый номер Отчета

В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер ПИФ-001-20/2023. Датой составления Отчета является 14 ноября 2023 г.

1.7. Форма Отчета

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

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

Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались.

1.9. Заключение специальных экспертиз

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

1.10. Термины и определения

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

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1) рыночная стоимость;

2) равновесная стоимость;

3) инвестиционная стоимость;

4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в затратном подходе

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

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

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

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

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

2. Сведения об Объекте оценки

2.1. Характеристика Объекта оценки

Объектом оценки являются объекты недвижимости, представленные ниже.

Краткая характеристика оцениваемого имущества.

№ п.п.	Наименование	Общая площадь
1	Универсальный магазин «Эдельвейс», назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4860,8 кв.м., инв.№4944, лит.Б, адрес объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Марселя Салимжанова, зд. 16, кадастровый (или условный) номер: 16:50:011415:3389	4860,8
2	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 358,2 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан, г. Казань, жилой массив Юдино, ул. Нижняя, д. 8, пом. 1102, кадастровый (или условный) номер: 16:50:280840:1101	358,2
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 995,3 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Короленко, д. 73, пом. 1000, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110107:4389	995,3
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 117,5 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Короленко, д. 73, пом. 1001, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110107:4390	117,5
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 90 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Фрунзе, д. 9, пом. 1324, кадастровый (или условный) номер: 16:50:090419:1052	90
6	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2 212,8 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, пом. 1486, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110804:1549	2212,8
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 553,3 кв.м., этаж 2, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, пом. 1487, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110804:1548	553,3
8	Нежилое помещение № 1 общей площадью 1530,70 кв.м. (Одна тысяча пятьсот тридцать целых семьдесят сотых квадратных метра), расположенное на 1 (первом) этаже Многоуровневого паркинга, состоящее из следующих частей: 1.1. Магазин розничной торговли, общей площадью 999,80 (Девятьсот девяносто девять целых восемьдесят сотых) кв.м., 1.2. Аптечный пункт, общей площадью 74,50 (Семьдесят четыре целых пятьдесят сотых) кв.м.; 1.3. Пункт оказания услуг универсальных средств связи, общей площадью 108,10 м2 (Сто восемь целых десять сотых) кв.м.; 1.4. Тамбур, общей площадью 20, 60 м2 (Двадцать целых шестьдесят сотых) кв.м.; 1.5. Комната для хранения инвентаря, общей площадью 286,70 (Двести восемьдесят шесть целых семьдесят сотых) кв.м.; 1.6. Комната хозяйственного инвентаря, общей площадью 5,90 (Пять целых девяносто сотых) кв.м.; 1.7. Комната уборочного инвентаря (КУИ), общей площадью 6,00 (Шесть) кв.м.; 1.8. Санузел, общей площадью 3,00 (Три) кв.м.; 1.9. Санузел, общей площадью 3,00 (Три) кв.м.; 1.10. Венткамера дымоудаления, общей площадью 5,90 (Пять целых девяносто сотых) кв.м.; 1.11. Венткамера, общей площадью 17,20 (Семнадцать целых двадцать сотых) кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7 Б, корп.2, пом. 260, кадастровый номер: 16:50:160502:4175	1530,7
9	Административное здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 192,8 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Магистральная, зд. 35, кадастровый (условный) номер: 16:50:080903:145	192,8
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: занимаемый административным зданием, общая площадь 300+/- 6,06 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Магистральная, участок 35, кадастровый (условный) номер: 16:50:080901:6	300
11	Оптовый магазин, назначение: нежилое, площадь 882,8 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Сибирский тракт, здание 44Б, кадастровый (условный) номер: 16:50:050205:127	882,8
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины оптовой торговли, площадь 4240 +/- 23 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Сибирский тракт, 44Б, кадастровый (условный) номер: 16:50:050205:45	4240
13	Нежилое помещение № 2 общей площадью 199,80 кв.м. (Сто девяносто девять целых восемьдесят сотых квадратных метра), расположенное на 1 (первом) этаже Многоуровневого паркинга, состоящее из следующих частей: 1. Комната хранения инвентаря, общей площадью 195,00 (Сто девяносто пять) кв.м.; 2. Санузел, общей площадью 4,80 (Четыре целых восемьдесят сотых) кв.м»., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7 Б, корп.2, пом. 262, кадастровый номер: 16:50:160502:4176	199,8
14	Помещение, назначение: нежилое общая площадь: 94,4 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, жилой комплекс Светлая Долина ул. Натана Рахлина д.7 корп.2 пом.1002 кадастровый номер: 16:16:120601:5977	94,4

№ п.п.	Наименование	Общая площадь
15	Земельный участок, общей площадью 4 129+/-22 кв.м., объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, кадастровый (условный) номер: 16:50:110804:2212	4129
16	Земельный участок, общей площадью 33+/-2 кв.м. объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, кадастровый (условный) номер: 16:50:110804:2213	33
17	Нежилое помещение №5, площадь 496,3 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, г.Казань, Советский р-н, ул. Аметьевская магистраль, д.16, корп.1, пом. 1050, кадастровый номер: 16:50:060503:1309	496,3

2.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

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

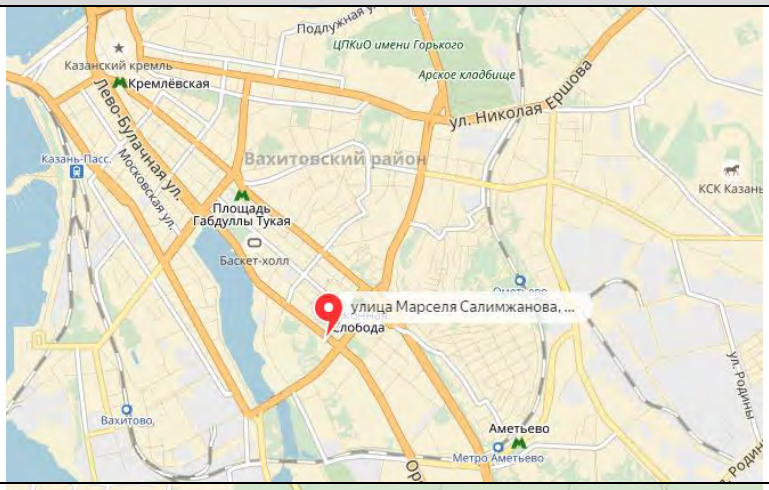
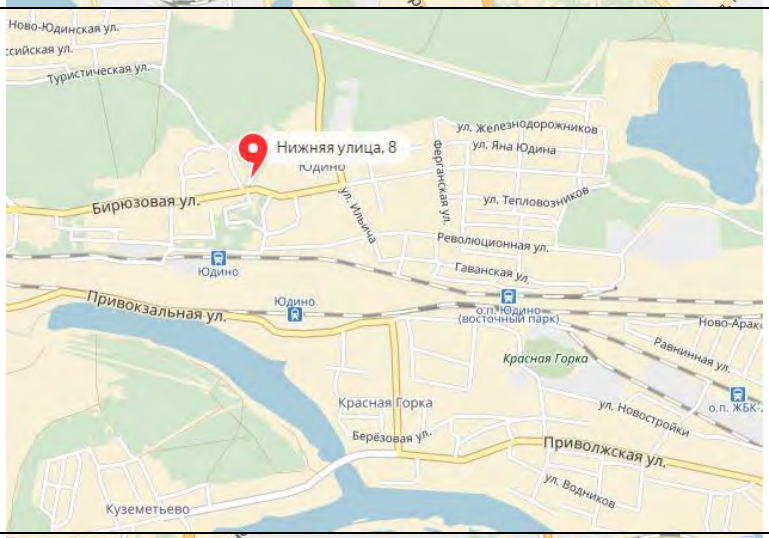
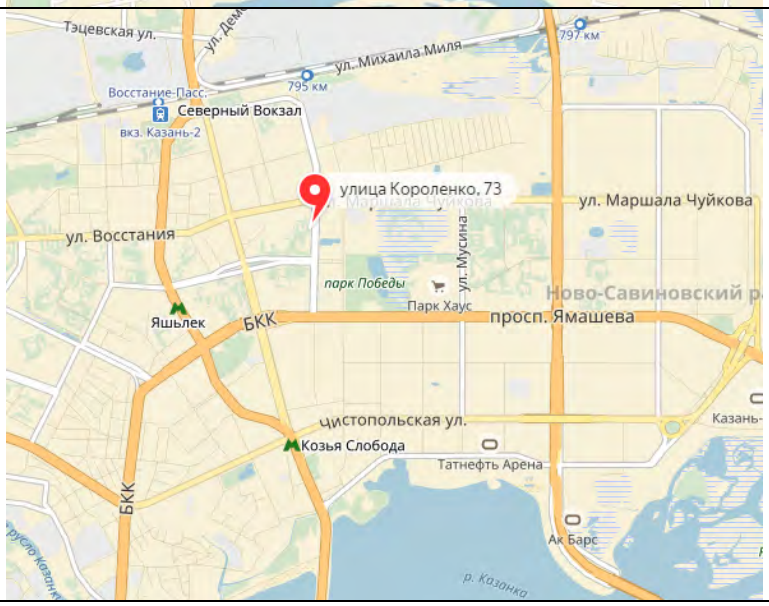
Оценка проводилась без учета Обременений.

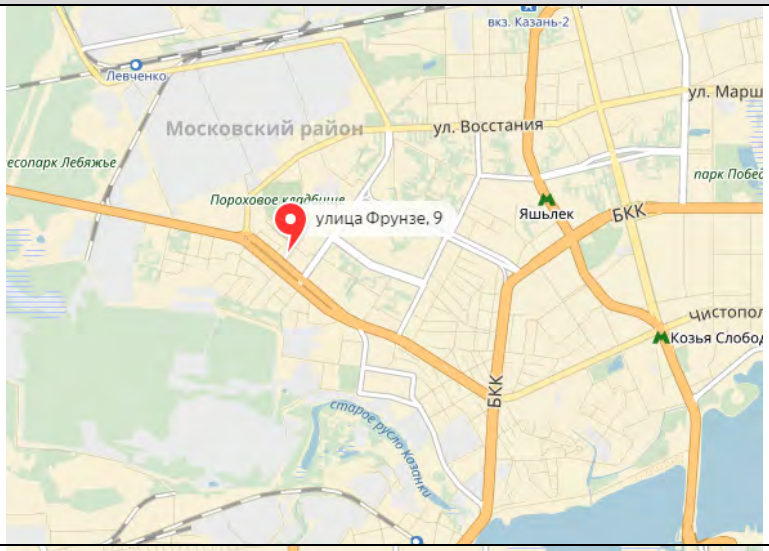
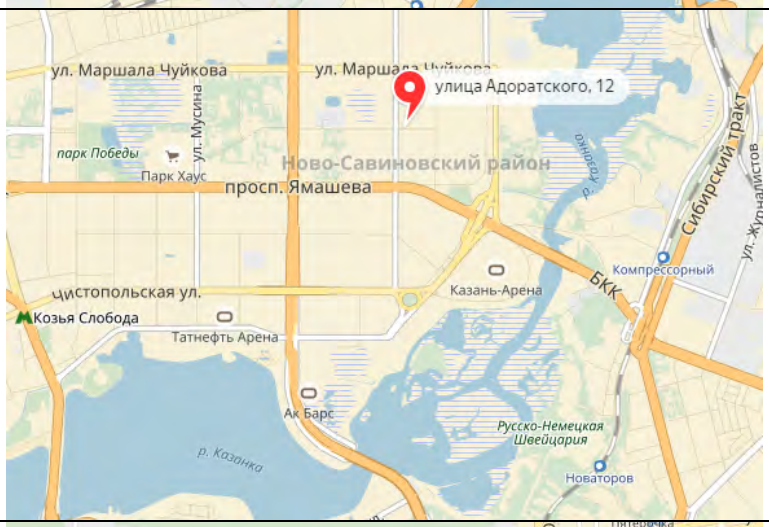
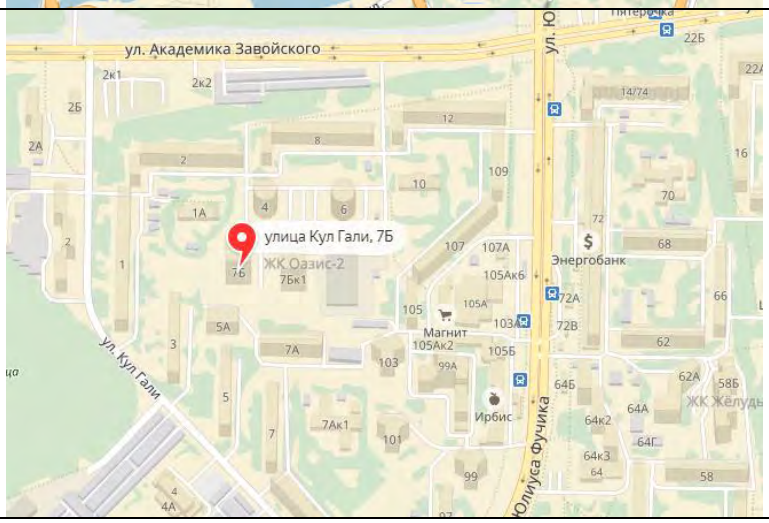
2.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

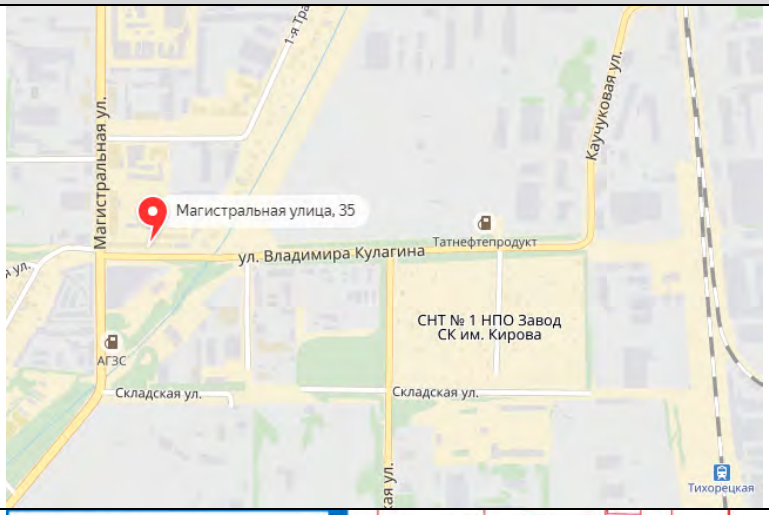
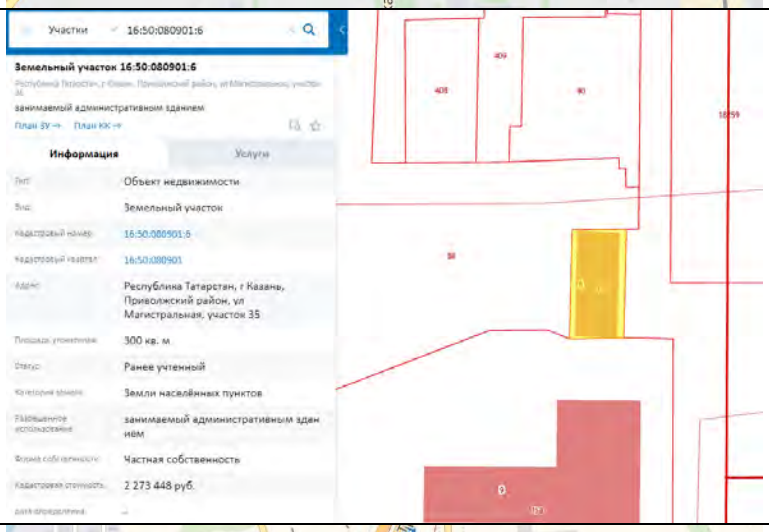
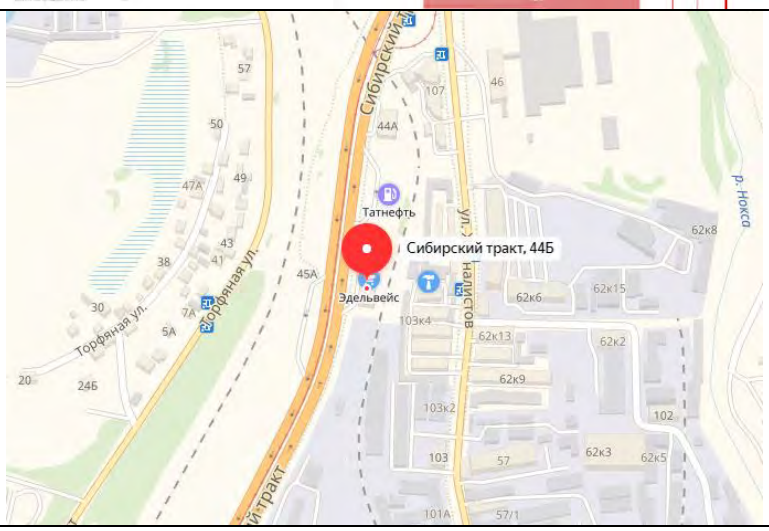
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, в процессе анализа исследования Объекта оценки не выявлены.

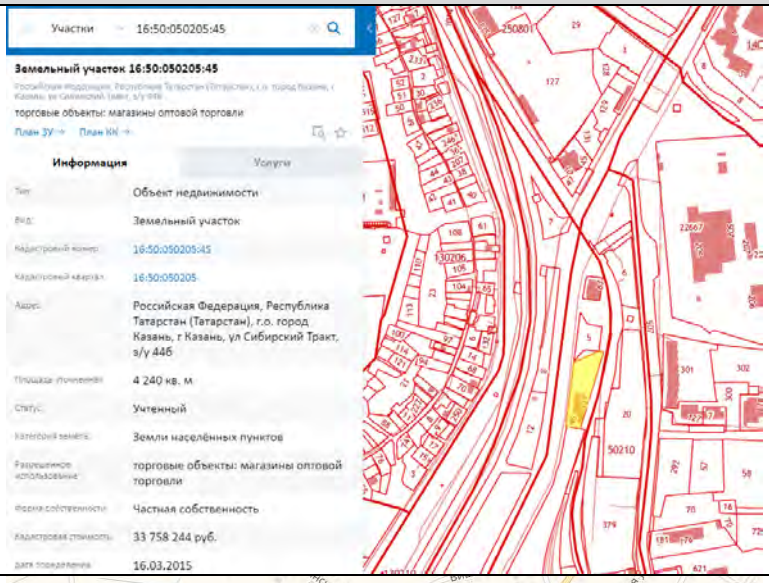
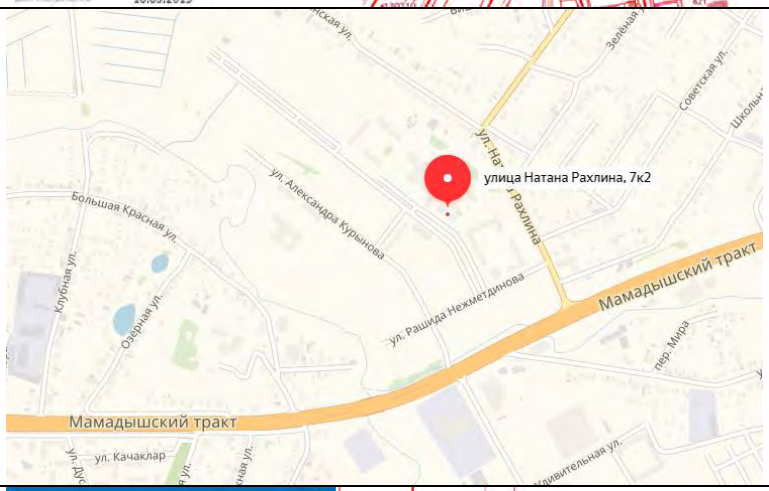
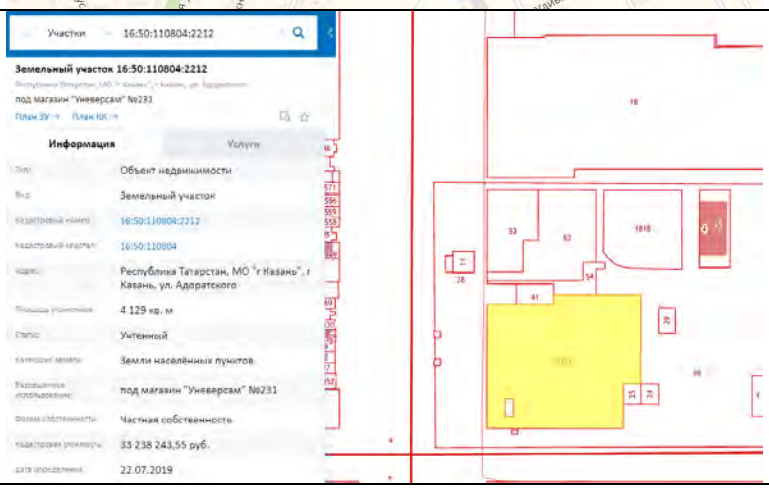
2.4. Анализ местоположения Объекта оценки

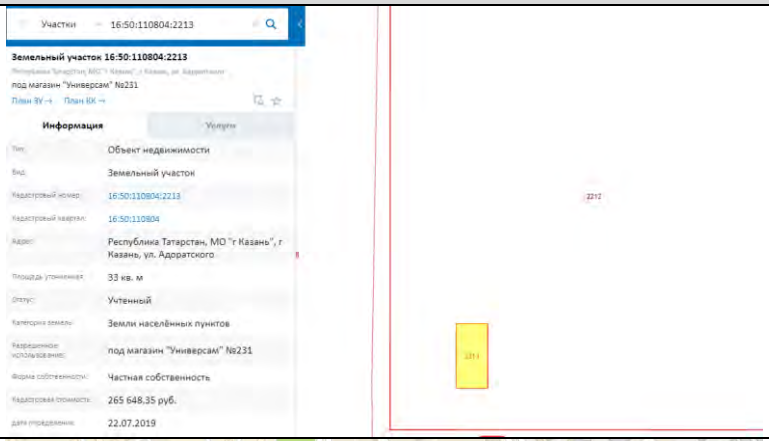
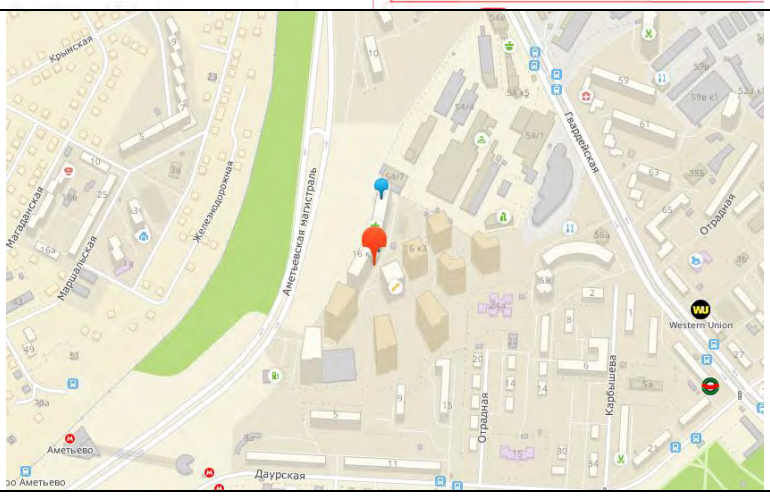
Местоположение оцениваемого имущества.

№ п.п.	Местоположение	
1	РТ, г. Казань, ул. Марселя Салимжанова, зд. 16	
2	РТ, г. Казань, жилой массив Юдино, ул. Нижняя, д. 8	
3	РТ, г. Казань, ул. Короленко, д. 73	

№ п.п.	Местоположение	
4	РТ, г. Казань, ул. Фрунзе, д. 9	
5	РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12	
6	РТ, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7 Б, корп.2	

№ п.п.	Местоположение	
7	РТ, г. Казань, ул. Магистральная, д. 35	
8	РТ, г. Казань, ул. Магистральная, д. 35	
9	РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д. 44Б	

№ п.п.	Местоположение	
10	РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт	
11	РТ, г. Казань, ул. Н. Рахлина, д.7, к. 2	
12	РТ, г Казань, ул. Адоратского	

№ п.п.	Местоположение	
13	РТ, г Казань, ул. Адоратского	
14	РТ, г. Казань, ул. Аметьевская магистраль, д.16, корп. 1	

3. Анализ рынка Объекта оценки и его окружения

3.1. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события

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

Россия – крупнейшая страна - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по запасам природного газа, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную науку. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики, значительные перспективы - у Северного морского пути.

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

Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах, в социальных и внутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям сложившихся международных отношений. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния. И пока не сложится новый баланс сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет

испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными ресурсами.

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

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной.

Основные экономические показатели России

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

(в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	1 плг.23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-2,1	+1,6
2.	Инвестиции в основной капитал (**15,4% от ВВП**)	+8,6	+4,6	+7,6
№		21/20	22/21	1плг.23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховых)	-0,5	-1,0	+4,7

№		21/20	22/21	янв-август 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	+6,3	-0,6	+3,0
5.	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+10,2	-2,4
6.	Строительство (объём СМР)	+6,0	+5,2	+8,8
7.	Введено в эксплуатацию общей площ. зданий, млн. кв.м.:			
	- в том числе, жилых зданий и помещений (около **83**%)	+24,6	+11,0	+0,7
8.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+38,9	+1,1	+14,0
9.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	+5,8	-2,6	-1,6
	- железнодорожного транспорта (доля - около 49% от общ объема г/о):	+4,3	-0,1	+1,2
	- Трубопроводного (около 45%)	+7,4	-7,3	-6,3
	- Автомобильного (около 5%)	+5,0	+1,8	+16,2
10.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+7,3	-6,7	+3,7
11.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,6	+4,2
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7	+14,0

(в рублях в текущих ценах)

		21/20 г.	22/21г., %	янв-июль 23/22г., %
13.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:			
	- номинальная	+11,5	+12,6	+12,9
	- реальная (учитывает инфляцию)	+4,5	-1,0	+7,1
14.	Инфляция январь-**июль**, %			
	- промышленная		-3,3	-3,3
	- потребительская		+11,9	+5,3

(в рублях в текущих ценах)

		22/21г., %	янв-июль 23/22г., %
15.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах	в 2,6 раза (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	+0,8
	- Сельскохозяйственных, рыболовецк и лесн. хоз (доля - около 1,7% в общем объеме фин результатов)		-28,9
	- Добыча полезных ископаемых (доля - около 22,3%)		+4,0
	- Обрабатывающие производства (около 30,1%), в т.ч.:		-16,1
	- пищевых продуктов (около 2,6%)		+38,3
	- одежды		+34,9
	- производство нефтепродуктов (около 11,6%)		+5,7
	- химические производства (около 2,4%)		-72,9
	- металлургическое производство (около 5,3%)		-34,2
	- обеспечение эл. энерг., газом и паром; кондиционирование (6,0%)		+84,1
	- Строительных (доля - около 2,4%)		+95,2
	- Торговля; ремонт автотранспортных средств (доля - около 11,8%)		-41,2
	- Транспортировка и хранение (доля - около 5,6%)		+10,3
16.	Кредиторская задолженность организаций на **01.08.**	**+3,3**	**+20,8**
	в т.ч. просроченная кредиторская задолженность	6,0 % от кредиторск задолж	4,5 % от кредиторск задолж
17.	Задолженность по кредитам физических лиц на **01.09.**	+10,0	+18,9
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 52%)	+18,1	+23,4
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %	0,4%	0,4%
18.	Международные резервы (ЗВР), на **22.09.23г.: 576,0** млрд. долл. США	-7,7	+4,8
19.	Фонд национального благосостояния на **01.09.23г.: 13,7** трлн. руб. или 142,8 млрд. долл. США (**9,1 %** от ВВП)	-18,8	+17,1
20.	Государственный внешний долг, на **01.09.23г. 55,8** млрд. долл. США	-3,9	-1,4

	Другие показатели на 04.10.2023	2022	2023
21.	Ключевая ставка ЦБР с **18.09.23г.**, %	+8,5	+13,0
22.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	58,95	99,49
23.	Нефть Brent (коэффициент для нефти Urals ~ 0,89)	93,09	89,67

Выводы и перспективы российской экономики

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

В январе-августе 2023 года макроэкономические показатели России улучшаются. Отмечен рост индексов грузооборота (кроме трубопроводного транспорта, зависящего от внешней торговли), пассажирооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, общественного питания, услуг населению, производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Снижались цены производителей, что ведет к прекращению роста потребительских цен. Возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения. Восстанавливается потребительский спрос и торговля. Вместе с тем, снизились финансовые результаты предприятий металлургии, химического производства, сельского хозяйства, растут задолженности производящего и торгового бизнеса, увеличивается задолженность населения по кредитам, увеличивается неравенство доходов населения. Господдержка и субсидирование ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд, но не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов

населения. Это ведет к росту цен недвижимости и к дальнейшей закредитованности населения. Вместе с тем, это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса.

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

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость и совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и бóльшая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

Тенденции на рынке недвижимости

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

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

По данным Росреестра, за январь-июнь 2023 года заключено 372,68 тыс. договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 3% меньше, чем за тот же период 2022 года. Государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Реализуются льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан, долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, программы строительства новой инженерной инфраструктуры. Способствует стабилизации рынка «первички» и сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине общей низкой активности предпринимательства в условиях геополитической нестабильности, низких финансовых и общеэкономических показателей. Но на фоне структурных изменений в экономике наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Активизируется рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для автозаправок, для складов.

Эти направления бизнеса пока недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ.

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

Перспективы рынка недвижимости

1. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию. Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельное квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

2. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности курса рубля и его девальвации.

3. В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2023.pdf,

2. https://cbr.ru/key-indicators/, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,

3. https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/, Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 04.10.2023 года.

Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт.

3.2. О социально-экономическом развитии Республики Татарстан в январе- августе 2023 года[2]

Производство товаров и услуг

В январе-августе 2023г. оборот организаций всех видов деятельности (с учетом субъектов малого предпринимательства) составил 6592,7 млрд. рублей, что в действующих ценах на 6,4% больше показателя января-августа 2022 года.

Индекс промышленного производства в январе-августе 2023г. по сравнению с январем-августом 2022г. составил 103,9%.

Индексы промышленного производства по видам экономической деятельности в январе-августе 2023г. по сравнению с аналогичным периодом 2022г. составили: добыча полезных ископаемых - 100,8%; обрабатывающие производства - 106,0%; обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха - 102,1%; водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений - 102,9%.

В январе-августе 2023г. предприятиями (организациями) республики по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» было отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 2948,0 млрд. рублей, что по сравнению с январем-августом 2022г. составило 95,2%.

Наибольший удельный вес в общем объеме отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами имеют следующие виды деятельности: добыча полезных ископаемых – 21,7%, производство кокса и нефтепродуктов – 22,2%, производство химических веществ и химических продуктов – 10,6%, производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – 10,7%, производство пищевых продуктов – 6,6%.

[2] *https://cesi.tatarstan.ru/file/pub/pub_3908165.pdf*

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», в январе-августе 2023г. составил 348,6 млрд. рублей, или 119,2% к уровню января-августа 2022г.

За январь-август 2023г. организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ по виду деятельности «строительство» на 138,7 млрд. рублей, или 131,8% к уровню января-августа 2022г.

Жилищное строительство

В январе-августе 2023г. в Республике Татарстан предприятиями, организациями и населением введено 2873,6 тыс. кв. метров общей площади жилья, что составило 115,3% к уровню января-августа 2022г.

Предприятия и организации республики сдали в эксплуатацию 25213 квартир общей (полезной) площадью 1269,8 тыс. кв. метров.

Индивидуальное жилищное строительство

Населением республики за счет собственных и привлеченных средств построено 11705 индивидуальных жилых домов общей площадью 1603,8 тыс. кв. метров, что составляет 55,8% от общей площади жилья, введенного в республике.

Средняя площадь одного индивидуального жилого дома составила 137 кв. метров.

Строительство объектов социально-культурной сферы

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

	Январь-август 2023г.	В % к январю-августу 2022г.
Дошкольные образовательные организации, мест	495	88,4
Общеобразовательные организации, ученических мест	8589	137,3
Учреждения культуры клубного типа, мест	180	30
в т.ч в сельской местности, мест	180	30
Амбулаторно-поликлинические организации, посещение в смену	920	в 15,3 р.
в т.ч в сельской местности, посещений в смену	734	в 12,2 р.
Детские оздоровительные лагеря, мест	60	-
Плавательные бассейны (с длиной дорожек 25 и 50м), кв.м	630,0	-
Спортивные залы, кв.м.	1304,0	163
Плоскостные спортивные сооружения, кв.м	540,0	-
Торгово-офисный центр, кв.м.	945,0	53,1
Торгово-развлекательные центры, кв.м	134,0	0,9
Гостиницы, мест	34	6,8
Музей, единиц	1	-
Бани, мест	25	в 4,2 р.
Пожарное депо, единиц	2	-
Дома-интернаты для престарелых, инвалидов (взрослых и детей), мест	34,0	-
Салон красоты (парикмахерская), посадочное место	6	-

Коммунальное строительство

В Республике Татарстан в январе-августе 2023г. введены газовые сети протяженностью 251,5 км, тепловые сети – 2,0 км.

Сельское хозяйство

Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, население, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели) в январе-августе 2023г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 182,7 млрд рублей, в сопоставимых ценах к уровню января-августа 2022г. – 99,0%.

Растениеводство

На конец августа 2023г. в хозяйствах всех категорий, по отчетным и расчетным данным, намолочено 3513,8 тыс. тонн зерна (в первоначальнооприходованном весе), накопано 114,7 тыс. тонн картофеля. С начала 2023г. собрано 135,5 тыс. тонн овощей открытого и защищенного грунта.

Средняя урожайность зерновых культур составила 25 центнеров с одного гектара. С одного убранного гектара хозяйства собрали по 156 центнеров картофеля и 299 центнеров овощей.

Животноводство

Поголовье крупного рогатого скота на конец августа 2023г. в хозяйствах всех категорий (сельскохозяйственных организациях, хозяйствах населения, фермерских хозяйствах и у индивидуальных предпринимателей) насчитывало 914,7 тыс. голов (на 1,4% ниже аналогичного периода 2022г.), из него коров – 323,8 тыс. голов (на 1% больше), свиней – 476,1 тыс. голов (на 4,4% меньше), овец и коз – 326,6 тыс. голов (на 2,2% меньше), птицы – 17689,7 тыс. голов (на 7,5% меньше).

К концу августа 2023г. на хозяйства населения приходилось 30,7% поголовья крупного рогатого скота (в том числе 30,8% коров), 3,5% свиней, 83,8% овец и коз, 17,9% птиц (к концу августа 2022г. соответственно 30,8% (31,1%), 7,0%, 84,0% и 16,8%).

В январе-августе 2023г. по сравнению с соответствующим периодом 2022г. в сельскохозяйственных организациях возросла отгрузка картофеля на 47,0%, молока – на 11,8%, яиц – на 4,5%.

Транспорт

Грузовые перевозки

В январе-августе 2023г. грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов деятельности составил 9530,9 млн ткм (98,8% к уровню соответствующего периода 2022г.).

Пассажирские перевозки

Пассажирооборот автомобильного транспорта общего пользования в январе-августе 2023г. составил 931,7 млн пасс-км (103,6% к уровню соответствующего периода 2022г.).

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в январе-августе 2023г. составил 878,9 млрд рублей, или 108,6% в сопоставимых ценах к уровню января-августа 2022г.

Оборот розничной торговли на душу населения в январе-августе 2023г. составил 219669 рублей.

В январе-августе 2023г. оборот розничной торговли на 92,3% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети (вне рынка); доля рынков в объеме оборота розничной торговли составила 7,7%.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в январе-августе 2023г. составил 45,9%, непродовольственных товаров – 54,1%.

В январе-августе 2023г. населению республики оказано платных услуг на 260,5 млрд рублей, что с учетом индекса потребительских цен на услуги составило 107,4% к январю-августу 2022г.

В январе-августе 2023г. в структуре объема платных услуг 77,8% приходились на долю шести видов услуг: коммунальные услуги - 20,9%, транспортные услуги – 17,3%, бытовые услуги – 15,5%, телекоммуникационные услуги - 8,2%, услуги системы образования – 8,9%, медицинские услуги – 7,0%.

Объем коммунальных услуг населению в январе- августе 2023г. составил 54,6 млрд. рублей, или 107,6% к уровню января-августа 2022г.

Объем бытовых услуг населению в январе- августе 2023г. составил 40,4 млрд. рублей, или 105,9% к уровню января-августа 2022г.

В январе-августе 2023г. в структуре объема бытовых услуг 85,1% приходилось на долю четырех видов услуг: техническое обслуживание и ремонт транспортных средств, машин и оборудования – 37,5%, ремонт и строительство жилья и других построек – 32,8%, услуги парикмахерских – 10,0%, ритуальные услуги – 4,8%.

Индексы цен

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в Республике Татарстан в августе 2023г. относительно предыдущего месяца сложился на уровне 101,0% (в августе 2022г. – 99,7%).

Индекс потребительских цен в январе-августе 2023г. по сравнению с январем-августом 2022г. составил 104,3%.

Индекс цен на продовольственные товары в августе 2023г. к предыдущему месяцу составил 99,8%.

Индекс цен на непродовольственные товары в августе 2023г. к предыдущему месяцу составил 101,2%.

Индекс тарифов на услуги в августе 2023г. к предыдущему месяцу составил 100,6%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в январе-августе 2023г. по сравнению с январем- августом 2022г. составил 84,8%, в том числе реализуемых на внутреннем рынке - 90,9%.

Уровень жизни

Начисленная номинальная среднемесячная заработная плата одного работника на предприятиях и в организациях республики, включая малое предпринимательство, в январе-июле 2023г. составила 58525,3 рубля, или 117,2% по сравнению с соответствующим периодом 2022г.

Начисленная реальная среднемесячная заработная плата одного работника на предприятиях и в организациях республики, включая малое предпринимательство, в январе-июле 2023г. составила 112,4% по сравнению с соответствующим периодом 2022г.

Рынок труда

По итогам выборочного обследования в июне-августе 2023г. численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 2067,6 тыс. человек, или 51,7% от общей численности населения республики. В численности рабочей силы 2025,3 тыс. человек (98,0% рабочей силы) были заняты в экономике и 42,3 тыс. человек (2,0%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). Уровень занятости населения экономической деятельностью (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше составил 62,1%.

На конец августа 2023г. в государственных учреждениях службы занятости Республики Татарстан зарегистрированы в качестве безработных 5,9 тыс. человек (по оценке 0,29% рабочей силы, на конец августа 2022г. – 0,51%), из них 4,7 тыс. человек получали пособие по безработице (79,4% от общего числа зарегистрированных безработных).

3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Рынок недвижимости, его структура и объекты

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

1. земельные участки

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

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

2. жилье (жилые здания и помещения):

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

3. коммерческая недвижимость:

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

Объект оценки относится к коммерческой недвижимости.

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

В качестве основных ценообразующих факторов были выбраны следующие элементы сравнения:

- снижение цены в процессе торгов;
- размер площади;

- этаж расположения
- уровень отделки.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

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

Таблица 4. Скидка на торг

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

Корректировка на различие в общей площади

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

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

Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены объектов коммерческой недвижимости от площади[3].

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

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

С – относительная стоимость объекта, у.е./м^2;

П – общая площадь объекта, м^2.

Корректировка на этаж расположения

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

Таблица 5. Корректировка на этаж расположения

этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,15	1,29	1,45
	2 этаж и выше	0,87	1,00	1,12	1,26
	цоколь	0,78	0,89	1,00	1,12
	подвал	0,69	0,79	0,89	1,00

Поправка на уровень отделки

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

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

Таблица 6. Корректировка на уровень отделки

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

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

Мониторинг цен объектов недвижимости представлен в таблицах ниже.[4]

Таблица 7. Мониторинг цен объектов недвижимости в г. Казани (тыс. рублей за 1 кв. м)

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

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

3.6. Анализ наиболее эффективного использования

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Процесс оценки

4.1. Содержание и объем работ, используемых для проведения оценки

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

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

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

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

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

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

4.2. Этапы проведения оценки

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

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

Проведение оценки включает следующие этапы:

а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

д) составление отчета об оценке.

Задание на оценку должно содержать следующую информацию:

а) объект оценки;

б) права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки;

в) цель оценки;

г) предполагаемое использование результатов оценки;

д) вид стоимости;

е) дату оценки;

ж) допущения, на которых должна основываться оценка;

з) иную информацию, предусмотренную федеральными стандартами оценки.

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

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

4.3. Характеристика подходов к оценке недвижимости

4.4. Затратный подход

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

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

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

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

$$С_{ЗП} = ЗЗ(ЗВ) - СИ + С_{зем.уч.},$$

где:

СЗП – стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

ЗЗ(ЗВ) – затраты на замещение (воспроизводство);

СИ – совокупный износ объекта оценки;

Сзем.уч. – стоимость земельного участка, на котором расположен объект оценки.

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

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

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

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

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

4.5. Сравнительный подход

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

При данном подходе рассматриваются продажи аналогичных или заменяющих объектов имущества и соответствующие данные рынка, а расчетная величина стоимости устанавливается посредством процесса, предусматривающего сравнение. В общем случае

оцениваемое имущество сравнивается с продажами аналогичных объектов, которые имели место на рынке. Могут также изучаться перечни и данные о предложении.

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

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

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж

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

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

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

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

При анализе сопоставимых продаж основными должны считаться следующие элементы сравнения.

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

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

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

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

Корректировки бывают:

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

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

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

Стоимостные (денежные) поправки (корректировки).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Вводятся денежные поправки, последовательность внесения которых не имеет значения.

Метод валового рентного мультипликатора

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

Для применения метода ВРМ необходимо:

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

Вероятная цена продажи оцениваемого объекта рассчитывается по формуле:

$$\mathbf{Ц_{об} = ПВД_{о} \times ВРМ_{а} = ПВД_{о} \times \left[\sum_{1}^{m}\left(Ц_{iа} \div ПВД_{iа}\right)\right] \div m},$$

где:

Цоб – вероятная цена продажи оцениваемого объекта;
ПВДо – валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта;
ВРМа – усредненный валовой рентный мультипликатор по аналогам;
Ціа – цена продажи і-го сопоставимого аналога;
ПВДіа – потенциальный валовой доход і-го сопоставимого аналога;
m – количество отобранных аналогов.

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

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

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

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

4.6. Доходный подход

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

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

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

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию,

фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

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

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

4.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки

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

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

4.8. Выводы по применению подходов к оценке:

Нежилые помещения и здания

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может искажать результаты оценки. Доходный подход применяется,

когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые Объект оценки способен приносить, а также связанные с Объектом оценки расходы. На момент проведения оценки Оценщик не располагал достоверной информацией, связанные с Объектом оценки расходы. Например, отсутствует подтверждённая Заказчиком в установленном порядке информация о расходах, связанных с владением Объектом оценки. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным.

Учитывая изложенное выше, Оценщик принял решение об исключении доходного подхода из своих расчётов.

Сравнительный подход исходит из предпосылки, что стоимость оцениваемого имущества определяется на основе анализа цен сделок со схожим по своим характеристикам имуществом. Сравнительный подход используется при наличии информации о рыночных ценах сделок со схожими по своим характеристикам объектам недвижимости. Все методы оценки недвижимости, применяемые в рамках сравнительного подхода, основаны на определении стоимости оцениваемого объекта на основе цен недавних сделок с аналогичными объектами.

Учитывая изложенное выше, Оценщик принял решение о возможности применения сравнительного подхода при расчёте стоимости нежилых помещений.

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

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

Земельные участки

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

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

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

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

В силу указанных причин расчет стоимости земельных участков доходным подходом не произведен.

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

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

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

5. Сравнительный подход

5.1. Метод сравнения продаж

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

5.2. Выбор единицы сравнения

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

В качестве единицы сравнения был принят 1 кв.м., так как данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка. Этот факт также подтверждают объявления о продаже и аналитические статьи.

5.3. Расчет стоимости земельных участков

5.4. Подбор объектов аналогов для земельных участков, сопоставимых по характеристикам с объектом оценки

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

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

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

Основные критерии отбора аналогов:

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

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице.

Таблица 8. Характеристика объектов аналогов для земельных участков

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м2	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м2, руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
Объект оценки	**РТ, г. Казань, ул. Магистральная, д. 35**	**1300**				Земли населенных пунктов		
1	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Тэцевская	2 471	17 500 000	Собственность	7 082,15	Земли населенных пунктов	Продаю участок пром.назначения. Подведено электричество, вода и канализация. Возможна продажа смежного участка 25 соток.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._promnaznacheniya_3442422161
2	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Центральная	900	7 000 000	Собственность	7 777,78	Земли населенных пунктов	Указана первоначальная стоимость на коммерческих торгах! Звоните и пишите - пришлю ссылку.Участок под Коммерческую деятельность!НА ПЕРВОЙ ЛИНИИ.напротив начинается стройка на 250 Танхаусов!ОТЛИЧНЫЙ ТРАФИК.ЦЕНТРАЛЬНАЯ УЛИЦА.УДОБНАЯ ФОРМА УЧАСТКА ДЛЯ ПАРКОВКИ! ВАЖНО- Рядом с городом!- Газ подведён!- Электричество протянуто!- Молодой, современный поселок!- Асфальтированная дорога!- Вокруг жилые дома!- Залита отмостка под забор!- Интересной формы участок)Залит фундамент - пол дела сделано - Покупай и Строй!!!ОТЛИЧНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ. сами убедитесь - приезжайте и смотрите!ТОРОПИТЕСЬ! чтобы не упустить возможность купить хороший участок, по выгодной цене!Участок без обременений!Организуем осмотр в удобное для Вас время!Возможно приобретение в кредит!Юридически безопасная сделка!Удобная форма оплаты!ОБМЕН ТОЛЬКО НА ДЕНЬГИ.Сопровождаем на всем периоде сделки!Остались вопросы .Пишите и звоните. Ставьте чтобы не потерять нас!	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._promnaznacheniya_3114487312
3	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Мамадышский тракт	35 000	210 000 000	Собственность	6 000,00	Земли населенных пунктов	Продается земельный участок на ул. Мамадышский тракт в Советском районе в непосредственной близости от трассы М7. Площадь 3,5 Га. По ПЗЗ г.Казани участок относится к зоне ОП (зона размещения общественно производственных объектов). Основные виды разрешенного использования: объекты коммунально-складского назначения,производственно-коммунальные объекты III-V классов опасности, объекты административного, общественного и делового	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_35_ga_promnaznacheniya_3416682762

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м2	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м2, руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
							назначения, объекты торгового назначения. Газ и электричество подведены. По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Муртазина Ильмира — Брокер по коммерческой недвижимости. «DiGroup — недвижимость и финансы». От собственника. Без комиссии.	
№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м2	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м2, руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
Объект оценки	**РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт**	**300**				Земли населенных пунктов		
1	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Академика Арбузова	1 710	25 500 000	Собственность	14 912,28	Земли населенных пунктов	Продается земельный участок под коммерческие цели:- S 17 соток;- ГПЗУ получено;- правильная прямоугольная форма (26*67м);- первая линия от дороги ул.Академика Арбузова;- централизованные коммуникации;- можно построить:магазин, частный детский сад, медклинику, стоматологию, кафе, столовую.Рядом улицы: Ак.Арбузова, Каспийская, Губкина, Коновалова.Звоните, покажем в любое удобное время!	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_171_sot._promnaznacheniya_3571411428
2	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н	2 600	29 000 000	Собственность	11 153,85	Земли населенных пунктов	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,	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_26_sot._promnaznacheniya_3284161870

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м2	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м2, руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
							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.	
3	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Мамадышский тракт, 93	2 850	26 500 000	Собственность	9 298,25	Земли населенных пунктов	Цена действительна до конца месяца!Участок на 1 линии Мамадышского тракта под:— Склад— Производство— Автосервис— Магазины— Офисы.28,5 соток.Есть возможность оформить заезд без шишний затрат.Газ и ТП рядом.Оргомный автотрафик >30 000 машин в день.Подробнее по телефону.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_285_sot._promnaznacheniya_3481006666
№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м2	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м2, руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
Объект оценки	**РТ, г. Казань, ул. Адоратского, 12**	**4 240**				Земли населенных пунктов		
1	РТ, г. Казань, Кировский р-н, ул. Энгельса, 7	1 780	30 000 000	Собственность	16 853,93	Земли населенных пунктов	Продается земельный участок в Кировском районе. Площадь 1780 кв.м., первая линия ул. Гладилова. Территориальная зона - ОЖ - Зона смешанной жилой и общественной застройки. Установлен градостроительный регламент. Возможные виды использования: Гостиничное обслуживание, общественное питание, магазины, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, образовательные учреждения, банковская и страховая деятельность, жилая застройка и т.д.По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Муртазина Ильмира — Брокер по коммерческой недвижимости. «DiGroup — недвижимость и	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot._promnaznacheniya_3417585676

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м2	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м2, руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
							финансы». От собственника. Без комиссии.	
2	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Адоратского	830	17 997 000	Собственность	21 683,13	Земли населенных пунктов	16:50:110801:36 Республика Татарстан, город Казань, ул. Адоратского,Земельный участок 830 кв.м, имеется возможность изменения вида разрешенного использования.Подъездные пути имеются.Рядом ул. Амирхана, Чуйкова.В собственности, все документы готовы.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_83_sot._promnaznacheniya_2332504149
3	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Мамадышский тракт	1 500	28 000 000	Собственность	18 666,67	Земли населенных пунктов	Назначение для магазина и т.д . Площадь застройки капитального строительства указано в ГПЗУ .	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnaznacheniya_2523793849
№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м2	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м2, руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
Объект оценки	**РТ, г. Казань, ул. Адоратского, 12**	**4129 и 33**				Земли населенных пунктов		
1	РТ, г. Казань, Кировский р-н, ул. Энгельса, 7	1 780	30 000 000	Собственность	16 853,93	Земли населенных пунктов	Продается земельный участок в Кировском районе. Площадь 1780 кв.м., первая линия ул. Гладилова. Территориальная зона - ОЖ - Зона смешанной жилой и общественной застройки. Установлен градостроительный регламент. Возможные виды использования: Гостиничное обслуживание, общественное питание, магазины, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, образовательные учреждения, банковская и страховая деятельность, жилая застройка и т.д.По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Муртазина Ильмира — Брокер по коммерческой недвижимости. «DiGroup — недвижимость и финансы». От собственника. Без комиссии.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot._promnaznacheniya_3417585676
2	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Адоратского	830	17 997 000	Собственность	21 683,13	Земли населенных пунктов	16:50:110801:36 Республика Татарстан, город Казань, ул. Адоратского,Земельный участок 830 кв.м, имеется возможность изменения вида разрешенного использования.Подъездные пути имеются.Рядом ул. Амирхана, Чуйкова.В собственности, все документы готовы.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_83_sot._promnaznacheniya_2332504149
3	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул.	1 710	25 500 000	Собственность	14 912,28	Земли населенных	Продается земельный участок под коммерческие цели:- S 17 соток;- ГПЗУ получено;- правильная	https://www.avito.ru/kazan/zemel

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м2	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м2, руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
	Академика Арбузова					пунктов	прямоугольная форма (26*67м);- первая линия от дороги ул.Академика Арбузова;- централизованные коммуникации;- можно построить:магазин, частный детский сад, медклинику, стоматологию, кафе, столовую.Рядом улицы: Ак.Арбузова, Каспийская, Губкина, Коновалова.Звоните, покажем в любое удобное время!	nye_uchastki/uchastok_171_sot._promnaznacheniya_3571411428

5.5. Введение корректировок к цене аналога

Цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

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

Корректировка на вид передаваемых прав

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

Таблица 9. Скидка на торг

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

Поправка на уторговывание для всех аналогов принята в размере **(-10,1%)**

Корректировка на финансовые условия

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

Корректировка на условия продажи

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

Корректировка на дату предложения

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

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

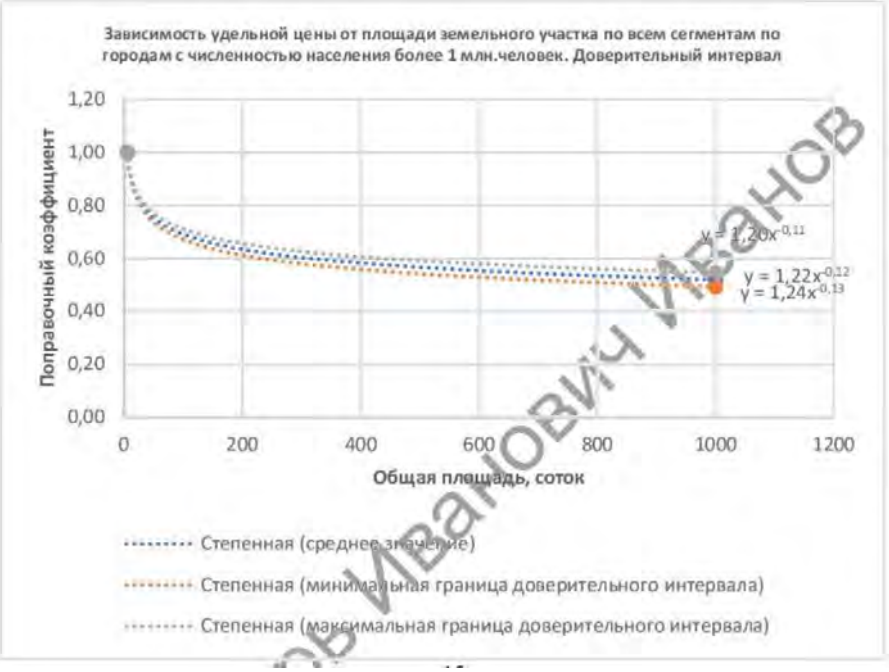
Корректировка на категорию земель

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

Корректировка на размер участка

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

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



y= 1,22*x^(-0,12)

Расчет величины корректировок на площадь приведен в следующей таблице.

Таблица 10. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 300 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м^2	300,0	2 471,0	900,0	35 000,0
Коэффициент корректировки	0,615	0,478	0,539	0,348
Корректировка на площадь	**-**	**1,287**	**1,141**	**1,767**

Таблица 11. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 4240 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м^2	4 240,0	1 710,0	2 600,0	2 850,0
Коэффициент корректировки	0,448	0,499	0,475	0,470

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка на площадь	-	**0,898**	**0,943**	**0,953**

Таблица 12. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 4129 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м^2	4 129,0	1 780,0	830,0	1 500,0
Коэффициент корректировки	0,449	0,497	0,545	0,507
Корректировка на площадь	-	**0,903**	**0,824**	**0,886**

Таблица 13. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 33 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м^2	33,0	1 780,0	830,0	1 710,0
Коэффициент корректировки	0,802	0,497	0,545	0,499
Корректировка на площадь	-	**1,614**	**1,472**	**1,607**

Корректировка на назначение

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

Корректировка на различие в местоположении

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

В данном Отчете поправка не применялась, т.к. все объекты-аналоги расположены в идентичных районах.

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

Таблица 14. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 300 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м^2	300,0	2 471,0	900,0	35 000,0
Стоимость предложения, руб.		17 500 000	7 000 000	210 000 000
Стоимость предложения, руб./м^2		7 082,15	7 777,78	6 000,00
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		7 082,15	7 777,78	6 000,00
Поправка на уторгование, %		-10,1%	-10,1%	-10,1%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		6 366,85	6 992,22	5 394,00
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		6 366,85	6 992,22	5 394,00
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		6 366,85	6 992,22	5 394,00
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		6 366,85	6 992,22	5 394,00
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м^2		6 366,85	6 992,22	5 394,00
Коэффициент учитывающий размер участка	0,615	0,478	0,539	0,348
Корректировка на площадь	-	1,287	1,141	1,767
Скорректированная стоимость, руб./м^2		8 194,14	7 978,12	9 531,20
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		8 194,14	7 978,12	9 531,20
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Магистральная, участок 35	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Тэцевская	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Центральная	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Мамадышский тракт
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м^2		8 194,14	7 978,12	9 531,20
Средневзвешенное значение, руб./м^2		8 567,8		
Площадь земельного участка, м^2		300		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.		2 570 340		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.		**2 570 000**		

Таблица 15. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 4240 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м^2	4 240,0	1 710,0	2 600,0	2 850,0
Стоимость предложения, руб.		25 500 000	29 000 000	26 500 000
Стоимость предложения, руб./м^2		14 912,28	11 153,85	9 298,25
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		14 912,28	11 153,85	9 298,25
Поправка на уторгование, %		-10,1%	-10,1%	-10,1%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		13 406,14	10 027,31	8 359,13
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		13 406,14	10 027,31	8 359,13
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		13 406,14	10 027,31	8 359,13
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		13 406,14	10 027,31	8 359,13
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м^2		13 406,14	10 027,31	8 359,13
Коэффициент учитывающий размер участка	0,448	0,499	0,475	0,470
Корректировка на площадь	-	0,898	0,943	0,953
Скорректированная стоимость, руб./м^2		12 038,71	9 455,75	7 966,25
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		12 038,71	9 455,75	7 966,25
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Академика Арбузова	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Мамадышский тракт, 93
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м^2		12 038,71	9 455,75	7 966,25
Средневзвешенное значение, руб./м^2		9 820,2		
Площадь земельного участка, м^2		4 240		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.		41 637 648		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.		**41 638 000**		

Таблица 16. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 4129 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м^2	4 129,0	1 780,0	830,0	1 500,0
Стоимость предложения, руб.		30 000 000	17 997 000	28 000 000
Стоимость предложения, руб./м^2		16 853,93	21 683,13	18 666,67
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		16 853,93	21 683,13	18 666,67
Поправка на уторгование, %		-10,1%	-10,1%	-10,1%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		15 151,68	19 493,13	16 781,34
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		15 151,68	19 493,13	16 781,34
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		15 151,68	19 493,13	16 781,34
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		15 151,68	19 493,13	16 781,34
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м^2		15 151,68	19 493,13	16 781,34
Коэффициент учитывающий размер участка	0,449	0,497	0,545	0,507
Корректировка на площадь	-	0,903	0,824	0,886
Скорректированная стоимость, руб./м^2		13 681,97	16 062,34	14 868,27
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		13 681,97	16 062,34	14 868,27
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Адоратского, 12	РТ, г. Казань, Кировский р-н, ул. Энгельса, 7	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Адоратского	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Мамадышский тракт
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м^2		13 681,97	16 062,34	14 868,27
Средневзвешенное значение, руб./м^2		14 870,9		
Площадь земельного участка, м^2		4 129		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.		61 401 946		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.		**61 402 000**		

Таблица 17. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 33 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м^2	33,0	1 780,0	830,0	1 710,0
Стоимость предложения, руб.		30 000 000	17 997 000	25 500 000
Стоимость предложения, руб./м^2		16 853,93	21 683,13	14 912,28
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		16 853,93	21 683,13	14 912,28
Поправка на уторгование, %		-10,1%	-10,1%	-10,1%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		15 151,68	19 493,13	13 406,14
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		15 151,68	19 493,13	13 406,14
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		15 151,68	19 493,13	13 406,14
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		15 151,68	19 493,13	13 406,14
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м^2		15 151,68	19 493,13	13 406,14
Коэффициент учитывающий размер участка	0,802	0,497	0,545	0,499
Корректировка на площадь	-	1,614	1,472	1,607
Скорректированная стоимость, руб./м^2		24 454,81	28 693,89	21 543,67
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		24 454,81	28 693,89	21 543,67
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Адоратского, 12	РТ, г. Казань, Кировский р-н, ул. Энгельса, 7	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Адоратского	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Академика Арбузова
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м^2		24 454,81	28 693,89	21 543,67
Средневзвешенное значение, руб./м^2		24 897,5		
Площадь земельного участка, м^2		33		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.		821 618		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.		**822 000**		

5.6. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для нежилых помещений

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

Для оценки нежилых помещений методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка аналогичной недвижимости города Казани. Поиск объектов аналогов осуществлялся на интернет-источниках: Авито. Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице.

Таблица 18. Характеристики Объектов-аналогов для нежилых помещений

№ п/п	Адрес	Площадь помещения , м^2	Цена с НДС, руб.	Цена без НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
Объект оценки	**РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, пом. 1486**	**2 212,8**			**1 этаж**		-	
Объект оценки	**РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, пом. 1487**	**553,3**			**2 этаж**		-	
Объект аналог №1	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Лаврентьева, 3а	51,0	3 600 000	3 000 000	2 этаж	ЧИСТАЯ ПРОДАЖА ДОКУМЕНТЫ ГОТОВЫ! Продаются помещения свободного назначения по ул.Лаврентьева, д.3А, в центре Ново-Савиновского района! Помещения расположена на 2 этаже 4-ти этажного кирпичного бизнес центра.Бизнес Центр расположен достаточно оживленной улице . Хорошая транспортная развязка, остановки общественного транспорта в шаговой доступности.· Доступ 24/7· Продажа от собственника без комиссии· Имеются арендаторы!· Приятные соседи!· В 15 минутах пешком ТЦ Савиново, Гулливер, XL, Бехетле, парк Континент· Приятные соседи!Развитая инфраструктура: Рядом ТЦ Лента с рестораном быстрого питания КФС, рынок, магазины, отделения детской и взрослой поликлиник, женская консультация, отделения платных медучреждений, фитнес центр Гранур, парковая зона Малое Чайковое озеро.Идеально подойдёт под услуги швейный цех торговлю под офис представительство центр творчества салон красоты массажный кабинет кабинет маникюрный образовательное учреждение системный кабинет интернет магазины т.д. И есть возможность выкупить соседние помещения!РЯДОМ УЛИЦЫ: Адоратского Чуйкова Ямашева Амирхана Гаврилова Чистопольская	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_51_m_3124387563	58 824

№ п/п	Адрес	Площадь помещения , м^2	Цена с НДС, руб.	Цена без НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
Объект аналог №2	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, просп. Ямашева, 37	324,0	22 000 000	18 333 333	Цоколь	Арт. 37006732.Готовый действующий бизнес!Продаётся нежилое помещение свободного назначения в административном здании, расположенное в Ново-Савиновском районе по адресу: пр-т Ямашева 37.Помещение располагается на первой линии, общая площадь 324 кв.м.Вся площадь сдана в аренду арендаторам на длительный срок.Расположено на цокольном этаже. Помещение сухое, так как на момент строительства была сделана дренажная система.В помещении сделан качественный ремонт, есть окна, санузел, водоснабжение, электричество, отопление.- удобный отдельный вход;- большая парковка;- удобные подъездные пути;- проходимое востребованное место;- напротив располагается: ТЦ Park House, Парк Победы;- удобная транспортная развязка - рядом остановки общественного транспорта, проспект Ямашева, Меридианная, Абсалямова, Адоратского, Чистопольская.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_kommercheskoe_pomeschenie_2715608639	56 584
Объект аналог №3	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Чистопольская, 19г	178,0	8 544 000	7 120 000	1 этаж	От собственника! Без комиссии!Продаётся помещение со стабильным доходом.- 1 линия- место под вывеску- качественный ремонт- пол ламинат- потолки натяжные- видеодомофон- арендаторы: *детский центр* массажные кабинеты*парикмахерская- арендный поток - 75000 в месяц- удобное расположение- парковка.По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Андрей	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_so_stabilnym_dohodom_178_m_3450647163	40 000
№ п/п	Адрес	Площадь помещения , м^2		Цена без НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
Объект оценки	**РТ, г. Казань, ул. Короленко, д. 73, пом. 1000**	**995,3**			**1 этаж**		-	
Объект оценки	**РТ, г. Казань, ул. Короленко, д. 73, пом. 1001**	**117,5**			**1 этаж**		-	
Объект аналог №1	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Чистопольская, 19г	178,0	8 544 000	7 120 000	1 этаж	От собственника! Без комиссии!Продаётся помещение со стабильным доходом.- 1 линия- место под вывеску- качественный ремонт- пол ламинат- потолки натяжные- видеодомофон- арендаторы: *детский центр* массажные кабинеты*парикмахерская- арендный поток - 75000 в месяц- удобное расположение- парковка.По всем вопросам можете обращаться к представителю	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_so_stabilnym_dohodom_178_m_3450647163	40 000

№ п/п	Адрес	Площадь помещения , м^2	Цена с НДС, руб.	Цена без НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
						собственника: Андрей		
Объект аналог №2	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, просп. Ямашева, 37	324,0	22 000 000	18 333 333	Цоколь	Арт. 37006732.Готовый действующий бизнес!Продаётся нежилое помещение свободного назначения в административном здании, расположенное в Ново-Савиновском районе по адресу: пр-т Ямашева 37.Помещение располагается на первой линии, общая площадь 324 кв.м.Вся площадь сдана в аренду арендаторам на длительный срок.Расположено на цокольном этаже. Помещение сухое, так как на момент строительства была сделана дренажная система.В помещении сделан качественный ремонт, есть окна, санузел, водоснабжение, электричество, отопление.- удобный отдельный вход;- большая парковка;- удобные подъездные пути;- проходимое востребованное место;- напротив располагается: ТЦ Park House, Парк Победы;- удобная транспортная развязка - рядом остановки общественного транспорта, проспект Ямашева, Меридианная, Абсалямова, Адоратского, Чистопольская.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_kommercheskoe_pomeschenie_2715608639	56 584
Объект аналог №3	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, просп. Ямашева, 100г	292,0	25 000 000	20 833 333	Цоколь	ПРЕДЛАГАЕТСЯ НА ПРОДАЖУ помещение свободного назначения по адресу: г. Казань ул. Ямашева 100Г. Ново-Савиновский район города.Высокий цокольный этаж (есть окна).Общая площадь 292 кв.м.1-я линия проезжей части Ямашева.Помещение имеет 2 независимых входа/выхода: со стороны 1-й линии и со стороны улицы Гаврилова (может работать обособленно 24 часа).Удобная зона для рекламной вывески.Состояние отличное. Все центральные инженерные коммуникации: свет, вода, газ.Хорошие подъездные пути. Наличие парковки.Окружение: ресторан "Вкусно и точка", магазин Магнит.Напротив Торговый центр "XL", Торговый центр "Савиново".Рядом улицы: Чистопольская, Лаврентьева.Подходит под любой вид деятельности: торговля, помещение общественного питания и проч.От собственника. Без комиссии! НА ВСЮ ДОПОЛНИТЕЛЬНУЮ ИНФОРМАЦИЮ ОТВЕЧУ ПО ТЕЛЕФОНУ ИЛИ В СООБЩЕНИИ.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1-ya_liniya_yamasheva_292_m_2402240003	71 347
№ п/п	Адрес	Площадь помещения , м^2	Цена с НДС, руб.	Цена без НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
Объект оценки	**РТ, г. Казань, ж/м Юдино, ул.**	**358,2**			**1 этаж**		-	

№ п/п	Адрес	Площадь помещения , м^2	Цена с НДС, руб.	Цена без НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
	Нижняя, д. 8, пом. 1102							
Объект аналог №1	РТ, Казань, Кировский р-н, ул. Колымская, 5	117,8	9 000 000	7 500 000	1 этаж	Объект №86806.СРОЧНАЯ ПРОДАЖА !!!Продаётся коммерческое помещение общей площадью 117.8 кв.м. с готовыми арендаторами всеми известной сети "Метрополь", которые готовы заключить договор минимум на пять лет.В помещении имеется два отдела. Вход с двух сторон. Сделан качественный евро-ремонт. А так же имеется складированное пощение и место для персонала. Помещение находится в удобном месторасположении.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_117.8_m_2442088790	63 667
Объект аналог №2	РТ, Казань, Кировский р-н, ул. Адмиралтейская, 3к1	483,9	38 712 000	32 260 000	1 этаж	Описание объекта:Продается помещение на 1 этаже с федеральным арендатором - магазином "Пятерочка".Площадь - 483,9 м2.Помещение находится в бизнес-центре "Петрушкин двор"Преимущества покупки объекта:- 1 этаж, 1 линия;- долгосрочный договор аренды до 2030 года, ведутся переговоры о продление договора до 2040 года.- надежный арендатор;- наличие вместительной парковки;- перспективное расположение - в Адмиралтейской слободе планируется многоэтажное строительство, реновация района с закрытием производственных корпусов и расселением аварийного жилья, что увеличит капитализацию помещения.- коммунально-эксплутационные платежи оплачиваются арендатором напрямую	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_s_arend-om_pyaterochka_483.9_m_3009742518	66 667
Объект аналог №3	РТ, Казань, Кировский р-н, ул. Революционная, 39	396,7	20 000 000	16 666 667	1 этаж	От собственника! Без комиссии!Помещение с арендатором. Срок окупаемости 10,5 лет на ул. Революционная, 39.Назначения: магазин, офис, салон красоты, шоу-рум, медицинский кабинет, фитнес центр и т. д.- 1 этаж- 1 линия- центральный вход, запасной выход- высота потолков 3,5 м.- чистовая отделка- центрально отопление- удобные подъездные пути- парковка перед помещением.По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Рафис, Нияз	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_gotovogo_arendnogo_biznesa_2618521240	42 013
№ п/п	Адрес	Площадь помещения , м^2	Цена с НДС, руб.	Цена без НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
Объект оценки	**РТ, г. Казань, ул. Фрунзе, д. 9, пом. 1324**	**90,0**			**1 этаж**		-	
Объект	РТ, Казань,	117,8	9 000 000	7 500 000	1 этаж	Объект №86806.СРОЧНАЯ ПРОДАЖА !!!Продаётся	https://www.avito.	63 667

№ п/п	Адрес	Площадь помещения , м^2	Цена с НДС, руб.	Цена без НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
аналог №1	Кировский р-н, ул. Колымская, 5					коммерческое помещение общей площадью 117.8 кв.м. с готовыми арендаторами всеми известной сети "Метрополь", которые готовы заключить договор минимум на пять лет.В помещении имеется два отдела. Вход с двух сторон. Сделан качественный евро-ремонт. А так же имеется складированное пощение и место для персонала. Помещение находится в удобном месторасположении.	ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_117.8_m_2442088790	
Объект аналог №2	РТ, Казань, Кировский р-н, ул. Адмиралтейская, 3к1	483,9	38 712 000	32 260 000	1 этаж	Описание объекта:Продается помещение на 1 этаже с федеральным арендатором - магазином "Пятерочка".Площадь - 483,9 м2.Помещение находится в бизнес-центре "Петрушкин двор"Преимущества покупки объекта:- 1 этаж, 1 линия;- долгосрочный договор аренды до 2030 года, ведутся переговоры о продление договора до 2040 года.- надежный арендатор;- наличие вместительной парковки;- перспективное расположение - в Адмиралтейской слободе планируется многоэтажное строительство, реновация района с закрытием производственных корпусов и расселением аварийного жилья, что увеличит капитализацию помещения.- коммунально-эксплутационные платежи оплачиваются арендатором напрямую	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_s_arend-om_pyaterochka_483.9_m_3009742518	66 667
Объект аналог №3	РТ, Казань, Кировский р-н, ул. Революционная, 39	396,7	20 000 000	16 666 667	1 этаж	От собственника! Без комиссии!Помещение с арендатором. Срок окупаемости 10,5 лет на ул. Революционная, 39.Назначения: магазин, офис, салон красоты, шоу-рум, медицинский кабинет, фитнес центр и т. д.- 1 этаж- 1 линия- центральный вход, запасной выход- высота потолков 3,5 м.- чистовая отделка- центрально отопление- удобные подъездные пути- парковка перед помещением.По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Рафис, Нияз	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_gotovogo_arendnogo_biznesa_2618521240	42 013
Объект оценки	**РТ, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7Б, корп. 2, пом. 260**	**1 530,7**			**1 этаж**		-	
Объект оценки	**РТ, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7Б, корп. 2, пом. 262**	**199,8**			**1 этаж**		-	
Объект аналог №1	РТ, г. Казань, Приволжский, ул. Профессора Камая, 15	348,4	42 000 000	35 000 000	1 этаж	Помещение сдано в аренду в "Магнит". Всю площадь занимает арендатор АО «Тандер», арендная плата 151000 руб/мес. (+арендатор оплачивает расходы по воде).	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_pl	100 459

№ п/п	Адрес	Площадь помещения , м^2	Цена с НДС, руб.	Цена без НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
							oschad_348.4_m_2325296143	
Объект аналог №2	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Баки Урманче, 9	35	5 250 000	4 375 000	1 этаж	Продаю помещение свободного назначения в приволжском районе города Казани, в ЖК Солнечный город, концентрация жилых домов, сквер, школа. Огромный пешеходный траффик, множество магазинов. Есть несколько помещений от 27,1 квм до 37-40-50-55-206 квм. Новый ремонт. Все новое. Возможно использовать -как арендный бизнес, так и для собственного дела и развития. Собственник, документы готовы.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_35_m_3059747299	125 000
Объект аналог №3	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Дубравная, 43а	86	10 500 000	8 750 000	1 этаж	Готовый арендный бизнес.Продается помещение свободного назначения в Приволжском районе г. Казани по адресу: ул. Дубравная 43 а,с проверенными арендаторами,Характеристики:1 этаж,отдельный вход,высокий цоколь,ремонт в стиле лофт,парковка,доступ с помещение 24/7,отопление, интернет.ПРОДАЖА Без комиссии!Подробности по телефону.Показ в удобное время.Арт. 53361278	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_86_m_3441676438	101 744
Объект оценки	**РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Натана Рахлина, д.7, корп.2**	**94,4**			**1 этаж**		-	
Объект аналог №1	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Гвардейская, 9	49,4	5 999 000	4 999 167	1 этаж	Компания ГиперДом предлагает Вашему вниманию следующий объект:Продаю нежилое помещение в Советском районе,ул.Гвардейская,д.9. Первая линия. Первый этаж.Общая площадь 49,4 кв.м.Отдельная входная группа.Есть санузел, кухонная зона.Свободного назначения(магазин,офис, пункт выдачи OZON, Wildberries, Яндекс и т.д.).Один собственник, физлицо, документы готовы. Проходит ипотека. Ближайшие улицы:Патриса Лумумбы, Николая Ершова, Аделя Кутуя.Код объекта: 1078179.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_49.4_m_3568516170	101 198
Объект аналог №2	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Дмитрия Менделеева, 8к1	25,0	2 400 000	2 000 000	Цоколь	Продается помещение свободного назначения	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_25_m_3454503922	80 000
Объект аналог №3	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул.	203,8	20 000 000	16 666 667	Цоколь	Продажа очень высокого цоколя с окнами в современном жилом комплексе «Казань XXI век».Потолок более 4	https://www.avito.ru/kazan/kommerc	81 780

№ п/п	Адрес	Площадь помещения , м^2	Цена с НДС, руб.	Цена без НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
	Габдуллы Кариева, 10					метров.1 линияОтдельный вход.Открытая планировка.Место под вывеску.Качественный современный ремонт. Кондиционер/вентиляция.Круглосуточный доступ (24/7).Отличная просматриваемость помещения с улицы.Рядом учебные заведения ЖК «Казань XXI век»Транспортная доступность, пересечение и примыкание улиц:Автобус: 70, 89;Троллейбус: 3;Улицы: Альберта Камалеева, Аделя Кутуя, Патриса Лумумбы, Тулпар, Сахарова.Арт. 37962639	heskaya_nedvizhimost/prodazha_svobodnogo_pomeschheniya_2704985144	
Объект оценки	**РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Аметьевская магистраль, 16, корп.1, пом. 1050**	**496,30**			**1 этаж**			
Объект аналог №1	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Аметьевская Магистраль, 18к3	271,0	25 745 000	21 454 167	1 этаж	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 локация: в ЖК можно заехать с ул. Аметьевская магистраль и ул. Гвардейская.Звоните! Показы по предварительной договоренности.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_271_m_s_remontom_i_arendatorom_3905652870	79 167
Объект аналог №2	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Аметьевская Магистраль, 16к2	100,0	14 850 000	12 375 000	1 этаж	Продается помещение в ЖК Голливуд БЕЗ КОМИССИИ.ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ - 100 кв м.Есть место для наружной вывески;Круглосуточный доступ;Рядом находится детский магазин одежды, детский сад в 5 минутах ходьбы (родители водят детей через калитку расположенную прямо напротив входа в помещение), в 10 минутах от станции метро Аметьево, 5 минутах от остановок общественного транспорта.Густозаселенный спальный район, количество жителей в ЖК Легенда, ЖК Голливуд насчитывает порядка 9000 чел.Технические характеристики помещения:Наземная парковка.Первый этаж;Отопление/водоснабжение/канализация/вентиляция	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_100_kv_otdelnyy_vhod_3409074505	123 750

№ п/п	Адрес	Площадь помещения , м^2	Цена с НДС, руб.	Цена без НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
						/электричество;Высота потолка - 3,9м.Промышленный кондиционер.1 мокрая точка.25 кВт с возможность увеличения до 50 кВт.Доделывается косметический ремонт.Приточно-вытяжная вентиляция.Для вас без комиссии! Звоните) покажу в любое удобное для вас время.Арт. 52557719		
Объект аналог №3	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Аметьевская Магистраль, 16к3	730,0	110 000 000	91 666 667	1 этаж	От собственника! Без комиссии!Продаю помещение свободного назначения 730 м²Вход: с улицы и со двораОтдельный входОбщая площадь: 730 м²1 этажВысота потолков: 4,5мОтделка: офисная ОтоплениеТип парковки: наземная и подземнаяДоговорное количество парковочных мест:Помещения с отделкой, с хорошим современным ремонтом.Ремонт завершается 04.11.2023г.Всё есть: интернет, пожарная-охранная сигнализация, видеонаблюдение, электричество, отопление.Активный пешеходный и автомобильный трафик.Плотный жилой массив.Помещение универсальное. Можно купить как готовый арендный бизнес,так и свободного назначения.Показ в любое удобное время!Звоните отвечу на все интересующие вопросы!Полное юридическое сопровождение!По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Наталья	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_730_m_3610436061	125 571

5.7. Введение корректировок к цене аналога

Цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

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

Таблица 19. Скидка на торг

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

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

Объем передаваемых прав на объект

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

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

Корректировка на финансовые условия

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

Корректировка на условия продажи

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

Корректировка на дату оценки

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

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

Корректировка на различие в местоположении

В данном отчете поправка не применялась, т.к. объект оценки и все объекты-аналоги расположены в схожих районах г. Казани, имеют развитую инфраструктуру и деловую активность.

Корректировка на этаж расположения

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

Таблица 20. Корректировка на этаж расположения

этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,15	1,29	1,45
	2 этаж и выше	0,87	1,00	1,12	1,26
	цоколь	0,78	0,89	1,00	1,12
	подвал	0,69	0,79	0,89	1,00

Корректировка на различие в общей площади

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

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

Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены объектов коммерческой недвижимости от площади[5].

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

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

С – относительная стоимость объекта, у.е./м^2;

П – общая площадь объекта, м^2.

Корректировка на функциональное назначение

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

Поправка на уровень отделки

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

Таблица 21. Корректировка на уровень отделки

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

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

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

Таблица 22. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 995,3 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м^2	995,30	178,00	324,00	292,00
Стоимость объекта, руб.		7 120 000	18 333 333	20 833 333
Стоимость предложения, руб./м^2		40 000	56 584	71 347
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		40 000	56 584	71 347
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		40 000	56 584	71 347
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		40 000	56 584	71 347
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		35 680	50 473	63 642
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		35 680	50 473	63 642
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Короленко, 73, пом. 1000	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Чистопольская, 19г	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, просп. Ямашева, 37	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, просп. Ямашева, 100г
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		35 680	50 473	63 642
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	Цоколь	Цоколь
Корректировка		1,00	1,29	1,29
Скорректированная стоимость, руб./м^2		35 680	65 110	82 098
Расчетный коэффициент	1235,726022	1390,63948	1336,733084	1346,092158
Корректировка на различие в общей площади		-11%	-8%	-8%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		31 755	59 901	75 530
Уровень ремонта	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		31 755	59 901	75 530
Назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		31 755	59 901	75 530
Средневзвешенная стоимость 1 м^2 объекта оценки, руб.		55 729		
Площадь Объекта оценки, м^2		995,30		
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.		**55 467 000**		

Таблица 23. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 117,5 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м^2	117,50	178,00	324,00	292,00
Стоимость объекта, руб.		7 120 000	18 333 333	20 833 333
Стоимость предложения, руб./м^2		40 000	56 584	71 347
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		40 000	56 584	71 347
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		40 000	56 584	71 347
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		40 000	56 584	71 347
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		35 680	50 473	63 642
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		35 680	50 473	63 642
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Короленко, 73, пом. 1000	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Чистопольская, 19г	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, просп. Ямашева, 37	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, просп. Ямашева, 100г
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		35 680	50 473	63 642
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	Цоколь	Цоколь
Корректировка		1,00	1,29	1,29
Скорректированная стоимость, руб./м^2		35 680	65 110	82 098
Расчетный коэффициент	1428,02055	1390,63948	1336,733084	1346,092158
Корректировка на различие в общей площади		3%	7%	6%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		36 750	69 668	87 024
Уровень ремонта	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		36 750	69 668	87 024
Назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		36 750	69 668	87 024
Средневзвешенная стоимость 1 м^2 объекта оценки, руб.		64 481		
Площадь Объекта оценки, м^2		117,50		
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.		**7 577 000**		

Таблица 24. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 2212,80 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м^2	2 212,80	51,00	324,00	178,00
Стоимость объекта, руб.		3 000 000	18 333 333	7 120 000
Стоимость предложения, руб./м^2		58 824	56 584	40 000
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		58 824	56 584	40 000
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		58 824	56 584	40 000
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		58 824	56 584	40 000
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		52 471	50 473	35 680
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		52 471	50 473	35 680
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Адоратского, 12Б, пом. 1486	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Лаврентьева, 3а	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, просп. Ямашева, 37	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Чистопольская, 19г
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		52 471	50 473	35 680
Этаж расположения	1 этаж	2 этаж	Цоколь	1 этаж
Корректировка		1,15	1,29	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		60 342	65 110	35 680
Расчетный коэффициент	1163,8187	1503,1357	1336,7331	1390,6395
Корректировка на различие в общей площади		-23%	-13%	-16%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		46 463	56 646	29 971
Уровень ремонта	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		46 463	56 646	29 971
Назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		46 463	56 646	29 971
Средневзвешенная стоимость 1 м^2 объекта оценки, руб.		44 360		
Площадь Объекта оценки, м^2		2 212,80		
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.		**98 160 000**		

Таблица 25. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 553,30 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м^2	553,30	51,00	324,00	178,00
Стоимость объекта, руб.		3 000 000	18 333 333	7 120 000
Стоимость предложения, руб./м^2		58 824	56 584	40 000
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		58 824	56 584	40 000
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		58 824	56 584	40 000
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		58 824	56 584	40 000
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		52 471	50 473	35 680
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		52 471	50 473	35 680
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Адоратского, 12Б, пом. 1486	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Лаврентьева, 3а	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, просп. Ямашева, 37	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Чистопольская, 19г
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		52 471	50 473	35 680
Этаж расположения	2 этаж	2 этаж	Цоколь	1 этаж
Корректировка		1,00	1,12	0,87
Скорректированная стоимость, руб./м^2		52 471	56 530	31 042
Расчетный коэффициент	1288,5690	1503,1357	1336,7331	1390,6395
Корректировка на различие в общей площади		-14%	-4%	-7%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		45 125	54 269	28 869
Уровень ремонта	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		45 125	54 269	28 869
Назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		45 125	54 269	28 869
Средневзвешенная стоимость 1 м^2 объекта оценки, руб.		42 754		
Площадь Объекта оценки, м^2		553,30		
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.		**23 656 000**		

Таблица 26. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 358,2 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м^2	358,20	117,80	483,90	396,70
Стоимость объекта, руб.		7 500 000	32 260 000	16 666 667
Стоимость предложения, руб./м^2		63 667	66 667	42 013
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		63 667	66 667	42 013
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		63 667	66 667	42 013
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		63 667	66 667	42 013
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		56 791	59 467	37 476
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		56 791	59 467	37 476
Местоположение	РТ, г. Казань, ж/м Юдино, ул. Нижняя, д. 8, пом. 1102	РТ, Казань, Кировский р-н, ул. Колымская, 5	РТ, Казань, Кировский р-н, ул. Адмиралтейская, 3к1	РТ, Казань, Кировский р-н, ул. Революционная, 39
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		56 791	59 467	37 476
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		56 791	59 467	37 476
Расчетный коэффициент	1327,7018	1427,7911	1300,6310	1318,5138
Корректировка на различие в общей площади		-7%	2%	1%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		52 816	60 656	37 851
Уровень ремонта	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		52 816	60 656	37 851
Назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		52 816	60 656	37 851
Средневзвешенная стоимость 1 м^2 объекта оценки, руб.		50 441		
Площадь Объекта оценки, м^2		358,20		
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.		**18 068 000**		

Таблица 27. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 90 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м^2	90,00	117,80	483,90	396,70
Стоимость объекта, руб.		7 500 000	32 260 000	16 666 667
Стоимость предложения, руб./м^2		63 667	66 667	42 013
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		63 667	66 667	42 013
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		63 667	66 667	42 013
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		63 667	66 667	42 013
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		56 791	59 467	37 476
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		56 791	59 467	37 476
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Фрунзе, д. 9, пом. 1324	РТ, Казань, Кировский р-н, ул. Колымская, 5	РТ, Казань, Кировский р-н, ул. Адмиралтейская, 3к1	РТ, Казань, Кировский р-н, ул. Революционная, 39
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		56 791	59 467	37 476
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		56 791	59 467	37 476
Расчетный коэффициент	1452,0171	1427,7911	1300,6310	1318,5138
Корректировка на различие в общей площади		2%	12%	10%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		57 927	66 603	41 224
Уровень ремонта	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		57 927	66 603	41 224
Назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		57 927	66 603	41 224
Средневзвешенная стоимость 1 м^2 объекта оценки, руб.		55 251		
Площадь Объекта оценки, м^2		90,00		
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.		**4 973 000**		

Таблица 28. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 1530,70 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м^2	1 530,70	348,40	35,00	86,00
Стоимость объекта, руб.		35 000 000	4 375 000	8 750 000
Стоимость предложения, руб./м^2		100 459	125 000	101 744
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		100 459	125 000	101 744
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		100 459	125 000	101 744
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		100 459	125 000	101 744
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		89 609	111 500	90 756
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		89 609	111 500	90 756
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7 Б, корп.2, пом. 260	РТ, г. Казань, Приволжский, ул. Профессора Камая, 15	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Баки Урманче, 9	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Дубравная, 43а
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		89 609	111 500	90 756
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		89 609	111 500	90 756
Расчетный коэффициент	1196,9868	1330,1984	1537,0187	1456,1087
Корректировка на различие в общей площади		-10,0%	-22,1%	-17,8%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		80 648	86 859	74 601
Уровень ремонта	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		80 648	86 859	74 601
Назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		80 648	86 859	74 601
Средневзвешенная стоимость 1 м^2 объекта оценки, руб.		80 703		
Площадь Объекта оценки, м^2		1 530,70		
Рыночная стоимость улучшения, округленно, руб.		**123 532 000**		

Таблица 29. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 199,8 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м^2	199,80	348,40	35,00	86,00
Стоимость объекта, руб.		35 000 000	4 375 000	8 750 000
Стоимость предложения, руб./м^2		100 459	125 000	101 744
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		100 459	125 000	101 744
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		100 459	125 000	101 744
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		100 459	125 000	101 744
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		89 609	111 500	90 756
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		89 609	111 500	90 756
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7 Б, корп.2, пом. 262	РТ, г. Казань, Приволжский, ул. Профессора Камая, 15	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Баки Урманче, 9	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Дубравная, 43а
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		89 609	111 500	90 756
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		89 609	111 500	90 756
Расчетный коэффициент	1380,2415	1330,1984	1537,0187	1456,1087
Корректировка на различие в общей площади		3,8%	-10,2%	-5,2%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		93 014	100 127	86 037
Уровень ремонта	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		93 014	100 127	86 037
Назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		93 014	100 127	86 037
Средневзвешенная стоимость 1 м^2 объекта оценки, руб.		93 059		
Площадь Объекта оценки, м^2		199,80		
Рыночная стоимость улучшения, округленно, руб.		**18 593 000**		

Таблица 30. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 94,4 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м^2	94,40	49,40	25,00	203,80
Стоимость объекта, руб.		4 999 167	2 000 000	16 666 667
Стоимость предложения, руб./м^2		101 198	80 000	81 780
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		101 198	80 000	81 780
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		101 198	80 000	81 780
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		101 198	80 000	81 780
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		90 269	71 360	72 948
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		90 269	71 360	72 948
Местоположение	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Натана Рахлина, д.7, корп.2	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Гвардейская, 9	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Дмитрия Менделеева, 8к1	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Габдуллы Кариева, 10
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		90 269	71 360	72 948
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	Цоколь	Цоколь
Корректировка		1,00	1,29	1,29
Скорректированная стоимость, руб./м^2		90 269	92 054	94 103
Расчетный коэффициент	1447,7213	1506,0045	1567,3012	1378,4575
Корректировка на различие в общей площади		-4%	-8%	5%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		86 658	84 690	98 808
Уровень ремонта	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		86 658	84 690	98 808
Назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Поправка на назначение		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		86 658	84 690	98 808
Средневзвешенная стоимость 1 м^2 объекта оценки, руб.		90 052		
Площадь Объекта оценки, м^2		94,40		
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.		**8 501 000**		

Таблица 31. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 496,30 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м^2	496,30	271,00	100,00	730,00
Стоимость объекта, руб.		21 454 167	12 375 000	91 666 667
Стоимость предложения, руб./м^2		79 167	123 750	125 571
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		79 167	123 750	125 571
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		79 167	123 750	125 571
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		79 167	123 750	125 571
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		70 617	110 385	112 009
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		70 617	110 385	112 009
Местоположение	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Аметьевская магистраль, 16, корп.1, пом. 1050	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Аметьевская Магистраль, 18к3	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Аметьевская Магистраль, 16к2	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Аметьевская Магистраль, 16к3
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		70 617	110 385	112 009
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		70 617	110 385	112 009
Расчетный коэффициент	1298,3537	1352,8093	1442,5347	1263,6260
Корректировка на различие в общей площади		-4%	-10%	3%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		67 792	99 347	115 369
Уровень ремонта	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Требует косметического ремонта
Корректировка		1,00	1,00	1,18
Скорректированная стоимость, руб./м^2		67 792	99 347	136 135
Назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Поправка на назначение		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		67 792	99 347	136 135
Средневзвешенная стоимость 1 м^2 объекта оценки, руб.		101 091		
Площадь Объекта оценки, м^2		496,30		
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.		**50 171 000**		

5.8. Выводы по применению метода сравнения продаж

Расчеты, проведенные в рамках метода сравнения продаж, позволяют определить справедливую (рыночную) стоимость Объекта оценки на 14 ноября 2023 г.:

Таблица 32. Выводы по применению метода сравнения продаж

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (без НДС)	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (с НДС)
1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 358,2 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан, г. Казань, жилой массив Юдино, ул. Нижняя, д. 8, пом. 1102, кадастровый (или условный) номер: 16:50:280840:1101	18 068 000	3 613 600	21 681 600
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 995,3 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Короленко, д. 73, пом. 1000, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110107:4389	55 467 000	11 093 400	66 560 400
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 117,5 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Короленко, д. 73, пом. 1001, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110107:4390	7 577 000	1 515 400	9 092 400
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 90 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Фрунзе, д. 9, пом. 1324, кадастровый (или условный) номер: 16:50:090419:1052	4 973 000	994 600	5 967 600
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2 212,8 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, пом. 1486, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110804:1549	98 160 000	19 632 000	117 792 000
6	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 553,3 кв.м, этаж 2, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, пом. 1487, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110804:1548	23 656 000	4 731 200	28 387 200
7	Нежилое помещение № 1 общей площадью 1530,70 кв.м. (Одна тысяча пятьсот тридцать целых семьдесят сотых квадратных метра), расположенное на 1 (первом) этаже Многоуровневого паркинга, состоящее из следующих частей: 1.1.Магазин розничной торговли, общей площадью 999,80 (Девятьсот девяносто девять целых восемьдесят сотых) кв.м., 1.2. Аптечный пункт, общей площадью 74,50 (Семьдесят четыре целых пятьдесят сотых) кв.м.; 1.3. Пункт оказания услуг универсальных средств связи, общей площадью 108,10 м2 (Сто восемь целых десять сотых) кв.м.; 1.4. Тамбур, общей площадью 20, 60 м2 (Двадцать целых шестьдесят сотых) кв.м.; 1.5. Комната для хранения инвентаря, общей площадью 286,70 (Двести восемьдесят шесть целых семьдесят сотых) кв.м.; 1.6. Комната хозяйственного инвентаря, общей площадью 5,90 (Пять целых девяносто сотых) кв.м.; 1.7. Комната уборочного инвентаря (КУИ), общей площадью 6,00 (Шесть) кв.м.; 1.8. Санузел, общей площадью 3,00 (Три) кв.м.; 1.9. Санузел, общей площадью 3,00 (Три) кв.м.; 1.10. Венткамера дымоудаления, общей площадью 5,90 (Пять целых девяносто сотых) кв.м.; 1.11. Венткамера, общей площадью 17,20 (Семнадцать целых двадцать сотых) кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7 Б, корп.2, пом. 260, кадастровый номер: 16:50:160502:4175	123 532 000	24 706 400	148 238 400
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: занимаемый административным зданием, общая площадь 300+/- 6,06 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Магистральная, участок 35, кадастровый (условный) номер: 16:50:080901:6	2 570 000	НДС не облагается	2 570 000

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (без НДС)	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (с НДС)
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины оптовой торговли, площадь 4240 +/- 23 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Сибирский тракт, 44Б, кадастровый (условный) номер: 16:50:050205:45	41 638 000	НДС не облагается	41 638 000
10	Нежилое помещение № 2 общей площадью 199,80 кв.м. (Сто девяносто девять целых восемьдесят сотых квадратных метра), расположенное на 1 (первом) этаже Многоуровневого паркинга, состоящее из следующих частей: 1. Комната хранения инвентаря, общей площадью 195,00 (Сто девяносто пять) кв.м.; 2. Санузел, общей площадью 4,80 (Четыре целых восемьдесят сотых) кв.м»., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7 Б, корп.2, пом. 262, кадастровый номер: 16:50:160502:4176	18 593 000	3 718 600	22 311 600
11	Помещение, назначение: нежилое общая площадь: 94,4 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, жилой комплекс Светлая Долина ул. Натана Рахлина д.7 корп.2 пом.1002 кадастровый номер: 16:16:120601:5977	8 501 000	1 700 200	10 201 200
12	Земельный участок, общей площадью 4 129+/-22 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, кадастровый (условный) номер: 16:50:110804:2212	61 402 000	НДС не облагается	61 402 000
13	Земельный участок, общей площадью 33+/-2 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, кадастровый (условный) номер: 16:50:110804:2213	822 000	НДС не облагается	822 000
14	Нежилое помещение №5, площадь 496,3 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, г.Казань, Советский р-н, ул. Аметьевская магистраль, д.16, корп.1, пом. 1050, кадастровый номер: 16:50:060503:1309	50 171 000	10 034 200	60 205 200

6. Затратный подход

6.1. Общие положения затратного подхода

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

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

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

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

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

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

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

При оценке недвижимости затратным подходом рекомендуется следующая последовательность действий:

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

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$РС = З_{В/З} \times (1 - И_{НАК}),$$

$$И_{\Sigma} = 1 - (1 - И_{физ}) \times (1 - У_{функц}) \times (1 - У_{э})$$, где:

РС – рыночная стоимость объекта недвижимости;

Зв./з – затраты на воспроизводство или замещение улучшений без учета износа;

$И_{физ}$ – физический износ;

$У_{функц}$ – функциональное устаревание;

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

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

Расчет затрат на замещение улучшений будет производиться затратным подходом.

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

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

Метод *удельных затрат на единицу площади или объема* заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 м^2 площади или на 1 м^3 объема объекта недвижимости). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем – получают стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод *удельных затрат на единицу площади или объема* заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 м^2 площади или на 1 м^3 объема объекта недвижимости). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем – получают стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

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

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

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

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

Метод расчета по цене однородного аналога заключается в подборе объектов, идентичных или аналогичных оцениваемым, по полезности и функциям. Следовательно, в

рамках данного метода рассчитывается стоимость воспроизводства или замещения. При подборе аналогов оценщики использовали прайс-листы компаний, занимающихся реализацией соответствующего оборудования.

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

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

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

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

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

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

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

Также имеется небольшая группа объектов, где выделены четыре качества:

ECONOM (экономичный);

STANDARD (средний);

PREMIUM (улучшенный);

DE LUXE (люкс).

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

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

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

По каждому из зданий аналогов содержится техническая характеристика объемно-планировочных и конструктивных решений и показатели стоимости на единицу измерения. Единицей измерения может выступать 1 м^2, 1 м^3 или здание в целом.

Показатели приведены на единицу измерения в целом по зданию и в разрезе основных конструктивных элементов в рублях и в процентах.

В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

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

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

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

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

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

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

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

При определении региональных коэффициентов уровня стоимости использованы следующие методические подходы:

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

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

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

а) содержание временной связи;

б) затраты на первичную очистку от снега;

в) затраты на снегоборьбу;

г) затраты на ремонт и восстановление автодорог;

д) затраты па командирование работников;

е) затраты, связанные с подвижным характером работы;

ж) затраты на авиатранспорт;

з) затраты на перебазирование подрядных организаций:

и) дополнительные затраты, связанные с выполнением работ вахтовым методом;

к) затраты на оргнабор рабочих и др;

л) затраты на разминирование территории строительства в районах бывших боевых действий;

м) приведение земельных участков, предоставленных во временное пользование на период строительства, пригодное для использования в сельском, лесном, рыбном хозяйстве, или для других целей в соответствии с проектом восстановления (рекультивации) нарушенных земель;

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

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

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

В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость.

Последовательность оценки

Оценку с использованием справочника рекомендуется выполнять в следующей последовательности:

а) подготовить исходные данные об оцениваемом объекте;

б) определить конструктивную систему и класс качества объекта оценки;

в) подобрать укрупненный стоимостной показатель в соответствии с функциональным назначением, конструктивной системой, классом качества и техническими характеристиками (объемом, площадью, иными проектными показателями);

в) определить необходимые параметры, подлежащие корректировке;

г) рассчитать количественные значения корректирующих коэффициентов;

д) произвести расчёты стоимости объекта

Подбор объекта-аналога

Подбор объекта-аналога рекомендуется производить следующим образом:

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

в) в случае отсутствия подходящего объекта-представителя данной отрасли рекомендуется использовать информацию о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектам-представителям других отраслей или объектов межотраслевого применения.

Описание выбранных объектов-аналогов приведено в таблице ниже.

Таблица 33. Описание Объекта оценки

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Строительный объем, куб.м.	Перекрытия	Стены	Фундамент	Год постройки	Кол-во этажей	Коммуникации	КС
1	Универсальный магазин «Эдельвейс», назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4860,8 кв.м., инв.№4944, лит.Б, адрес объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Марселя Салимжанова, зд. 16, кадастровый (или условный) номер: 16:50:011415:3389	4 860,80	23 339,00	Ж/б	Металлические трехслойные сэндвич с утеплителем	Монолитный ж/б на свайных основаниях	н/д	2	Водопровод, канализация, отопление, электроснабжение	КС-6
2	Административное здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 192,8 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Магистральная, зд. 35, кадастровый (условный) номер: 16:50:080903:145	192,80	867,12	Ж/б	Кирпич	Ж/б	1995	1	Отопление, электроснабжение	КС-1
3	Оптовый магазин, назначение: нежилое, площадь 882,8 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Сибирский тракт, здание 44Б, кадастровый (условный) номер: 16:50:050205:127	882,80	4 597,00	Чердачное – комбинированное ж/б из бетона кл. В15 по профнастилу	Сэндвич-панели с утеплением из минеральной ваты	Ж/б	2016	1	Отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение	КС-6

Таблица 34. Описание объектов-аналогов

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Строительный объем, куб.м.	Общая площадь аналога, $м^2$	Строительный объем аналога, $м^3$	Ед.изм.	Код объекта	Сборник	КС	1. Справочный показатель по объектам-аналогам
1	Универсальный магазин «Эдельвейс», назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4860,8 кв.м., инв.№4944, лит.Б, адрес объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Марселя Салимжанова, зд. 16, кадастровый (или условный) номер: 16:50:011415:3389	4 860,80	23 339,00	от 8650 до 11750	от 38925 до 52875	м3	ruO3.08.000.0064	Общественные здания 2020	КС-6	9 949,30

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Строительный объем, куб.м.	Общая площадь аналога, $м^2$	Строительный объем аналога, $м^3$	Ед.изм.	Код объекта	Сборник	КС	1. Справочный показатель по объектам-аналогам
2	Административное здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 192,8 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Магистральная, зд. 35, кадастровый (условный) номер: 16:50:080903:145	192,80	867,12	-	до 10 000	м3	ruO3.03.000.0008	Общественные здания 2020	КС-1	12 723,00
3	Оптовый магазин, назначение: нежилое, площадь 882,8 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Сибирский тракт, здание 44Б, кадастровый (условный) номер: 16:50:050205:127	882,80	4 597,00	от 8650 до 11750	от 38925 до 52875	м3	ruO3.08.000.0066	Общественные здания 2020	КС-6	14 352,60

Внесение корректировок

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

При расчете стоимости Универсальный магазин «Эдельвейс» были вычтены стоимости следующих составляющих:

- прочие конструкции (163,99 руб.);
- обо строительные работы. лифты (621,07 руб.);
- водоснабжение и канализация (91,2 руб.);
- слаботочные системы (62,78 руб.);
- прочие системы и спец. оборудование (244,69 руб.)

При расчете стоимости Административного здания были вычтены стоимости следующих составляющих:

- прочие конструкции (635,9 руб.);
- слаботочные системы (106,1 руб.).

При расчете стоимости Универсальный магазин «Эдельвейс» были вычтены стоимости следующих составляющих:

- прочие конструкции (164,0 руб.);
- обо строительные работы. лифты (865,4 руб.);
- слаботочные системы (100,5 руб.);
- прочие системы и спец. оборудование (319,2 руб.)

При расчете стоимости Административного здания были вычтены стоимости следующих составляющих:

- прочие конструкции (505,1 руб.);
- обо строительные работы. лифты (655,8 руб.);
- водоснабжение и канализация (91,2 руб.);
- слаботочные системы (84,2 руб.).

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

Поправка на различие в конструктивных элементах (Со)

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

$$C_o = C_c \frac{ф_o}{ф_c}, руб/м^3 здания$$

где:

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

$ф_o$ и $ф_c$ - стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания или сооружения.

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

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

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

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

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

где,

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

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

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

Поправка на различие в высоте этажа (ΔC_h)

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

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

$Ц_{пер}$, $Ц_{пол}$, $Ц_{карк}$ – удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов здания, соответственно, перекрытий (гр. Перекрытия и покрытия»), пола (гр. «Полы»), каркаса (гр. «Каркас»), руб./м^3;

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

Введение данной поправки не требуется.

Поправка на наличие подвалов

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

Введение данной поправки не требуется.

Поправка на наличие фонарей

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

Введение данной поправки не требуется.

Поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ ($\Delta C_{ос}$)

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

Введение данной поправки не требуется.

Поправки на фундамент

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

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

Таблица 35. Коэффициенты для пересчета показателей затрат на фундаменты в зависимости от расчетного давления

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

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

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

Таблица 36. Коэффициенты для пересчета показателей затрат на фундаменты в зависимости от глубины заложения

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

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

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

Введение данной поправки не требуется.

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

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

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

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

Таблица 37. Поправки на разницу в объеме и площади

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

Таблица 38. Поправки на разницу в объеме и площади

№ п.п.	Наименование	Строительный объем/ площадь объекта оценки	Строительный объем/ площадь объекта аналогов	Разница	Ед.изм.	**Размер корректировки**
1	Универсальный магазин «Эдельвейс», назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4860,8 кв.м., инв.№4944, лит.Б, адрес объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Марселя Салимжанова, зд. 16, кадастровый (или условный) номер: 16:50:011415:3389	23 339,00	от 38925 до 52875	0,60	м ^{3}	1,16
2	Административное здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 192,8 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Магистральная, зд. 35, кадастровый (условный) номер: 16:50:080903:145	867,12	до 10 000	0,09	м ^{3}	1,24

№ п.п.	Наименование	Строительный объем/ площадь объекта оценки	Строительный объем/ площадь объекта аналогов	Разница	Ед.изм.	**Размер корректировки**
3	Оптовый магазин, назначение: нежилое, площадь 882,8 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Сибирский тракт, здание 44Б, кадастровый (условный) номер: 16:50:050205:127	4 597,00	от 38925 до 52875	0,12	м ^{3}	1,22

Регионально-климатическая поправка

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

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

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

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

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

Таблица 39. Коэффициент, учитывающий сейсмичность

Сейсмичность в баллах	а
6	1
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

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

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

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

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

Этот коэффициент определяется:

$$K_{пз} = \frac{П_о}{П_{спр}}$$

где,

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

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

Учтенная в справочных показателях усредненная величина доначислений $П_{спр}$, учитывающая затраты 8-12 глав сводного расчета стоимости, составляет 15 % от суммы

прямых затрат, накладных расходов и прибыли в строительстве по главам 1-7 сводного расчета стоимости.

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

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

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

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

где,

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

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

Коэффициент $К_{рег-эк}$ определяется на основании регионально-экономических коэффициентов, представленных в разделе 8.2. справочника №120, определенных для КС. Величина данного коэффициента для Республики Татарстан равна: для КС-1 равна 0,849, для КС-6 равна 0,828.

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

Поправка на изменение цен после издания справочника

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

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

Таблица 40. Расчет поправки на изменение цен после издания справочника

Период	Расчетное значение
Январь 2020 года	128,803
Дата оценки	160,087
Индекс Январь 2020 г. к дате оценки	**1,243**

Поправка по учету прибыли девелопера

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

Значение данной поправки принято равное 1,00.

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

Таблица 41. Расчет общих корректирующих коэффициентов по второй группе поправок

№ п.п.	Наименование	3. вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов									Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)
		на различие в объёме здания	на различие в климате	на сейсмичн ость	на региональн ое различие в уровне цен	на зональное различие в уровне цен	на величину прочих и непредвиде нных затрат	на изменение цен после издания справочника	по учёту налога на добавленную стоимость	по учёту прибыли девелопе ра	
1	Универсальный магазин «Эдельвейс», назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4860,8 кв.м., инв.№4944, лит.Б, адрес объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Марселя Салимжанова, зд. 16, кадастровый (или условный) номер: 16:50:011415:3389	1,16	1	1	0,828	1	1	1,243	1	1	1,194
2	Административное здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 192,8 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Магистральная, зд. 35, кадастровый (условный) номер: 16:50:080903:145	1,24	1	1	0,849	1	1	1,243	1	1	1,309
3	Оптовый магазин, назначение: нежилое, площадь 882,8 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Сибирский тракт, здание 44Б, кадастровый (условный) номер: 16:50:050205:127	1,22	1	1	0,828	1	1	1,243	1	1	1,256

При оценке затратным подходом стоимость замещения определяется по формуле:

$$C_{В/З} = \left(C_{БАЗ} + S_{DC}\right) \times K \times N,$$

где:

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

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

S_{DC} – итоговая поправка по первой группе, выраженная в руб. на 1 м^3 здания;
K – общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок;
N – количество единиц измерения в здании (строительный объем, площадь и пр.);

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

Таблица 42. Расчет стоимости замещения без учета износа и устаревания

№ п.п.	Наименование	Строительный объем, площадь	Ед. изм.	Справочный показатель по объектам-аналогам	Первая группа поправок	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок	Скорректированный показатель восстановительной стоимости по объектам-аналогам, руб.	Стоимость воспроизводства /замещения, руб.
1	Универсальный магазин «Эдельвейс», назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4860,8 кв.м., инв.№4944, лит.Б, адрес объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Марселя Салимжанова, зд. 16, кадастровый (или условный) номер: 16:50:011415:3389	23 339,00	м3	9 949,30	-1 092,53	1,194	10 574,98	246 809 458
2	Административное здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 192,8 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Магистральная, зд. 35, кадастровый (условный) номер: 16:50:080903:145	867,12	м3	12 723,00	-742,00	1,309	15 683,13	13 599 156
3	Оптовый магазин, назначение: нежилое, площадь 882,8 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Сибирский тракт, здание 44Б, кадастровый (условный) номер: 16:50:050205:127	4 597,00	м3	14 352,60	-1 449,10	1,256	16 206,80	74 502 660

6.4. Расчет всех видов износа и устаревания

Физический износ

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

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

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

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

Метод срока жизни основан на показателях эффективного возраста[6] и срока экономической жизни[7] объекта. Данный метод эффективен при определении износа несложных с конструктивной точки зрения объектов, а также при дефиците информации.

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

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

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

Согласно выбранному методу, физический износ объекта определяется по формуле:

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

ФИ – физический износ объекта, %;

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

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

d – суммарный удельный вес конструктивных элементов, %.

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

---

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

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

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

Таблица 43. Ориентировочная оценка физического износа зданий косвенным методом[8]

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 брусьях. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

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

Функциональное устаревание

Функциональное устаревание (обесценивание) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре здания, в удобствах его планировки, объемах, инженерном

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

обеспечении, в излишке производственных мощностей, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т. д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства. Функциональное устаревание может быть устранимое и неустранимое.

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

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

Функциональный износ составляет 0%

Экономическое (внешнее) устаревание

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

Экономический износ составляет 0%

Расчет накопленного износа

Величина накопленного износа рассчитывается по формуле:

$$И_{\Sigma} = 1 - (1 - И_{физ}) \times (1 - У_{функц}) \times (1 - У_{э})$$, где:

$И_{\Sigma}$ - накопленный износ;

$И_{физ}$ – физический износ;

$У_{функц}$ – функциональное устаревание;

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

Таблица 44 Расчет физического износа

№ п.п.	Наименование	Физический износ (экспертный)	Функциональный износ	Экономический (внешний) износ	Совокупный износ
1	Универсальный магазин «Эдельвейс», назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4860,8 кв.м., инв.№4944, лит.Б, адрес объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Марселя Салимжанова, зд. 16, кадастровый (или условный) номер: 16:50:011415:3389	31%	0%	0%	31%
2	Административное здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 192,8 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Магистральная, зд. 35, кадастровый (условный) номер: 16:50:080903:145	11%	0%	0%	11%
3	Оптовый магазин, назначение: нежилое, площадь 882,8 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Сибирский тракт, здание 44Б, кадастровый (условный) номер: 16:50:050205:127	26%	0%	0%	26%

6.5. Выводы по применению затратного подхода

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

Справедливая (рыночная) стоимость объектов недвижимости, по состоянию на 14 ноября 2023 года представлена ниже.

Таблица 45 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

№ п.п.	Наименование	Стоимость воспроизводства / замещения, руб.	Совокупный износ	Справедливая (рыночная стоимость), руб.	Справедливая стоимость (округленно), руб.
1	Универсальный магазин «Эдельвейс», назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4860,8 кв.м., инв.№4944, лит.Б, адрес объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Марселя Салимжанова, зд. 16, кадастровый (или условный) номер: 16:50:011415:3389	246 809 458	31%	170 298 526	170 299 000
2	Административное здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 192,8 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Магистральная, зд. 35, кадастровый (условный) номер: 16:50:080903:145	13 599 156	11%	12 103 249	12 103 000
3	Оптовый магазин, назначение: нежилое, площадь 882,8 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Сибирский тракт, здание 44Б, кадастровый (условный) номер: 16:50:050205:127	74 502 660	26%	55 131 968	55 132 000

7. Итоговое заключение

7.1. Сертификат качества

Подписавший данное заключение Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- использованные факты, относящиеся к Объекту оценки, являются, насколько известно Оценщику, верными и правильными, и полностью основываются на информации Заказчика;
- содержащиеся в заключении анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего заключения;
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в заключении;
- в процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи Оценщику, подписавшему настоящий Отчет, за исключением случаев, специально оговоренных в Отчете.

Оценка была проведена, а настоящий Отчет составлен в соответствии с требованиями:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; .; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

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

Таблица 46. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

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

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

Профессиональная деятельность Оценщика застрахована.

7.2. Итоговое заключение о стоимости

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, представляющего собой имущество, по состоянию на 14 ноября 2023 г., составляет:

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (без НДС)	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (с НДС)
1	Универсальный магазин «Эдельвейс», назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4860,8 кв.м., инв.№4944, лит.Б, адрес объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Марселя Салимжанова, зд. 16, кадастровый (или условный) номер: 16:50:011415:3389	170 299 000	34 059 800	204 358 800
2	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 358,2 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан, г. Казань, жилой массив Юдино, ул. Нижняя, д. 8, пом. 1102, кадастровый (или условный) номер: 16:50:280840:1101	18 068 000	3 613 600	21 681 600
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 995,3 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Короленко, д. 73, пом. 1000, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110107:4389	55 467 000	11 093 400	66 560 400
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 117,5 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Короленко, д. 73, пом. 1001, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110107:4390	7 577 000	1 515 400	9 092 400
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 90 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Фрунзе, д. 9, пом. 1324, кадастровый (или условный) номер: 16:50:090419:1052	4 973 000	994 600	5 967 600
6	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2 212,8 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, пом. 1486, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110804:1549	98 160 000	19 632 000	117 792 000
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 553,3 кв.м., этаж 2, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, пом. 1487, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110804:1548	23 656 000	4 731 200	28 387 200

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (без НДС)	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (с НДС)
8	Нежилое помещение № 1 общей площадью 1530,70 кв.м. (Одна тысяча пятьсот тридцать целых семьдесят сотых квадратных метра), расположенное на 1 (первом) этаже Многоуровневого паркинга, состоящее из следующих частей: 1.1. Магазин розничной торговли, общей площадью 999,80 (Девятьсот девяносто девять целых восемьдесят сотых) кв.м., 1.2. Аптечный пункт, общей площадью 74,50 (Семьдесят четыре целых пятьдесят сотых) кв.м.; 1.3. Пункт оказания услуг универсальных средств связи, общей площадью 108,10 м2 (Сто восемь целых десять сотых) кв.м.; 1.4. Тамбур, общей площадью 20, 60 м2 (Двадцать целых шестьдесят сотых) кв.м.; 1.5. Комната для хранения инвентаря, общей площадью 286,70 (Двести восемьдесят шесть целых семьдесят сотых) кв.м.; 1.6. Комната хозяйственного инвентаря, общей площадью 5,90 (Пять целых девяносто сотых) кв.м.; 1.7. Комната уборочного инвентаря (КУИ), общей площадью 6,00 (Шесть) кв.м.; 1.8. Санузел, общей площадью 3,00 (Три) кв.м.; 1.9. Санузел, общей площадью 3,00 (Три) кв.м.; 1.10. Венткамера дымоудаления, общей площадью 5,90 (Пять целых девяносто сотых) кв.м.; 1.11. Венткамера, общей площадью 17,20 (Семнадцать целых двадцать сотых) кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7 Б, корп.2, пом. 260, кадастровый номер: 16:50:160502:4175	123 532 000	24 706 400	148 238 400
9	Административное здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 192,8 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Магистральная, зд. 35, кадастровый (условный) номер: 16:50:080903:145	12 103 000	2 420 600	14 523 600
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: занимаемый административным зданием, общая площадь 300+/- 6,06 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Магистральная, участок 35, кадастровый (условный) номер: 16:50:080901:6	2 570 000	0	2 570 000
11	Оптовый магазин, назначение: нежилое, площадь 882,8 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Сибирский тракт, здание 44Б, кадастровый (условный) номер: 16:50:050205:127	55 132 000	11 026 400	66 158 400
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины оптовой торговли, площадь 4240 +/- 23 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Сибирский тракт, 44Б, кадастровый (условный) номер: 16:50:050205:45	41 638 000	0	41 638 000
13	Нежилое помещение № 2 общей площадью 199,80 кв.м. (Сто девяносто девять целых восемьдесят сотых квадратных метра), расположенное на 1 (первом) этаже Многоуровневого паркинга, состоящее из следующих частей: 1. Комната хранения инвентаря, общей площадью 195,00 (Сто девяносто пять) кв.м.; 2. Санузел, общей площадью 4,80 (Четыре целых восемьдесят сотых) кв.м»., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7 Б, корп.2, пом. 262, кадастровый номер: 16:50:160502:4176	18 593 000	3 718 600	22 311 600
14	Помещение, назначение: нежилое общая площадь: 94,4 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, жилой комплекс Светлая Долина ул. Натана Рахлина д.7 корп.2 пом.1002 кадастровый номер: 16:16:120601:5977	8 501 000	1 700 200	10 201 200
15	Земельный участок, общей площадью 4 129+/-22 кв.м., объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, кадастровый (условный) номер: 16:50:110804:2212	61 402 000	0	61 402 000
16	Земельный участок, общей площадью 33+/-2 кв.м. объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, кадастровый (условный) номер: 16:50:110804:2213	822 000	0	822 000

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (без НДС)	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (с НДС)
17	Нежилое помещение №5, площадь 496,3 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, г.Казань, Советский р-н, ул. Аметьевская магистраль, д.16, корп.1, пом. 1050, кадастровый номер: 16:50:060503:1309	50 171 000	10 034 200	60 205 200
	ИТОГО	**752 664 000**	**129 246 400**	**881 910 400**

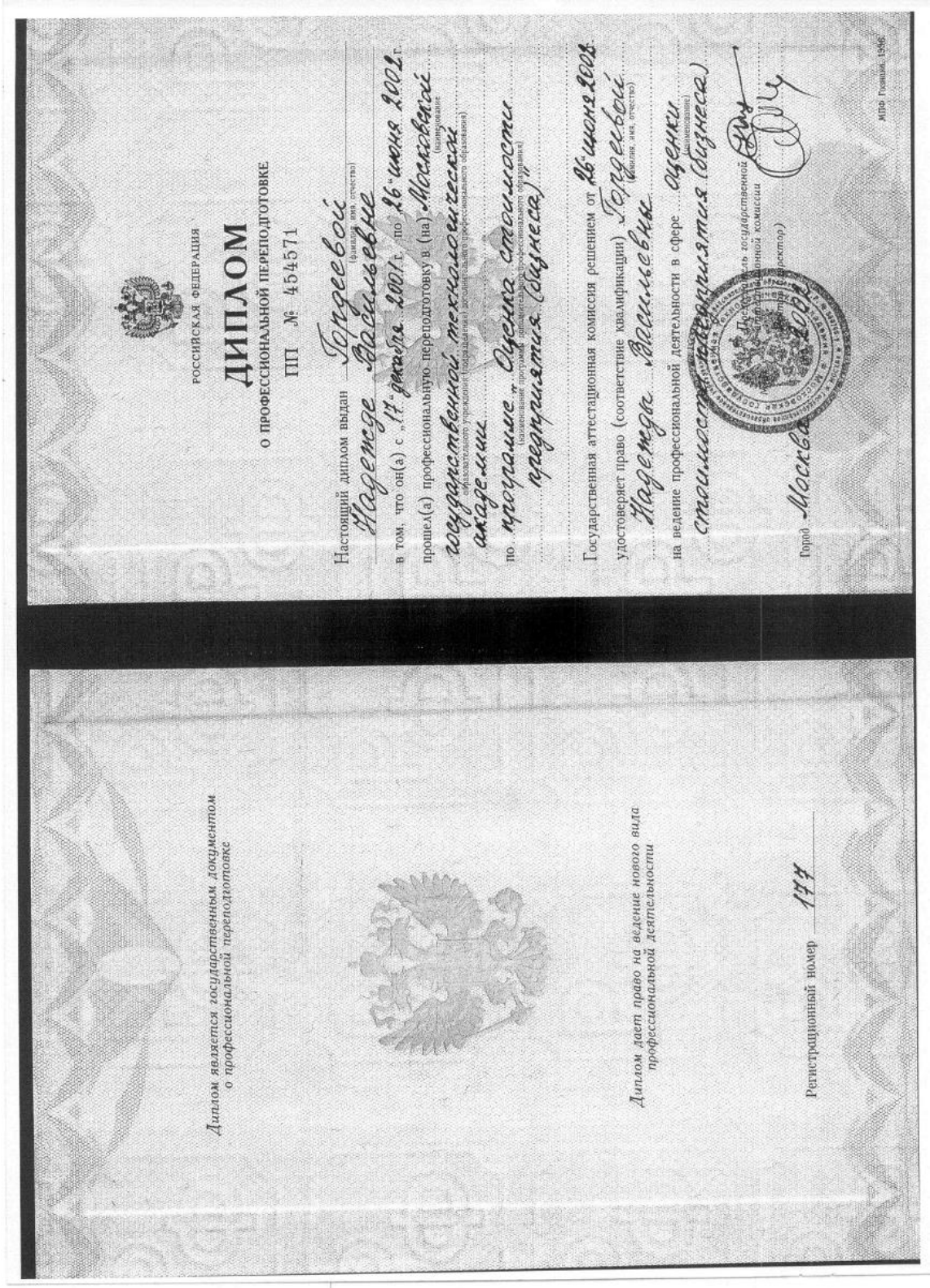
752 664 000 рублей (без НДС)
(Семьсот пятьдесят два миллиона шестьсот шестьдесят четыре тысячи) руб.
или
881 910 400 рублей (с НДС)
(Восемьсот восемьдесят один миллион девятьсот десять тысяч четыреста) руб.

Оценщик: **Н.В. Гордеева**

14 ноября 2023 г.

8. Приложения

8.1. Документы Оценщика



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 454571

Настоящий диплом выдан Горденой Надежде Васильевне (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с „17" октября 2001 г. по „26" июня 2001 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Московской государственной технологической академии (наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по программе „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" (наименование программы профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от 26 июня 2001 удостоверяет право (соответствие квалификации) Горденой Надежде Васильевне (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса) (наименование)

Председатель государственной аттестационной комиссии (ректор, проректор, директор)

Город Москва 2001

МПФ Гознак, 1996

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 177

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 2461

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

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

в том, что он(а) с „31" марта 2008 г. по „15" апреля 2008 г.
повышал(а) свою квалификацию в (на) Московском государственном университете технологий и управления
(наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)
по программе: „Оценочная деятельность"
(наименование программы дополнительного профессионального образования)
в объеме 104 часов
(количество часов)

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

Наименование	Количество часов	Оценка
1. Обязательные дисциплины	42	
2. Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		отлично

Прошел(а) стажировку в нет
(наименование предприятия, учреждения)

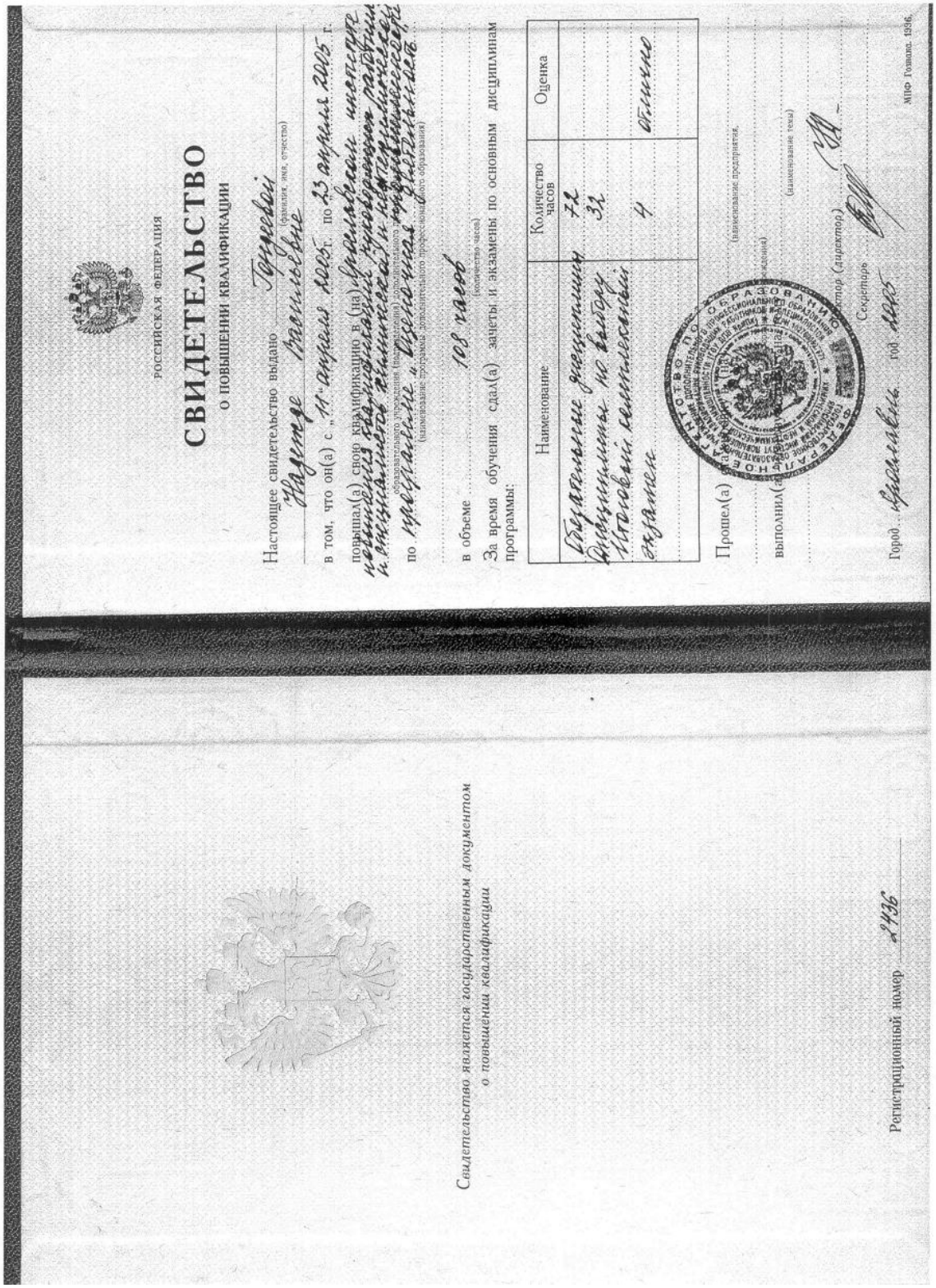
выполнил(а) и защитил(а) работу на тему нет
(наименование темы)

Ректор (директор)

Секретарь

Город Москва Год 2008

МПФ Гознака. 1996.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

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

в том, что он(а) с „11" апреля 2005 г. по „23" апреля 2005 г. повышал(а) свою квалификацию в (на) Региональном институте повышения квалификации руководящих работников и специалистов жилищно-коммунального комплекса и топливно-энергетического комплекса (образовательного учреждения (предприятия) дополнительного профессионального образования)

по программе „Дизайн интерьера" (наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 108 часов (количество часов)

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

Наименование	Количество часов	Оценка
Государственные документы	72	
Документы на выбор	32	
Итоговая аттестация	4	отлично
экзамен		

Прошел(а) (наименование предприятия)

выполнил(а) (наименование темы)

Директор (директор)

Секретарь

Город Красноярск год 2005

МПФ Госкомп. 1936.

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 2436

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 023325-1 « 02 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности **«Оценка недвижимости»**

выдан Гордеевой Надежде Васильевне

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.

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

12.04.2022 г. № 3015

Гордеева
Надежда Васильевна

Включен(а) в реестр членов от 12.04.2022 г.
Реестровый номер 3015

Основание: решение Совета Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 07.04.2022 г.

Первый вице-президент В. И. Лебединский

001654

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»

ПОЛИС (ДОГОВОР) №2300SB40R4298
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

Страхователь	**Гордеева Надежда Васильевна**	
Дата рождения	**18/04/1980**	
Место рождения	**гор. Самарканд**	
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	
Застрахованная деятельность):	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховая сумма:	**300 000,00 (Триста тысяч) рублей**	
Страховая премия и порядок ее уплаты:	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):	
	Период страхования	Страховая премия за период страхования
Первый взнос	с «01» июня 2023 года по «31» мая 2024 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2023 г. (включительно)
Второй взнос	с «01» июня 2024 года по «31» мая 2025 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2024 г. (включительно)
Третий взнос	с «01» июня 2025 года по «31» мая 2026 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2025 г. (включительно)
Срок действия Полиса (Договора):	**с «01» июня 2023 г. по «31» мая 2026 г.**	

Настоящий Полис (Договор) вступает в силу с 00 часов «01» июня 2023 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре). В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре), он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся.

При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплат страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.

Приложение: Правила №114/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»
101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

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

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

Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

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

о том, что **Гордеева Надежда Васильевна**

(Ф.И.О. оценщика)

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

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

-

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 12.04.2022 г.

Дата составления выписки 12.04.2022 г.

Первый вице-президент В.И. Лебединский

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г. Казань, Россия

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «22» июня 2023 г.

ПОЛИС-ОФЕРТА ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 4991R/776/500010/23

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**
Гордеева Надежда Васильевна
Дата рождения 18.04.1980
ИНН: 165910803024
Паспорт серия 9203 номер 555835
Выдан УВД Приволжского района гор. Казани 13.09.2002
Код подразделения 162-006

2. **СТРАХОВЩИК:**
Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.«Б».
ИНН: 7713056834 КПП: 772501001
Расчетный счет: 40701810301850000366 в АО «АЛЬФА-БАНК»
Корр. счет: 30101810200000000593
БИК 044525593
Лицензия СИ № 2239 от «13» ноября 2017 г.

3. **УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:**
3.1. Настоящим Полисом-офертой Страховщик, в соответствии со ст.436 ГК РФ предлагает Страхователю заключить Договор страхования (далее – Договор) на следующих условиях: Страховщик обязуется за обусловленную Договором плату (страховую премию) возместить лицу, в пользу которого заключен Договор (Выгодоприобретателю), в пределах определенных Договором страховых сумм и лимитов ответственности убытки, причиненные в результате наступления предусмотренного Договором события (страхового случая). Договор заключен в соответствии в соответствии с «Условиями страхования по Полису-оферте» (Приложение № 1) и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г. (далее – Правила или Правила страхования) (Приложение № 2). Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19fff1c1e9a8be25fedd86a0af.pdf и являются его неотъемлемой частью.
3.2. Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя или доставкой на почтовый адрес Страхователя. На основании ст. 435, 438 ГК РФ, согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Полиса-оферты и его акцепта. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение Договора) считается оплата Страхователем страховой премии. Страхователь акцептует оферту путем оплаты страховой премии, указанной в настоящем Полисе-оферте и счете, в течение срока отведенного для акцепта настоящего Полиса-оферты. Настоящий Полис-оферта подлежит акцепту в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты направления Страховщиком Полиса-оферта на электронную почту, указанную Страхователем.
В случае неуплаты страховой премии в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты направления Полиса-Оферты, период акцепта оферты истекает. В случае, если страховая премия уплачивается Страхователем после истечения периода акцепта настоящего полиса-оферты, Страховщик производит возврат поступившей страховой премии Страхователю, оферта считается не акцептованной, а Договор считается не заключенным. В случае уплаты Страхователем в течение периода акцепта настоящего полиса-оферты суммы меньшей, чем страховая премия по указанному Договору, Страховщик производит возврат поступившей страховой премии Страхователю, оферта считается не акцептованной, а Договор считается не заключенным.
3.3. Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:
а) подтверждает, что Правила на сайте Страховщика получил, ознакомился и согласен с их положениями и положениями настоящего Полиса-оферты, Условий страхования по Полису-оферте; Страховщик разъяснил условия страхования;
б) подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с п.20.3 Условий страхования по Полису-оферте;
в) согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика. Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщик;
г) подтверждает достоверность данных, указанных в разделе 1 Страхователь;
д) дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с п.21.3. Условий страхования по Полису-оферте.

4. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**
4.1. С «22» июня 2023 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «21» июня 2024 г. (Период страхования)

5. **СТРАХОВАЯ СУММА:**
10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

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

7. **СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**
7.1. **6 350,00 (Шесть тысяч триста пятьдесят и 00/100) рублей**
7.2. Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «22» июня 2023 г.

8. **ФРАНШИЗА:**
Не установлена.

9. **ПРИЛОЖЕНИЯ:**
Приложение № 1. Условия страхования по Полису-оферте; Приложение № 2. Правила.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

Заместитель генерального директора, директор по корпоративному страхованию
должность
Аллатова Ирина Анатольевна
фио
подпись

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

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

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

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

От имени Страховщика:
_____ **А.Н. Мочалова**
М. П.

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

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

10672962

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

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

Страховщик	АО "АльфаСтрахование" Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. "Б" ИНН 7713056834 КПП 772501001 Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО "АЛЬФА-БАНК" Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593 Лицензия СИ №2239 от "13" ноября 2017 г.
Страхователь	ООО «ФАЦ «ЭКСПЕРТ» 420101, РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН, Г. КАЗАНЬ, УЛ. ХУСАИНА МАВЛЮТОВА, Д. 42, ОФИС 5 ИНН: 1659140146 КПП: 165901001

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

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

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

Период страхования	С «05» августа 2023 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «04» августа 2024 г. (Период страхования)
Страховая сумма	**50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей** по всем страховым случаям.
Лимит ответственности	**10%** от страховой суммы, указанной в разделе 5 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.
Страховая премия	**18 050,00 (Восемнадцать тысяч пятьдесят и 00/100) рублей** Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «05» августа 2023 г.
Франшиза	Не установлена.
Страховой случай	В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте
Территория страхования	Российская Федерация. При этом под территорией страхования понимается территория, в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

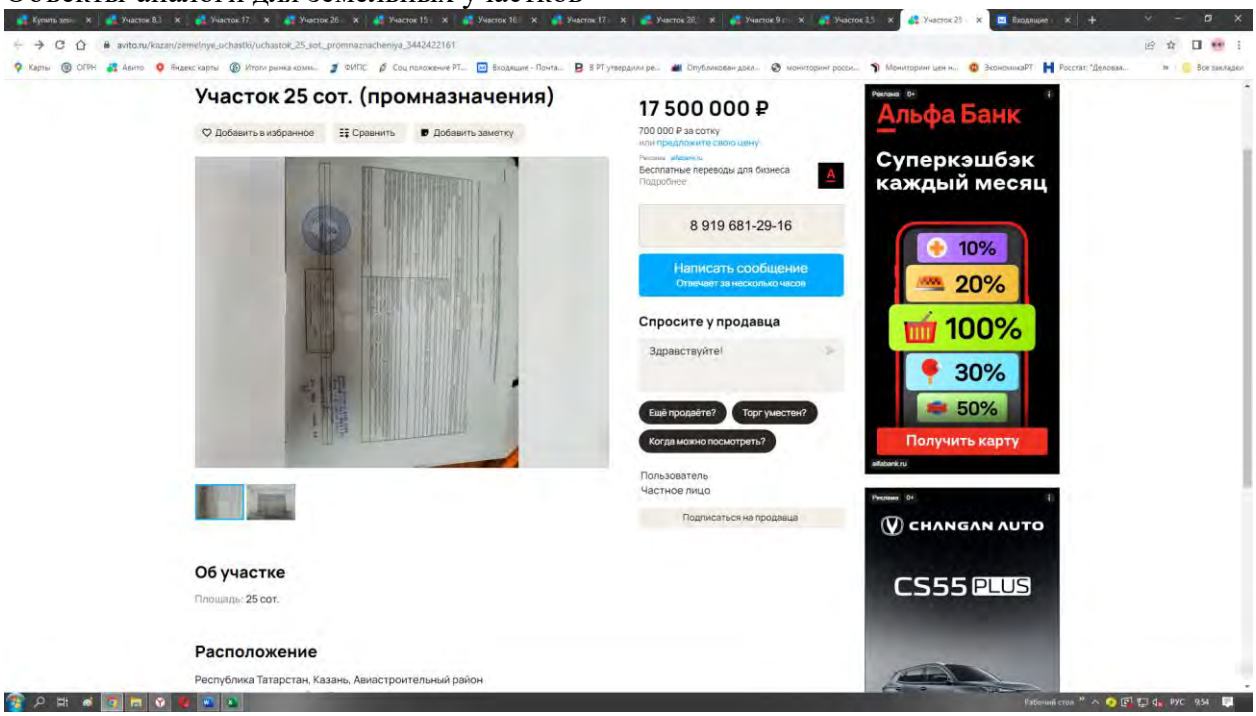
Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Алпатова Ирина Анатольевна

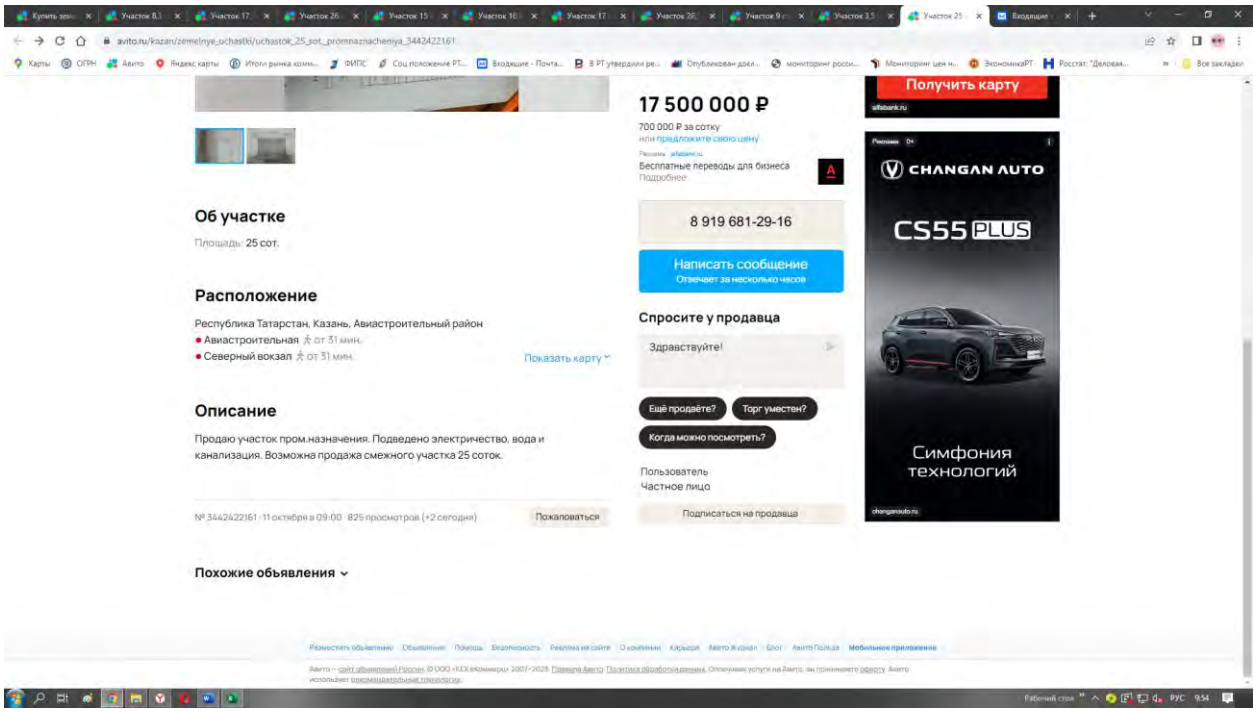
Контактная и справочная информация
***0999** – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

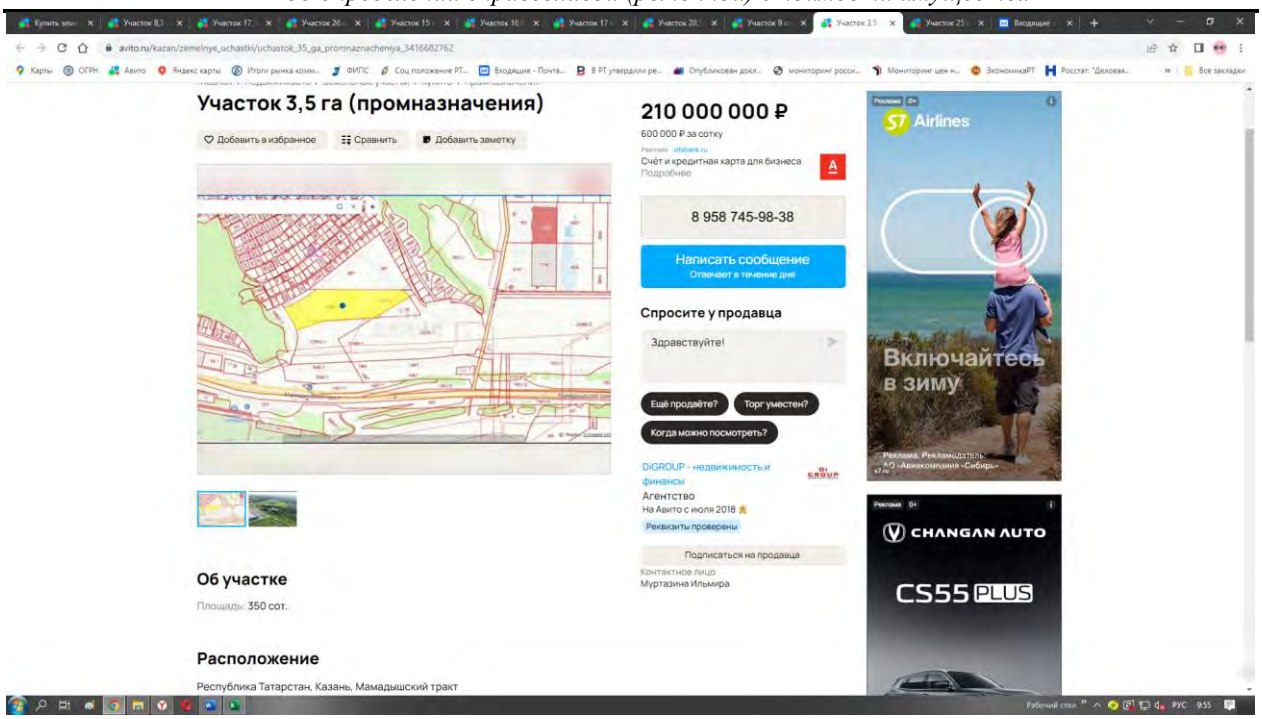
Правила страхования оценщиков

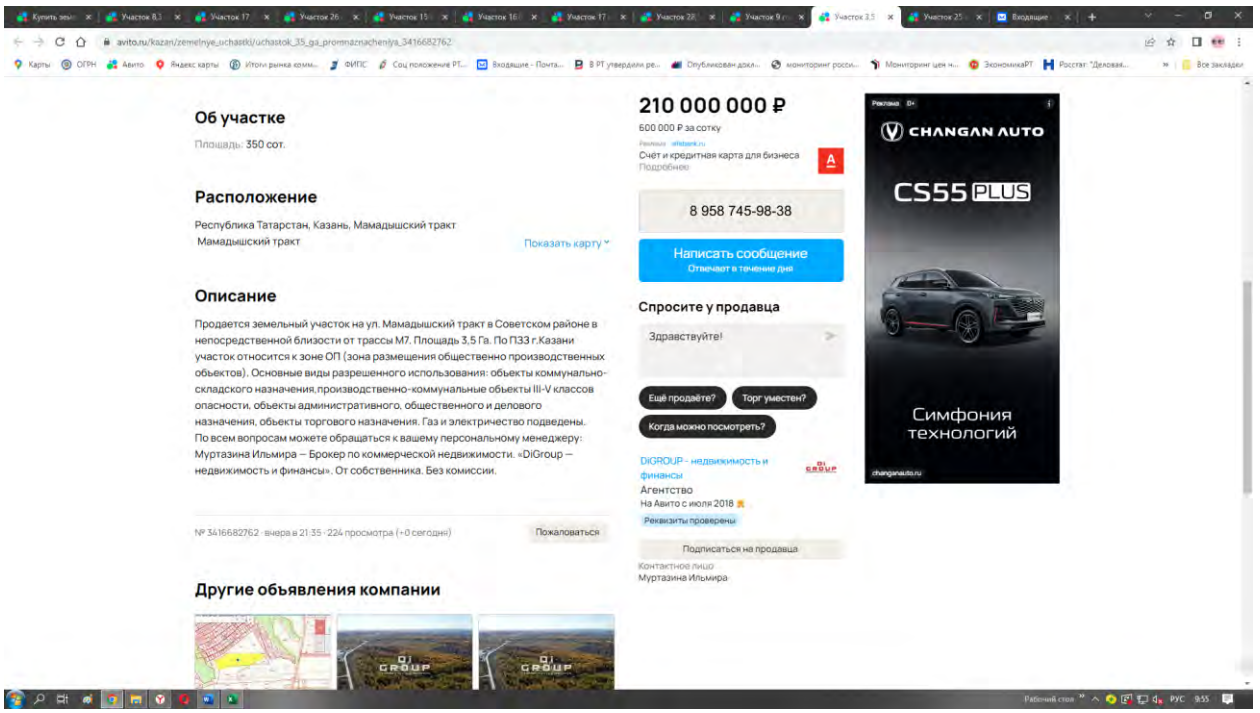
8.2. Объявления СМИ

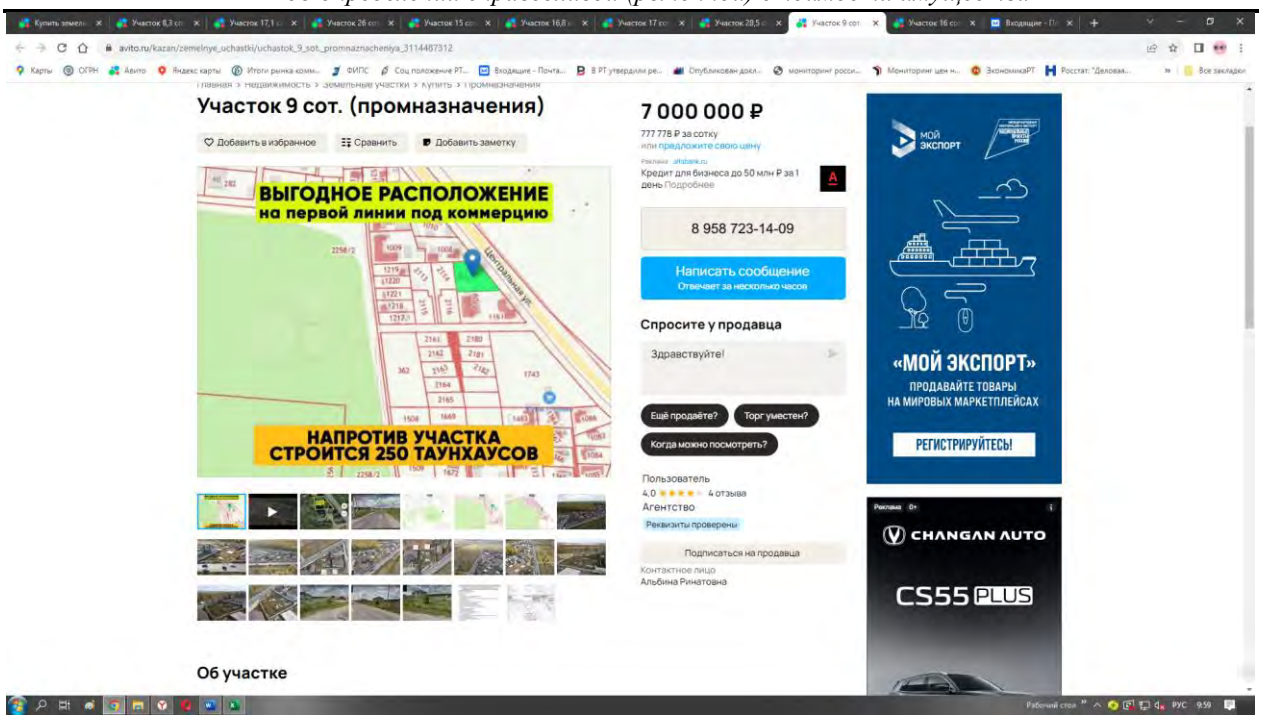
Объекты-аналоги для земельных участков

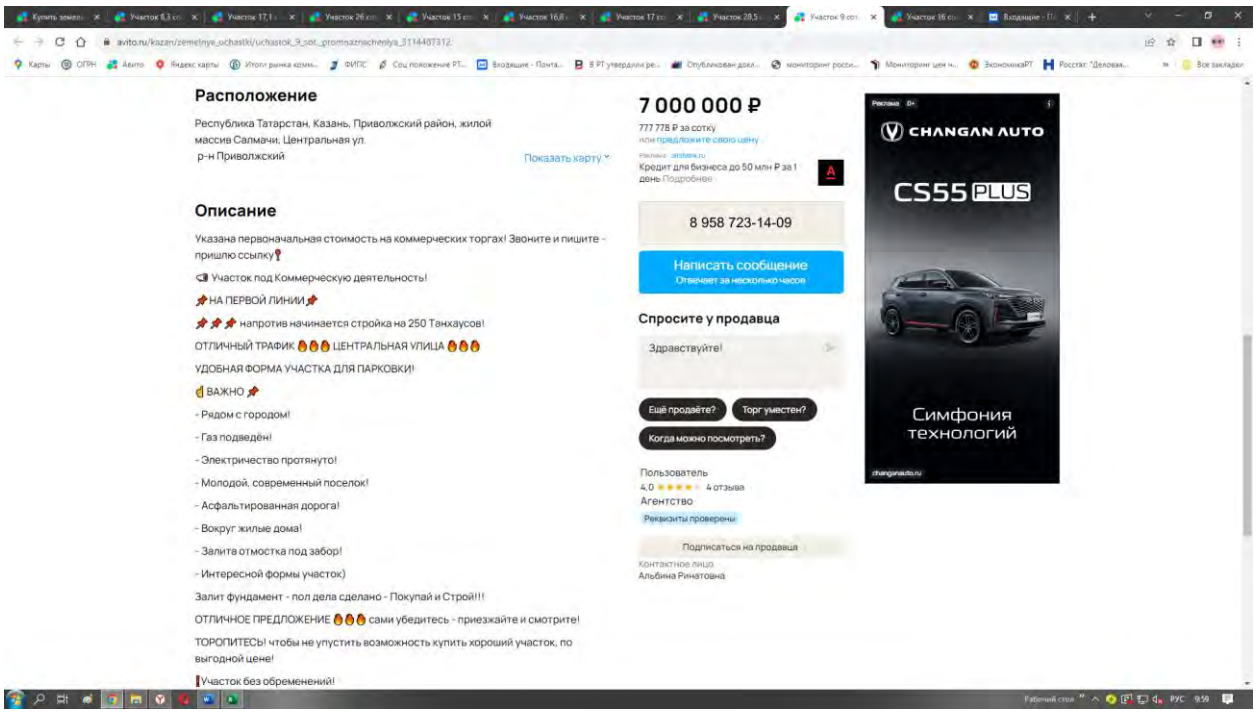


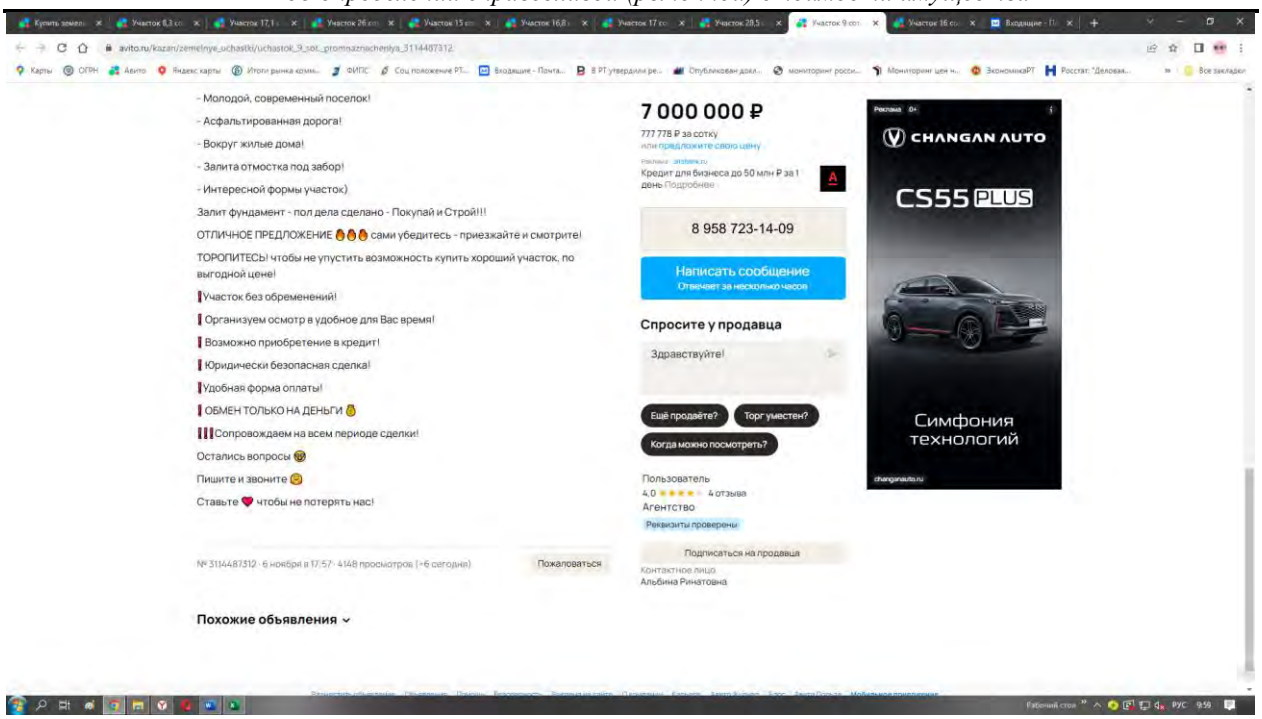


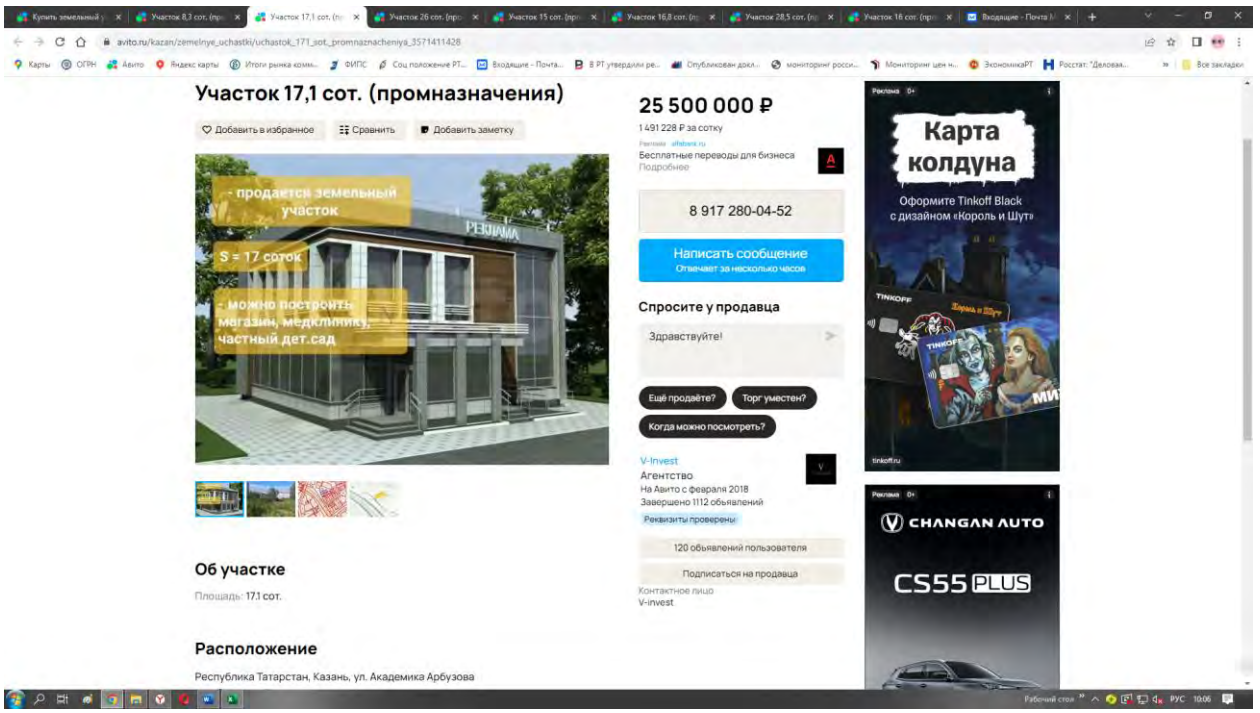

Участок 3,5 га (промназначения)
Добавить в избранное
Сравнить
Добавить заметку
210 000 000 ₽
600 000 ₽ за сотку
Счёт и кредитная карта для бизнеса
Подробнее
8 958 745-98-38
Написать сообщение
Отвечает в течение дня
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
DiGROUP - недвижимость и финансы
Агентство
На Авито с июля 2018
Реквизиты проверены
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Муртазина Ильмира
Об участке
Площадь: 350 сот.
Расположение
Республика Татарстан, Казань, Мамадышский тракт
S7 Airlines
Включайтесь в зиму
CHANGAN AUTO
CS55 PLUS

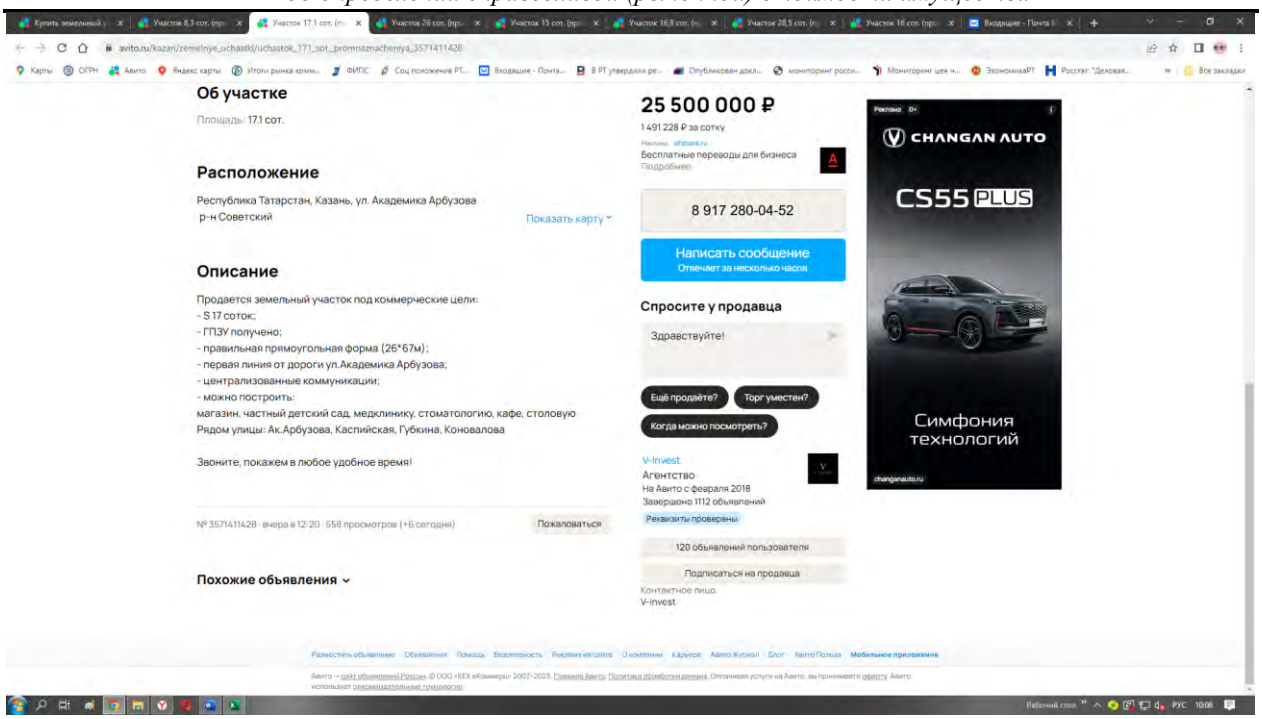

Об участке
Площадь: 350 сот.
Расположение
Республика Татарстан, Казань, Мамадышский тракт
Мамадышский тракт
Показать карту
Описание
Продается земельный участок на ул. Мамадышский тракт в Советском районе в непосредственной близости от трассы М7. Площадь 3,5 Га. По ПЗЗ г.Казани участок относится к зоне ОП (зона размещения общественно производственных объектов). Основные виды разрешенного использования: объекты коммунально-складского назначения,производственно-коммунальные объекты III-V классов опасности, объекты административного, общественного и делового назначения, объекты торгового назначения. Газ и электричество подведены. По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Муртазина Ильмира – Брокер по коммерческой недвижимости. «DiGroup – недвижимость и финансы». От собственника. Без комиссии.
№ 3416682762 · вчера в 21:35 · 224 просмотра (+0 сегодня)
Пожаловаться
Другие объявления компании
210 000 000 ₽
600 000 ₽ за сотку
Счёт и кредитная карта для бизнеса
Подробнее
8 958 745-98-38
Написать сообщение
Отвечает в течение дня
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
DiGROUP - недвижимость и финансы
Агентство
На Авито с июля 2018
Реквизиты проверены
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Муртазина Ильмира
CHANGAN AUTO
CS55 PLUS
Симфония технологий


Участок 9 сот. (промназначения)
Добавить в избранное
Сравнить
Добавить заметку
ВЫГОДНОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ
на первой линии под коммерцию
НАПРОТИВ УЧАСТКА
СТРОИТСЯ 250 ТАУНХАУСОВ
7 000 000 ₽
777 778 ₽ за сотку
или предложите свою цену
Кредит для бизнеса до 50 млн ₽ за 1 день Подробнее
8 958 723-14-09
Написать сообщение
Отвечает за несколько часов
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Пользователь
4,0 4 отзыва
Агентство
Реквизиты проверены
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Альбина Ринатовна
Об участке
МОЙ ЭКСПОРТ
«МОЙ ЭКСПОРТ»
ПРОДАВАЙТЕ ТОВАРЫ
НА МИРОВЫХ МАРКЕТПЛЕЙСАХ
РЕГИСТРИРУЙТЕСЬ!
CHANGAN AUTO
CS55 PLUS


Расположение
Республика Татарстан, Казань, Приволжский район, жилой массив Салмачи, Центральная ул.
р-н Приволжский
Показать карту
Описание
Указана первоначальная стоимость на коммерческих торгах! Звоните и пишите - пришлю ссылку
Участок под Коммерческую деятельность!
НА ПЕРВОЙ ЛИНИИ
напротив начинается стройка на 250 Танхаусов!
ОТЛИЧНЫЙ ТРАФИК ЦЕНТРАЛЬНАЯ УЛИЦА
УДОБНАЯ ФОРМА УЧАСТКА ДЛЯ ПАРКОВКИ!
ВАЖНО
- Рядом с городом!
- Газ подведён!
- Электричество протянуто!
- Молодой, современный поселок!
- Асфальтированная дорога!
- Вокруг жилые дома!
- Залита отмостка под забор!
- Интересной формы участок)
Залит фундамент - пол дела сделано - Покупай и Строй!!!
ОТЛИЧНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ сами убедитесь - приезжайте и смотрите!
ТОРОПИТЕСЬ! чтобы не упустить возможность купить хороший участок, по выгодной цене!
Участок без обременений!
7 000 000 ₽
777 778 ₽ за сотку
или предложите свою цену
Кредит для бизнеса до 50 млн ₽ за 1 день Подробнее
8 958 723-14-09
Написать сообщение
Отвечает за несколько часов
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Пользователь
4,0 4 отзыва
Агентство
Реквизиты проверены
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Альбина Ринатовна
CHANGAN AUTO
CS55 PLUS
Симфония технологий


avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._promnaznacheniya_3114407312
- Молодой, современный поселок!
- Асфальтированная дорога!
- Вокруг жилые дома!
- Залита отмостка под забор!
- Интересной формы участок)
Залит фундамент - пол дела сделано - Покупай и Строй!!!
ОТЛИЧНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ сами убедитесь - приезжайте и смотрите!
ТОРОПИТЕСЬ! чтобы не упустить возможность купить хороший участок, по выгодной цене!
Участок без обременений!
Организуем осмотр в удобное для Вас время!
Возможно приобретение в кредит!
Юридически безопасная сделка!
Удобная форма оплаты!
ОБМЕН ТОЛЬКО НА ДЕНЬГИ
Сопровождаем на всем периоде сделки!
Остались вопросы
Пишите и звоните
Ставьте чтобы не потерять нас!
№ 3114407312 · 6 ноября в 17:57 · 4148 просмотров (+6 сегодня)
Пожаловаться
Похожие объявления
7 000 000 ₽
777 778 ₽ за сотку
или предложите свою цену
Кредит для бизнеса до 50 млн ₽ за 1 день Подробнее
8 958 723-14-09
Написать сообщение
Отвечает за несколько часов
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Пользователь
4,0 4 отзыва
Агентство
Реквизиты проверены
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Альбина Ринатовна
Реклама 0+
CHANGAN AUTO
CS55 PLUS
Симфония технологий
changanauto.ru


avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot._promnaznacheniya_3571411428
Участок 17,1 сот. (промназначения)
Добавить в избранное
Сравнить
Добавить заметку
- продается земельный участок
S = 17 соток
- можно построить магазин, медклинику, частный дет.сад
РЕКЛАМА
Об участке
Площадь: 17,1 сот.
Расположение
Республика Татарстан, Казань, ул. Академика Арбузова
25 500 000 ₽
1 491 228 ₽ за сотку
Бесплатные переводы для бизнеса Подробнее
8 917 280-04-52
Написать сообщение
Отвечает за несколько часов
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
V-Invest
Агентство
На Авито с февраля 2018
Завершено 1112 объявлений
Реквизиты проверены
120 объявлений пользователя
Подписаться на продавца
Контактное лицо
V-invest
Реклама 0+
Карта колдуна
Оформите Tinkoff Black с дизайном «Король и Шут»
tinkoff.ru
CHANGAN AUTO
CS55 PLUS



Об участке

Площадь: 17,1 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Академика Арбузова
р-н Советский

Показать карту

Описание

Продается земельный участок под коммерческие цели:
- S 17 соток;
- ГПЗУ получено;
- правильная прямоугольная форма (26*67м);
- первая линия от дороги ул.Академика Арбузова;
- централизованные коммуникации;
- можно построить:
магазин, частный детский сад, медклинику, стоматологию, кафе, столовую
Рядом улицы: Ак.Арбузова, Каспийская, Губкина, Коновалова

Звоните, покажем в любое удобное время!

№ 3571411428 · вчера в 12:20 · 558 просмотров (+6 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления

25 500 000 ₽

1 491 228 ₽ за сотку

Бесплатные переводы для бизнеса
Подробнее

8 917 280-04-52

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

V-Invest
Агентство
На Авито с февраля 2018
Завершено 1112 объявлений

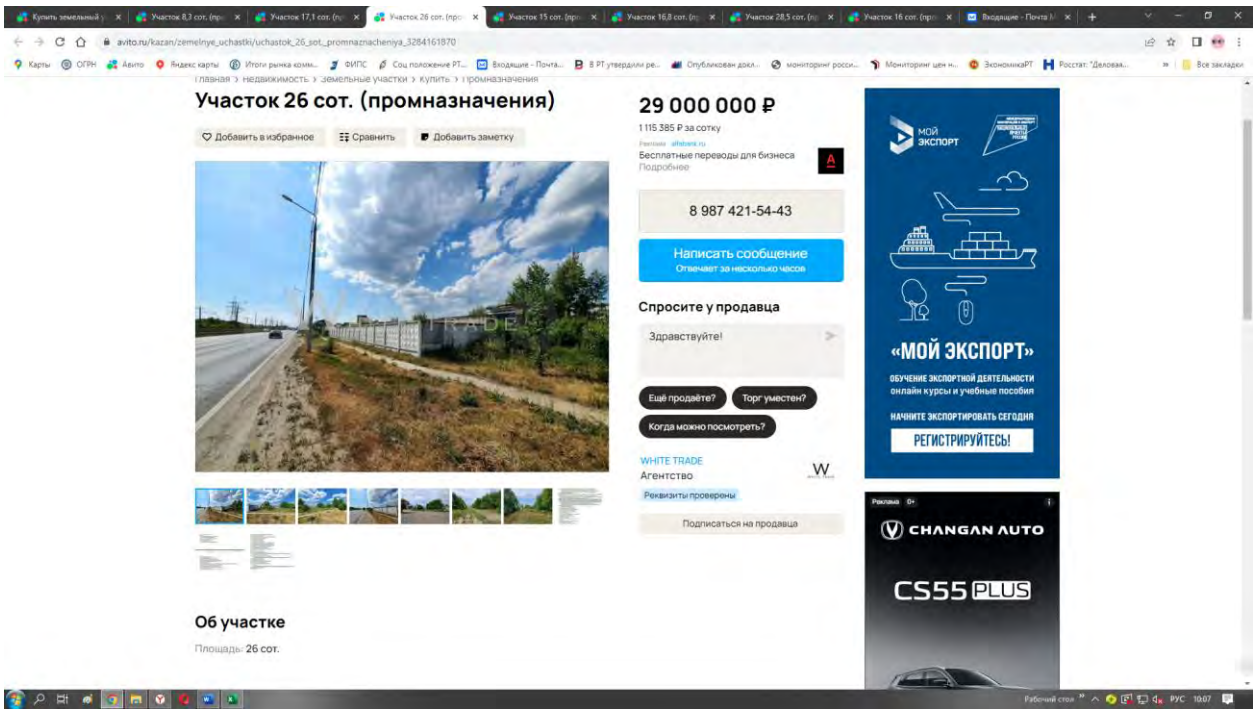
Реквизиты проверены

120 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
V-invest

CHANGAN AUTO
CS55 PLUS
Симфония технологий



Участок 26 сот. (промназначения)

Добавить в избранное · Сравнить · Добавить заметку

Об участке

Площадь: 26 сот.

29 000 000 ₽

1 115 385 ₽ за сотку

Бесплатные переводы для бизнеса
Подробнее

8 987 421-54-43

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

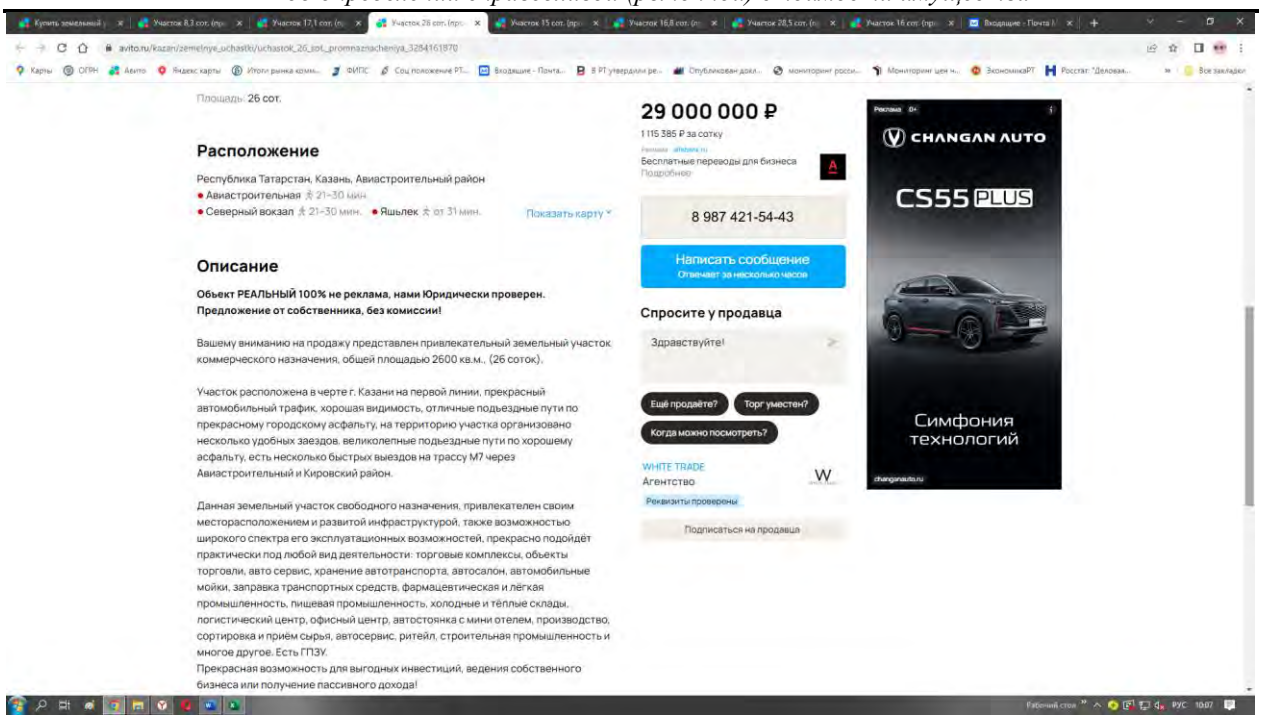
Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

WHITE TRADE
Агентство

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

МОЙ ЭКСПОРТ
«МОЙ ЭКСПОРТ»
ОБУЧЕНИЕ ЭКСПОРТНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
онлайн курсы и учебные пособия
НАЧНИТЕ ЭКСПОРТИРОВАТЬ СЕГОДНЯ
РЕГИСТРИРУЙТЕСЬ!
CHANGAN AUTO
CS55 PLUS



Площадь: 26 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Авиастроительный район
- Авиастроительная 21–30 мин.
- Северный вокзал 21–30 мин. • Яшьлек от 31 мин.

Показать карту

Описание

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!

29 000 000 ₽
1 115 385 ₽ за сотку
Бесплатные переводы для бизнеса
Подробнее

8 987 421-54-43

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

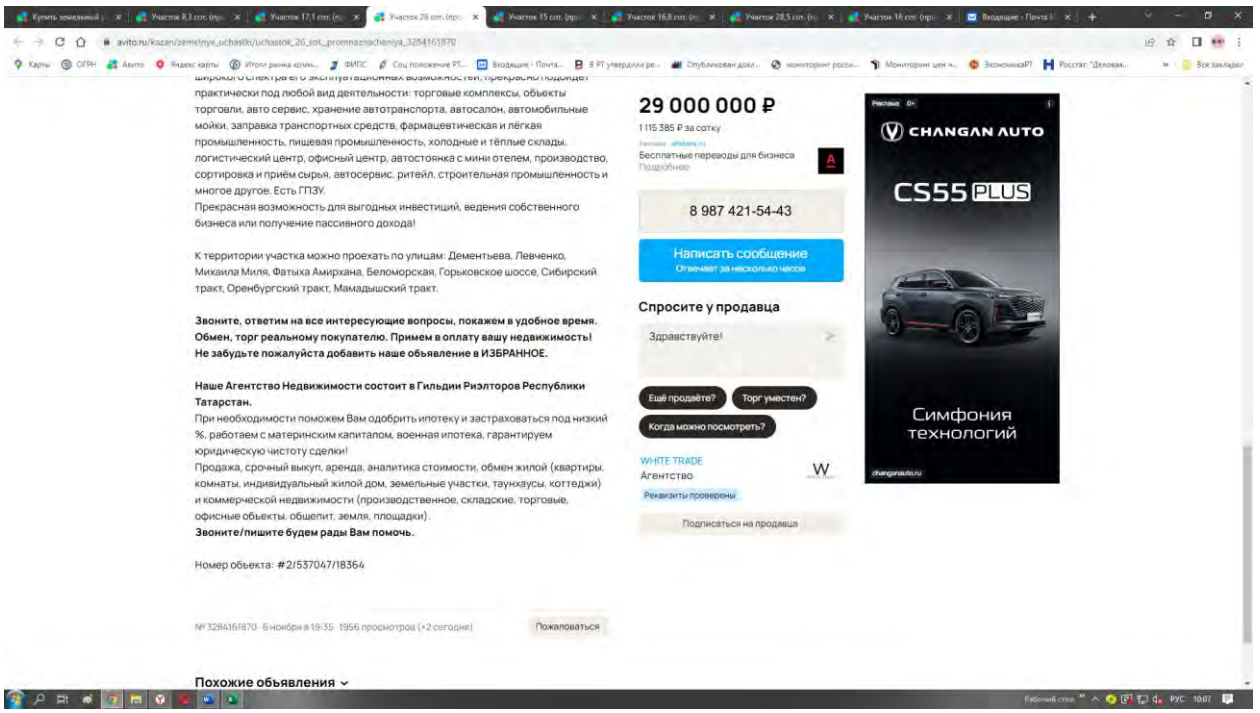
Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

WHITE TRADE
Агентство
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Реклама 0+
CHANGAN AUTO
CS55 PLUS
Симфония технологий
changanauto.ru



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

№ 3284161870 · 6 ноября в 19:35 · 1956 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления

29 000 000 ₽
1 115 385 ₽ за сотку
Бесплатные переводы для бизнеса
Подробнее

8 987 421-54-43

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

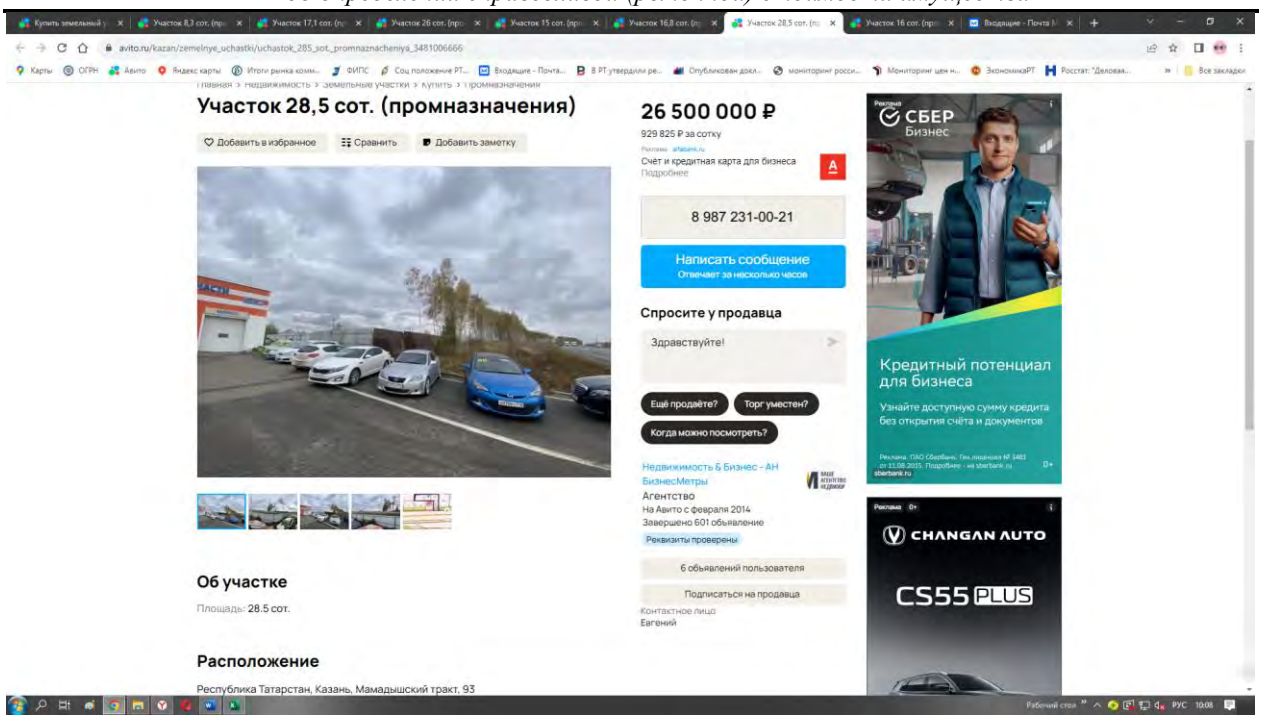
Спросите у продавца
Здравствуйте!

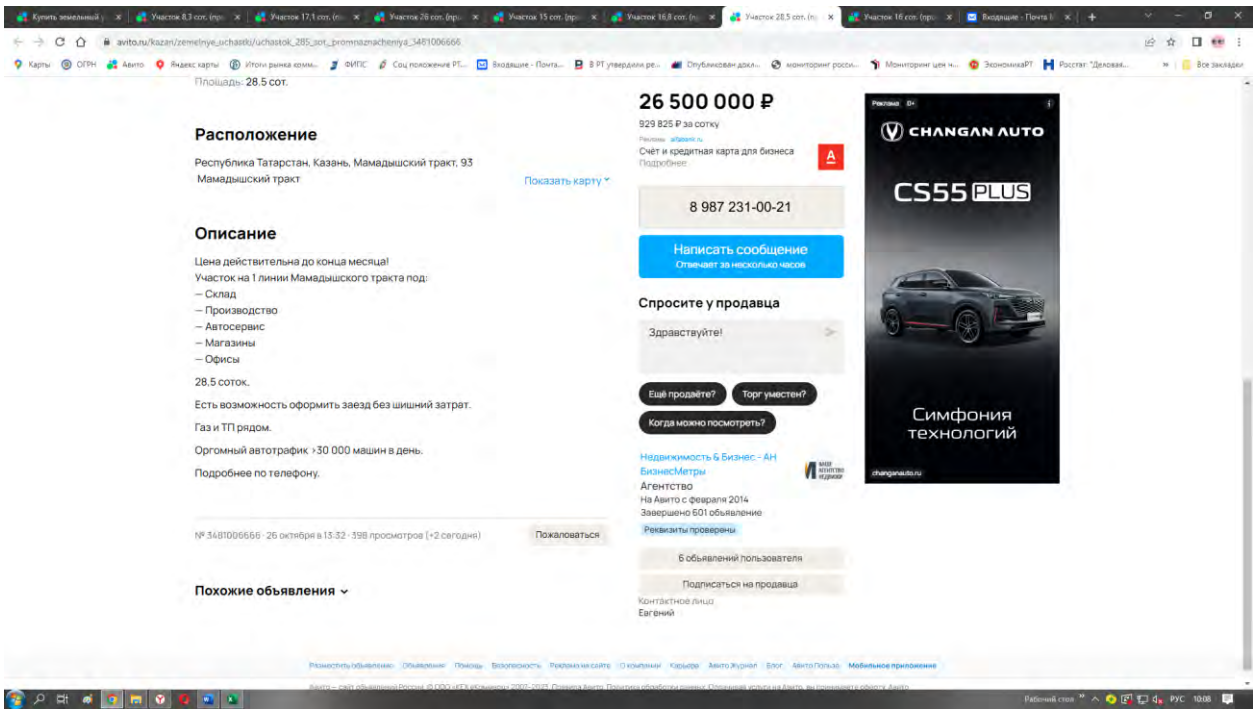
Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

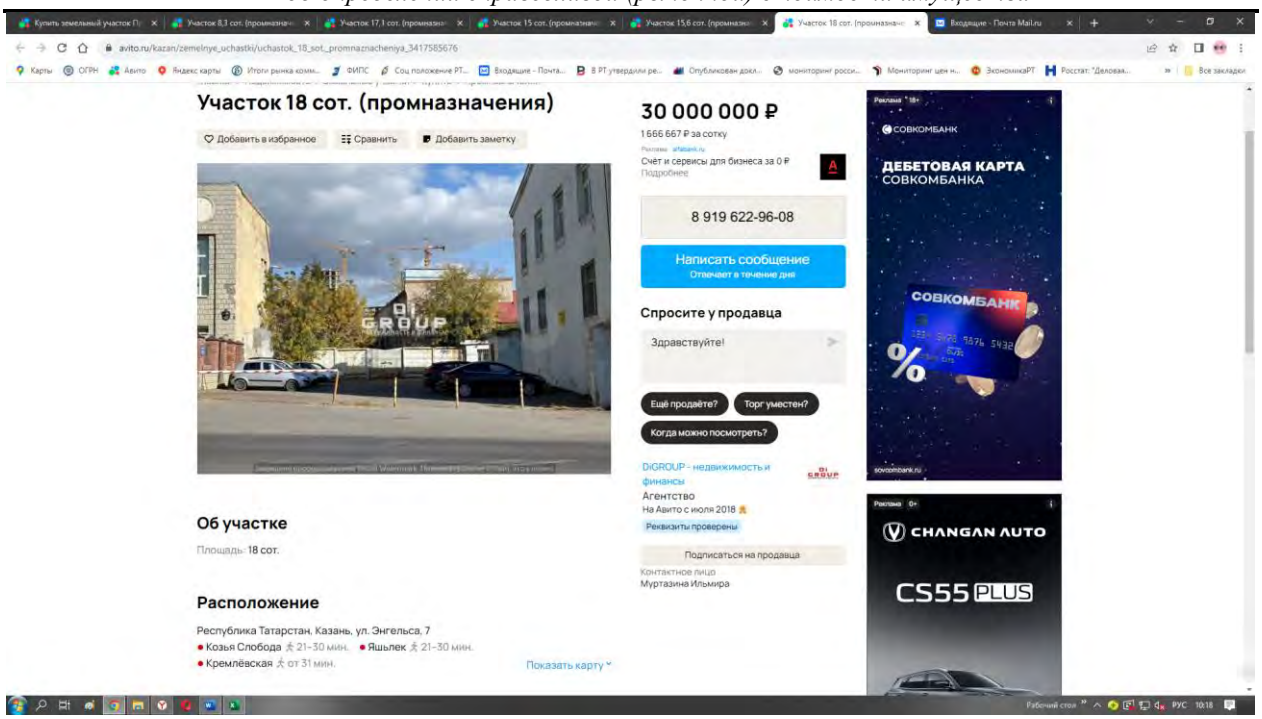
WHITE TRADE
Агентство
Реквизиты проверены

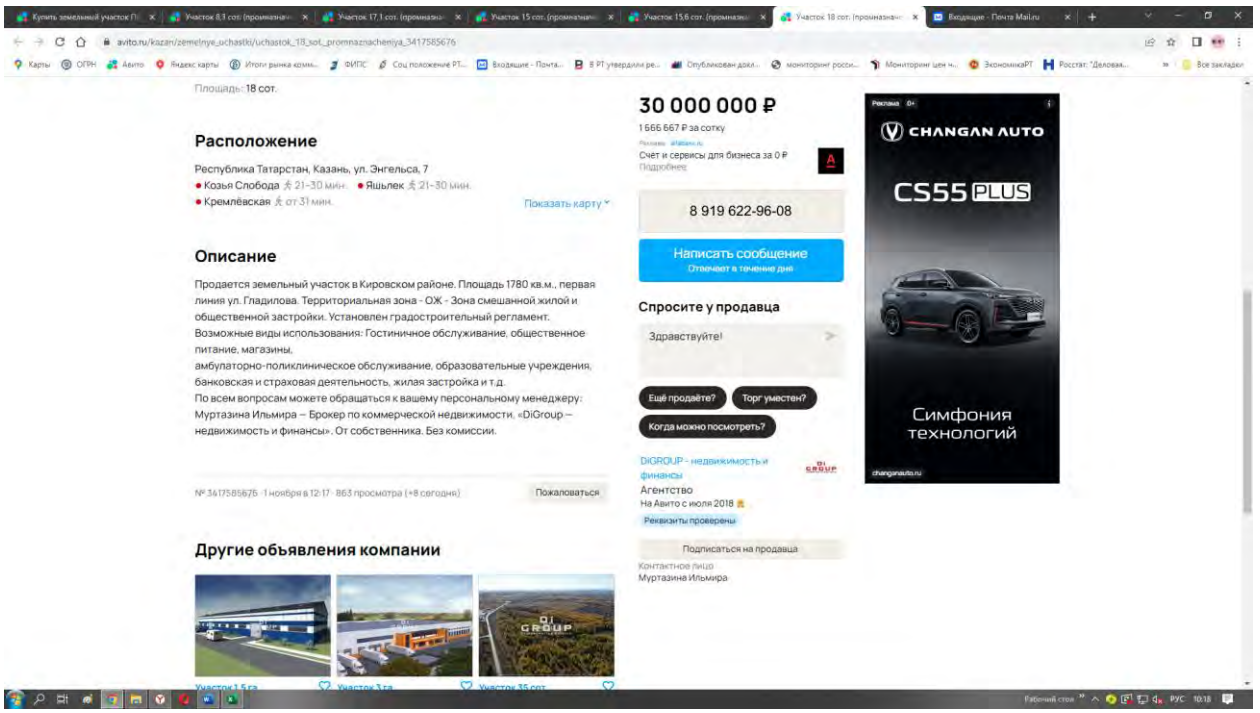
Подписаться на продавца

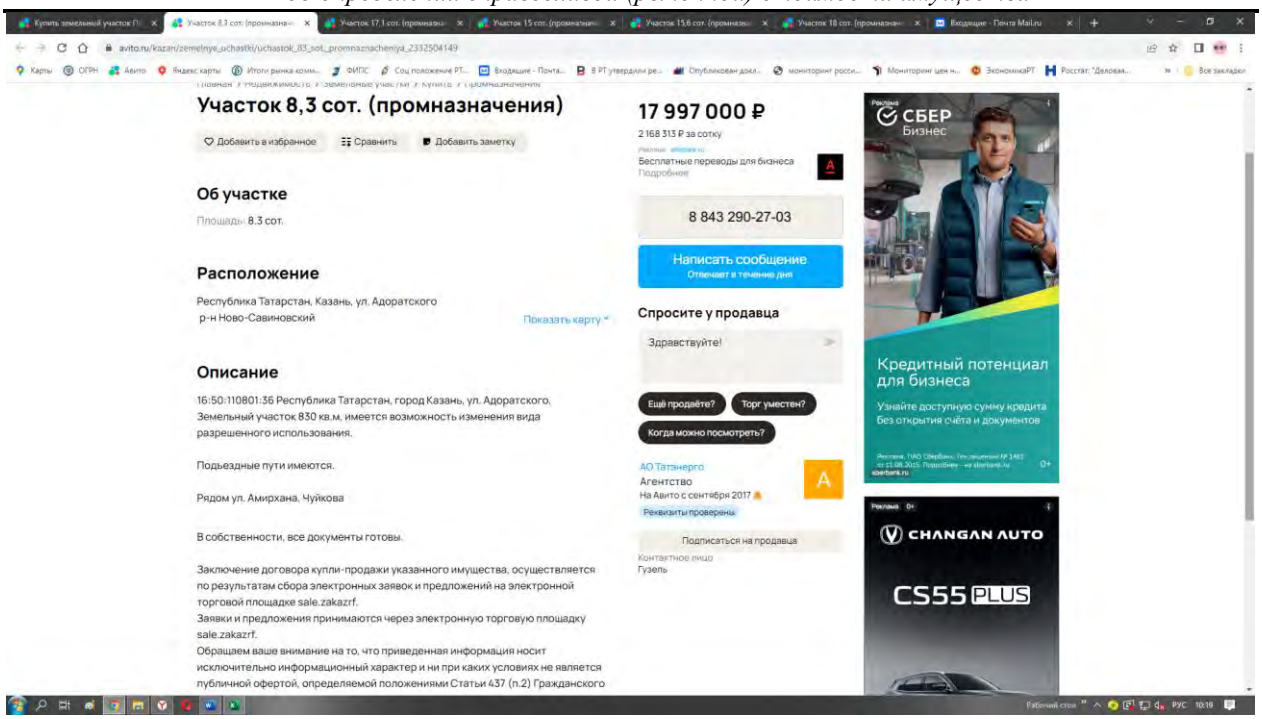
Реклама 0+
CHANGAN AUTO
CS55 PLUS
Симфония технологий
changanauto.ru


Участок 28,5 сот. (промназначения)
Добавить в избранное
Сравнить
Добавить заметку
26 500 000 ₽
929 825 ₽ за сотку
Счёт и кредитная карта для бизнеса
Подробнее
8 987 231-00-21
Написать сообщение
Отвечает за несколько часов
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Недвижимость & Бизнес - АН БизнесМетры
Агентство
На Авито с февраля 2014
Завершено 601 объявление
Реквизиты проверены
6 объявлений пользователя
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Евгений
СБЕР Бизнес
Кредитный потенциал для бизнеса
Узнайте доступную сумму кредита без открытия счёта и документов
CHANGAN AUTO
CS55 PLUS
Об участке
Площадь: 28.5 сот.
Расположение
Республика Татарстан, Казань, Мамадышский тракт, 93


Площадь: 28.5 сот.
Расположение
Республика Татарстан, Казань, Мамадышский тракт, 93
Мамадышский тракт
Показать карту
Описание
Цена действительна до конца месяца!
Участок на 1 линии Мамадышского тракта под:
– Склад
– Производство
– Автосервис
– Магазины
– Офисы
28,5 соток.
Есть возможность оформить заезд без шишний затрат.
Газ и ТП рядом.
Оргомный автотрафик >30 000 машин в день.
Подробнее по телефону.
№ 3481006666 · 26 октября в 13:32 · 398 просмотров (+2 сегодня)
Пожаловаться
Похожие объявления
26 500 000 ₽
929 825 ₽ за сотку
Счёт и кредитная карта для бизнеса
8 987 231-00-21
Написать сообщение
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Недвижимость & Бизнес - АН БизнесМетры
Агентство
На Авито с февраля 2014
Завершено 601 объявление
Реквизиты проверены
6 объявлений пользователя
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Евгений
CHANGAN AUTO
CS55 PLUS
Симфония технологий


Участок 18 сот. (промназначения)
Добавить в избранное
Сравнить
Добавить заметку
30 000 000 ₽
1 666 667 ₽ за сотку
Счёт и сервисы для бизнеса за 0 ₽
8 919 622-96-08
Написать сообщение
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
DiGROUP - недвижимость и финансы
Агентство
На Авито с июля 2018
Реквизиты проверены
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Муртазина Ильмира
Об участке
Площадь: 18 сот.
Расположение
Республика Татарстан, Казань, ул. Энгельса, 7
Козья Слобода 21–30 мин.
Яшьлек 21–30 мин.
Кремлёвская от 31 мин.
Показать карту
СОВКОМБАНК
ДЕБЕТОВАЯ КАРТА СОВКОМБАНКА
CHANGAN AUTO
CS55 PLUS


Площадь: 18 сот.
Расположение
Республика Татарстан, Казань, ул. Энгельса, 7
Козья Слобода 21–30 мин.
Яшьлек 21–30 мин.
Кремлёвская от 31 мин.
Показать карту
Описание
Продается земельный участок в Кировском районе. Площадь 1780 кв.м., первая линия ул. Гладилова. Территориальная зона - ОЖ - Зона смешанной жилой и общественной застройки. Установлен градостроительный регламент.
Возможные виды использования: Гостиничное обслуживание, общественное питание, магазины,
амбулаторно-поликлиническое обслуживание, образовательные учреждения, банковская и страховая деятельность, жилая застройка и т.д.
По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Муртазина Ильмира – Брокер по коммерческой недвижимости. «DiGroup – недвижимость и финансы». От собственника. Без комиссии.
№ 3417585676 · 1 ноября в 12:17 · 863 просмотра (+8 сегодня)
Пожаловаться
Другие объявления компании
30 000 000 ₽
1 666 667 ₽ за сотку
Счёт и сервисы для бизнеса за 0 ₽
8 919 622-96-08
Написать сообщение
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
DiGROUP - недвижимость и финансы
Агентство
На Авито с июля 2018
Реквизиты проверены
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Муртазина Ильмира
CHANGAN AUTO
CS55 PLUS
Симфония технологий



Участок 8,3 сот. (промназначения)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

Об участке

Площадь: 8.3 сот.

Расположение

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

Показать карту

Описание

16:50:110801:36 Республика Татарстан, город Казань, ул. Адоратского, Земельный участок 830 кв.м, имеется возможность изменения вида разрешенного использования.

Подъездные пути имеются.

Рядом ул. Амирхана, Чуйкова

В собственности, все документы готовы.

Заключение договора купли-продажи указанного имущества, осуществляется по результатам сбора электронных заявок и предложений на электронной торговой площадке sale.zakazrf.
Заявки и предложения принимаются через электронную торговую площадку sale.zakazrf.
Обращаем ваше внимание на то, что приведенная информация носит исключительно информационный характер и ни при каких условиях не является публичной офертой, определяемой положениями Статьи 437 (п.2) Гражданского

17 997 000 ₽
2 168 313 ₽ за сотку
Бесплатные переводы для бизнеса
Подробнее

8 843 290-27-03

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

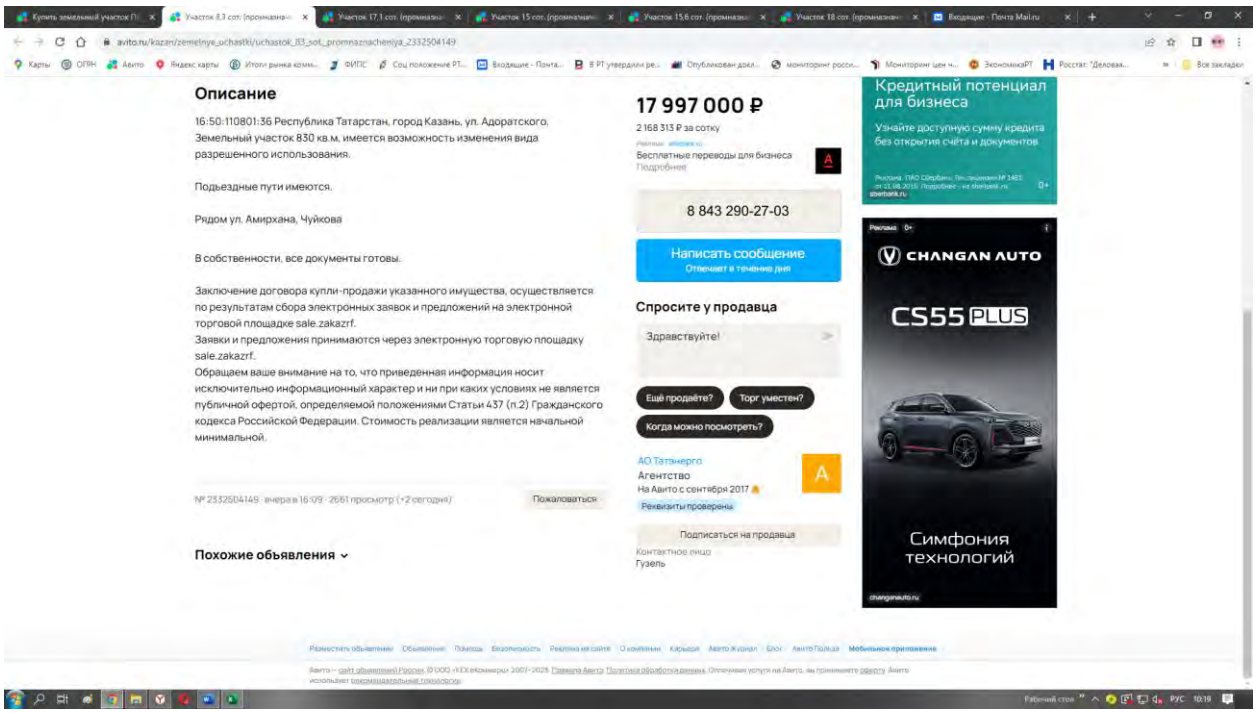
Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

АО Татэнерго
Агентство
На Авито с сентября 2017
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Гузель

СБЕР Бизнес
Кредитный потенциал для бизнеса
Узнайте доступную сумму кредита без открытия счёта и документов
CHANGAN AUTO
CS55 PLUS



Описание

16:50:110801:36 Республика Татарстан, город Казань, ул. Адоратского, Земельный участок 830 кв.м, имеется возможность изменения вида разрешенного использования.

Подъездные пути имеются.

Рядом ул. Амирхана, Чуйкова

В собственности, все документы готовы.

Заключение договора купли-продажи указанного имущества, осуществляется по результатам сбора электронных заявок и предложений на электронной торговой площадке sale.zakazrf.
Заявки и предложения принимаются через электронную торговую площадку sale.zakazrf.
Обращаем ваше внимание на то, что приведенная информация носит исключительно информационный характер и ни при каких условиях не является публичной офертой, определяемой положениями Статьи 437 (п.2) Гражданского кодекса Российской Федерации. Стоимость реализации является начальной минимальной.

№ 2332504149 · вчера в 16:09 · 2661 просмотр (+2 сегодня) | Пожаловаться

Похожие объявления

17 997 000 ₽
2 168 313 ₽ за сотку
Бесплатные переводы для бизнеса
Подробнее

8 843 290-27-03

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

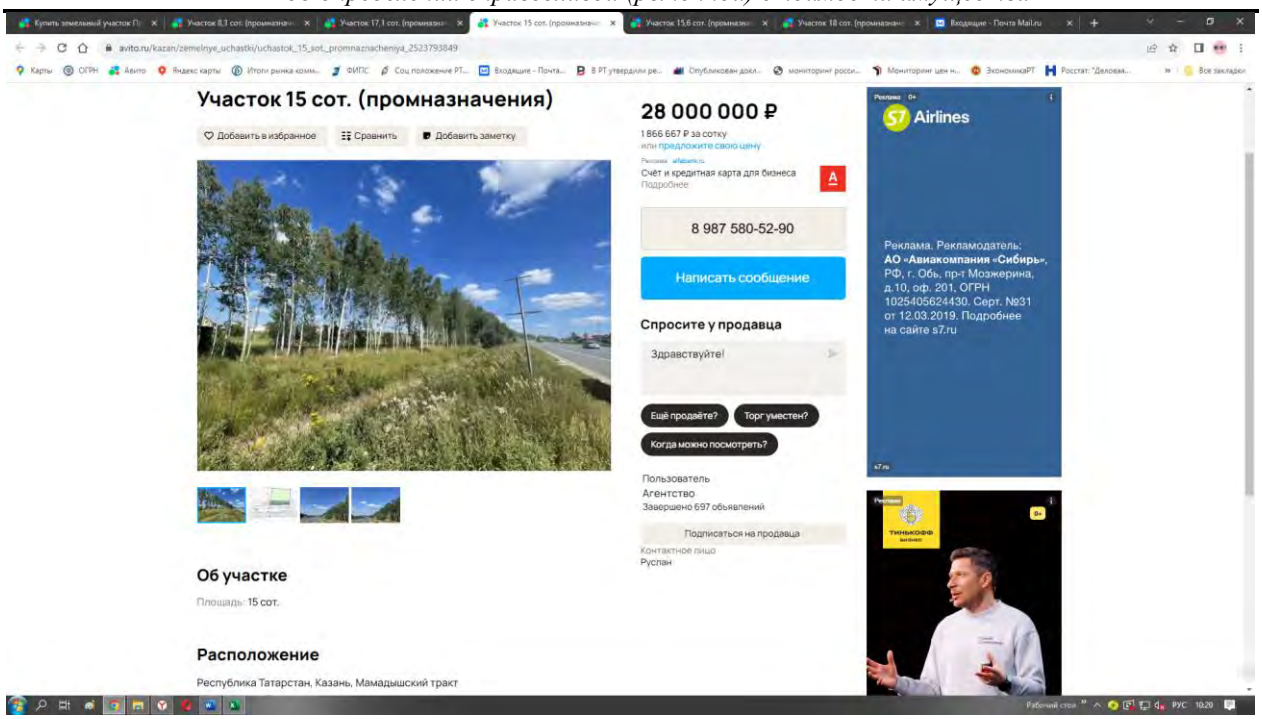
Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

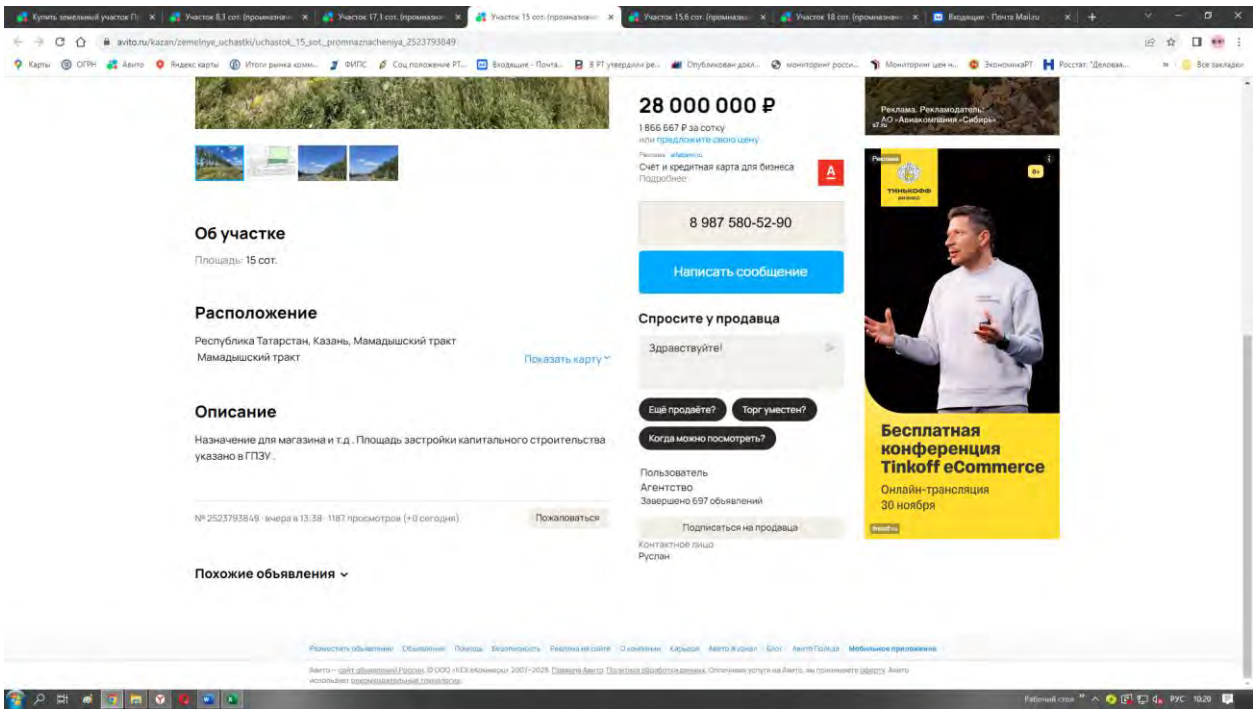
АО Татэнерго
Агентство
На Авито с сентября 2017
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

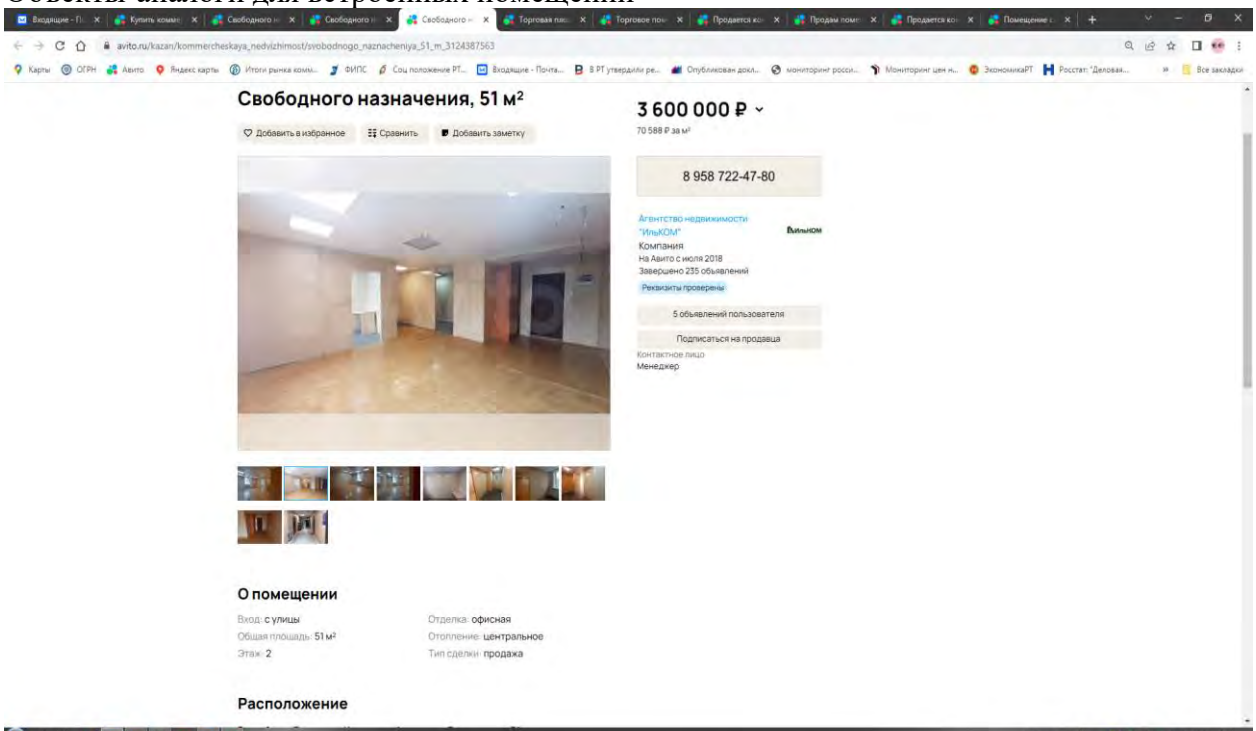
Контактное лицо
Гузель

Кредитный потенциал для бизнеса
Узнайте доступную сумму кредита без открытия счёта и документов
CHANGAN AUTO
CS55 PLUS
Симфония технологий


Участок 15 сот. (промназначения)
Добавить в избранное
Сравнить
Добавить заметку
28 000 000 ₽
1 866 667 ₽ за сотку
или предложите свою цену
Счёт и кредитная карта для бизнеса
Подробнее
8 987 580-52-90
Написать сообщение
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Пользователь
Агентство
Завершено 697 объявлений
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Руслан
Об участке
Площадь: 15 сот.
Расположение
Республика Татарстан, Казань, Мамадышский тракт
S7 Airlines
Реклама. Рекламодатель: АО «Авиакомпания «Сибирь», РФ, г. Обь, пр-т Мозжерина, д.10, оф. 201, ОГРН 1025405624430. Серт. №31 от 12.03.2019. Подробнее на сайте s7.ru


28 000 000 ₽
1 866 667 ₽ за сотку
или предложите свою цену
Счёт и кредитная карта для бизнеса
Подробнее
8 987 580-52-90
Написать сообщение
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Пользователь
Агентство
Завершено 697 объявлений
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Руслан
Об участке
Площадь: 15 сот.
Расположение
Республика Татарстан, Казань, Мамадышский тракт
Мамадышский тракт
Показать карту
Описание
Назначение для магазина и т.д . Площадь застройки капитального строительства указано в ГПЗУ .
№ 2523793849 · вчера в 13:38 · 1187 просмотров (+0 сегодня)
Пожаловаться
Похожие объявления
Бесплатная конференция Tinkoff eCommerce
Онлайн-трансляция
30 ноября

Объекты-аналоги для встроенных помещений



Свободного назначения, 51 м²

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

3 600 000 ₽

70 588 ₽ за м²

8 958 722-47-80

Агентство недвижимости "ИльКОМ"
Компания
На Авито с июля 2018
Завершено 235 объявлений
Реквизиты проверены

5 объявлений пользователя

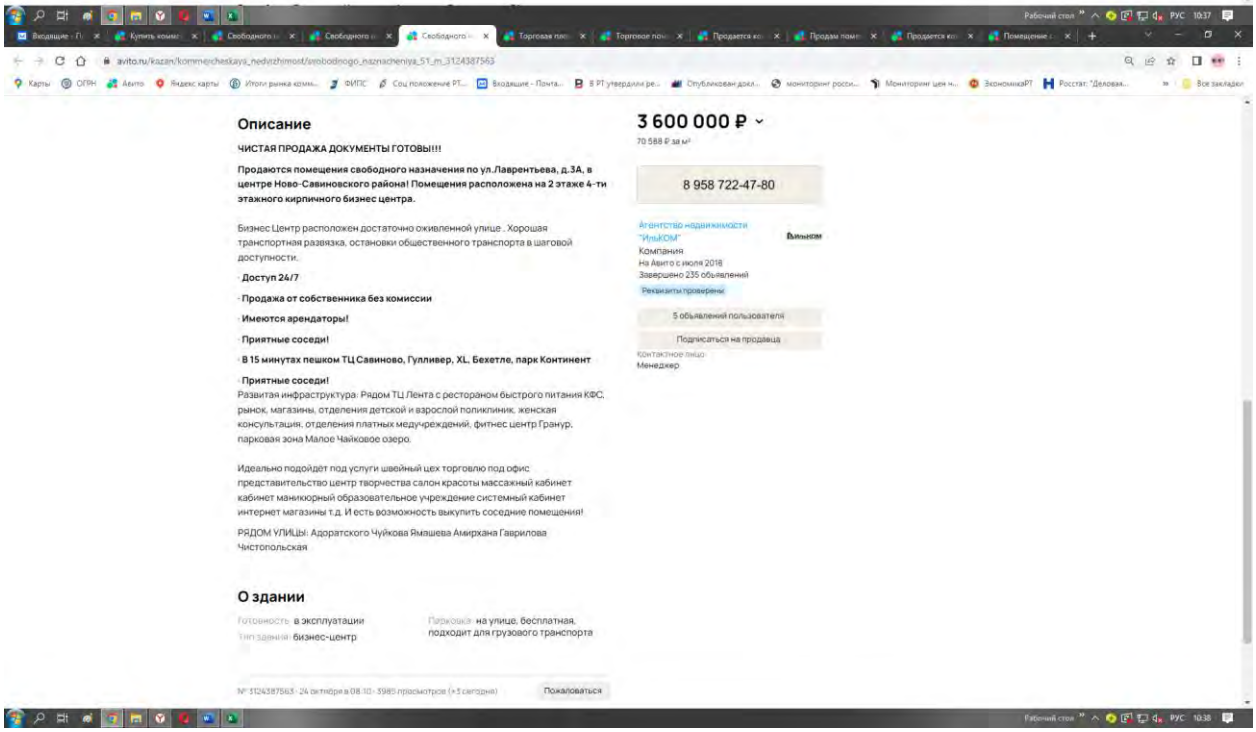
Подписаться на продавца

Контактное лицо
Менеджер

О помещении

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

Расположение



Описание

ЧИСТАЯ ПРОДАЖА ДОКУМЕНТЫ ГОТОВЫ!!!

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

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

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

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

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

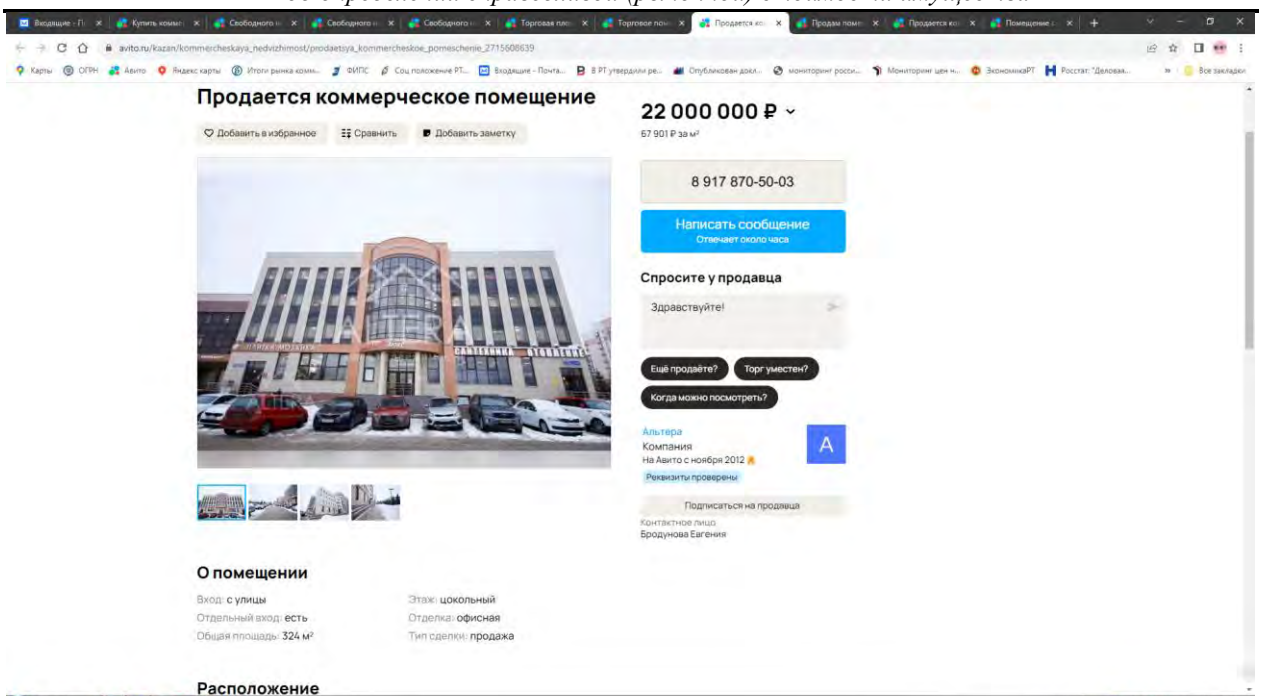
РЯДОМ УЛИЦЫ: Адоратского Чуйкова Ямашева Амирхана Гаврилова Чистопольская

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: бизнес-центр
Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

№ 3124387563 · 24 октября в 08:10 · 3985 просмотров (+3 сегодня)

Пожаловаться



Продается коммерческое помещение

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

22 000 000 ₽

67 901 ₽ за м²

8 917 870-50-03

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Альтера
Компания
На Авито с ноября 2012
Реквизиты проверены

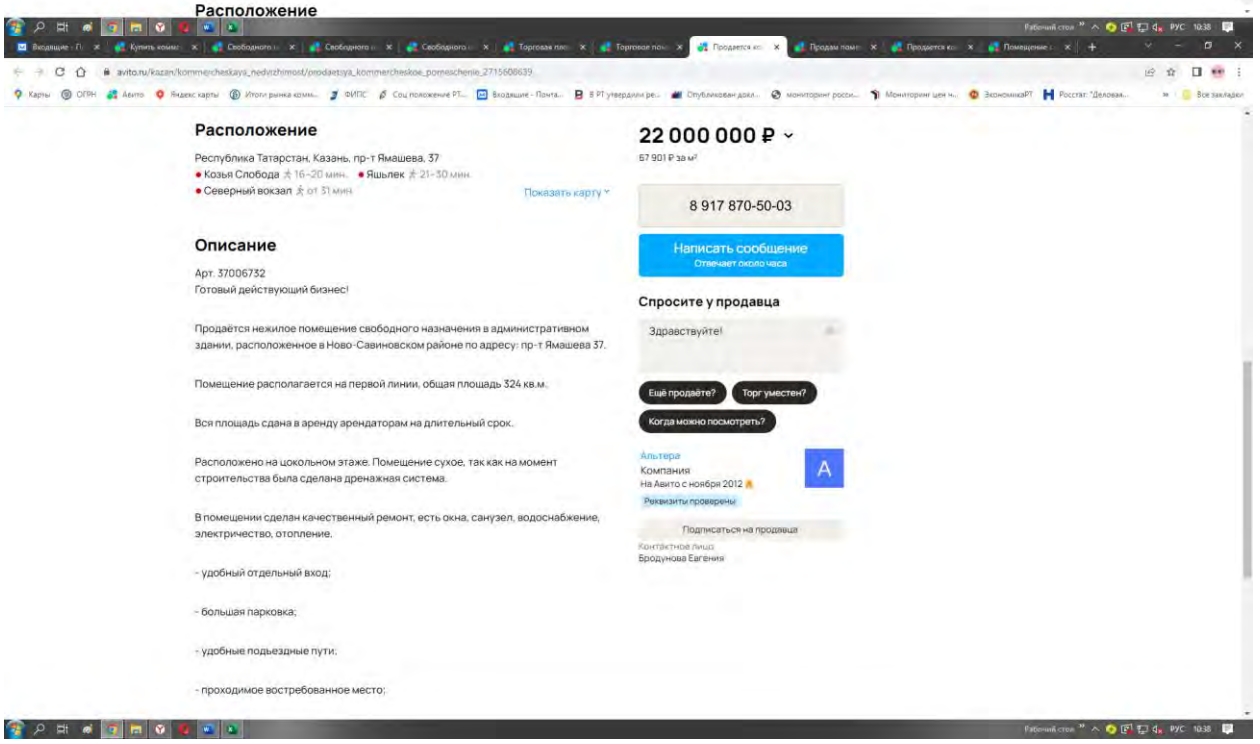
Подписаться на продавца

Контактное лицо
Бродунова Евгения

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 324 м²
Этаж: цокольный
Отделка: офисная
Тип сделки: продажа

Расположение



Расположение

Республика Татарстан, Казань, пр-т Ямашева, 37
Козья Слобода 16–20 мин. Яшьлек 21–30 мин.
Северный вокзал от 51 мин.

Показать карту

22 000 000 ₽

67 901 ₽ за м²

8 917 870-50-03

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Альтера
Компания
На Авито с ноября 2012
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Бродунова Евгения

Описание

Арт. 37006732
Готовый действующий бизнес!

Продаётся нежилое помещение свободного назначения в административном здании, расположенное в Ново-Савиновском районе по адресу: пр-т Ямашева 37.

Помещение располагается на первой линии, общая площадь 324 кв.м.

Вся площадь сдана в аренду арендаторам на длительный срок.

Расположено на цокольном этаже. Помещение сухое, так как на момент строительства была сделана дренажная система.

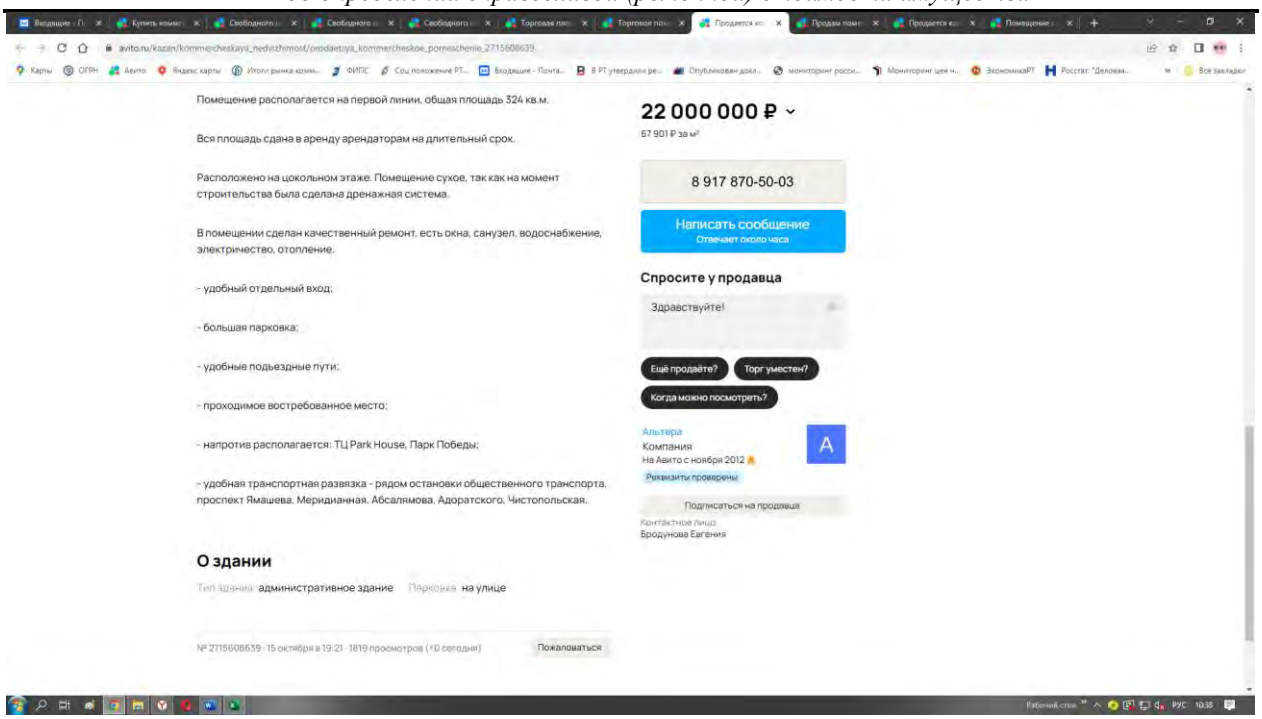
В помещении сделан качественный ремонт, есть окна, санузел, водоснабжение, электричество, отопление.

- удобный отдельный вход;

- большая парковка;

- удобные подъездные пути;

- проходимое востребованное место;



Помещение располагается на первой линии, общая площадь 324 кв.м.

Вся площадь сдана в аренду арендаторам на длительный срок.

Расположено на цокольном этаже. Помещение сухое, так как на момент строительства была сделана дренажная система.

В помещении сделан качественный ремонт, есть окна, санузел, водоснабжение, электричество, отопление.

- удобный отдельный вход;

- большая парковка;

- удобные подъездные пути;

- проходимое востребованное место;

- напротив располагается: ТЦ Park House, Парк Победы;

- удобная транспортная развязка - рядом остановки общественного транспорта, проспект Ямашева, Меридианная, Абсалямова, Адоратского, Чистопольская.

О здании

Тип здания: административное здание Парковка: на улице

№ 2715608639 · 15 октября в 19:21 · 1819 просмотров (+0 сегодня) Пожаловаться

22 000 000 ₽

67 901 ₽ за м²

8 917 870-50-03

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

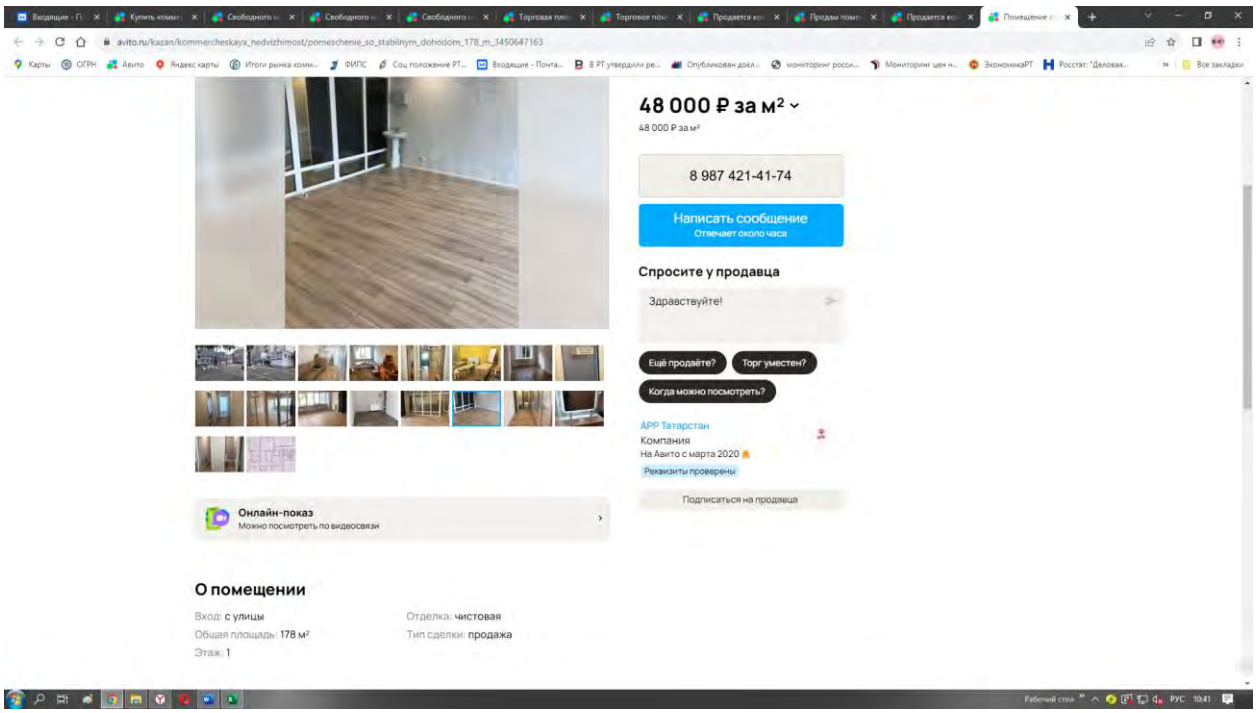
Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Альтера
Компания
На Авито с ноября 2012
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Бродунова Евгения



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы Отделка: чистовая
Общая площадь: 178 м² Тип сделки: продажа
Этаж: 1

48 000 ₽ за м²

48 000 ₽ за м²

8 987 421-41-74

Написать сообщение
Отвечает около часа

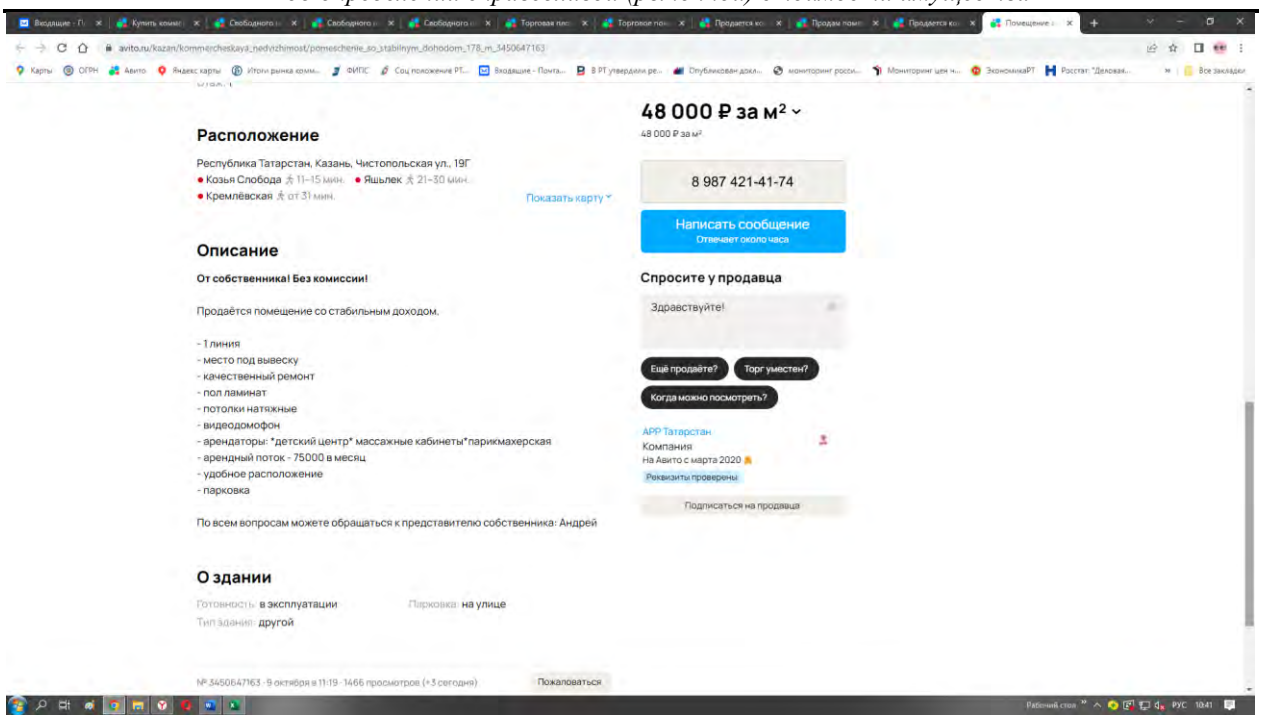
Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

АРР Татарстан
Компания
На Авито с марта 2020
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца



Расположение

Республика Татарстан, Казань, Чистопольская ул., 19Г
• Козья Слобода 11–15 мин. • Яшьлек 21–30 мин.
• Кремлёвская от 31 мин.

Показать карту

Описание

От собственника! Без комиссии!

Продаётся помещение со стабильным доходом.

- 1 линия
- место под вывеску
- качественный ремонт
- пол ламинат
- потолки натяжные
- видеодомофон
- арендаторы: *детский центр* массажные кабинеты*парикмахерская
- арендный поток - 75000 в месяц
- удобное расположение
- парковка

По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Андрей

О здании

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

№ 3450647163 · 9 октября в 11:19 · 1466 просмотров (+3 сегодня)
Пожаловаться

48 000 ₽ за м²
48 000 ₽ за м²

8 987 421-41-74

Написать сообщение
Отвечает около часа

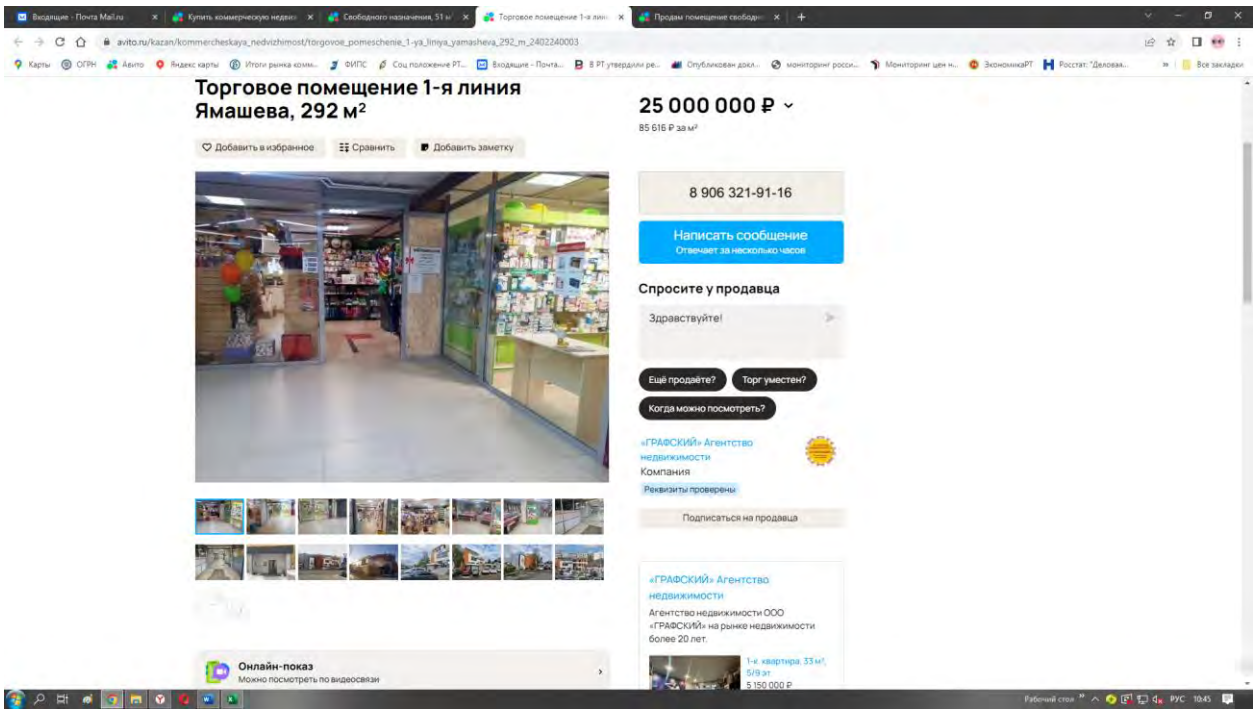
Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

АРР Татарстан
Компания
На Авито с марта 2020
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца



Торговое помещение 1-я линия Ямашева, 292 м²

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

25 000 000 ₽
85 616 ₽ за м²

8 906 321-91-16

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

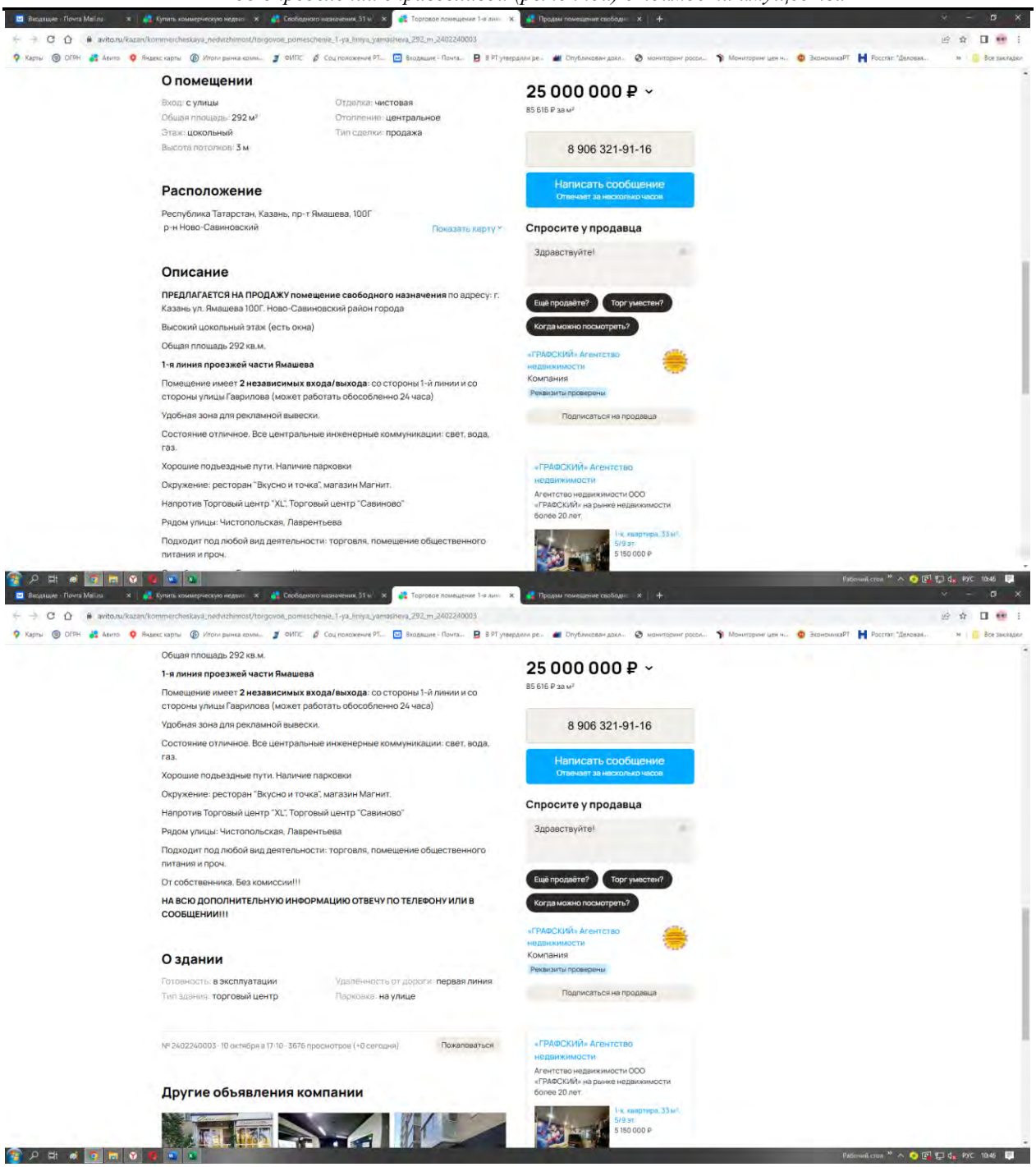
Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

«ГРАФСКИЙ» Агентство недвижимости
Компания
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

«ГРАФСКИЙ» Агентство недвижимости
Агентство недвижимости ООО «ГРАФСКИЙ» на рынке недвижимости более 20 лет.

1-к. квартира, 33 м², 5/9 эт.
5 150 000 ₽



О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 292 м²
Этаж: цокольный
Высота потолков: 3 м
Отделка: чистовая
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа

Расположение

Республика Татарстан, Казань, пр-т Ямашева, 100Г
р-н Ново-Савиновский

Показать карту

Описание

ПРЕДЛАГАЕТСЯ НА ПРОДАЖУ помещение свободного назначения по адресу: г. Казань ул. Ямашева 100Г. Ново-Савиновский район города

Высокий цокольный этаж (есть окна)

Общая площадь 292 кв.м.

1-я линия проезжей части Ямашева

Помещение имеет **2 независимых входа/выхода**: со стороны 1-й линии и со стороны улицы Гаврилова (может работать обособленно 24 часа)

Удобная зона для рекламной вывески.

Состояние отличное. Все центральные инженерные коммуникации: свет, вода, газ.

Хорошие подъездные пути. Наличие парковки

Окружение: ресторан "Вкусно и точка", магазин Магнит.

Напротив Торговый центр "XL", Торговый центр "Савиново"

Рядом улицы: Чистопольская, Лаврентьева

Подходит под любой вид деятельности: торговля, помещение общественного питания и проч.

25 000 000 ₽
85 616 ₽ за м²

8 906 321-91-16

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

«ГРАФСКИЙ» Агентство недвижимости
Компания
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

«ГРАФСКИЙ» Агентство недвижимости
Агентство недвижимости ООО «ГРАФСКИЙ» на рынке недвижимости более 20 лет.

1-к. квартира, 33 м², 5/9 эт.
5 150 000 ₽

Общая площадь 292 кв.м.

1-я линия проезжей части Ямашева

Помещение имеет **2 независимых входа/выхода**: со стороны 1-й линии и со стороны улицы Гаврилова (может работать обособленно 24 часа)

Удобная зона для рекламной вывески.

Состояние отличное. Все центральные инженерные коммуникации: свет, вода, газ.

Хорошие подъездные пути. Наличие парковки

Окружение: ресторан "Вкусно и точка", магазин Магнит.

Напротив Торговый центр "XL", Торговый центр "Савиново"

Рядом улицы: Чистопольская, Лаврентьева

Подходит под любой вид деятельности: торговля, помещение общественного питания и проч.

От собственника. Без комиссии!!!

НА ВСЮ ДОПОЛНИТЕЛЬНУЮ ИНФОРМАЦИЮ ОТВЕЧУ ПО ТЕЛЕФОНУ ИЛИ В СООБЩЕНИИ!!!

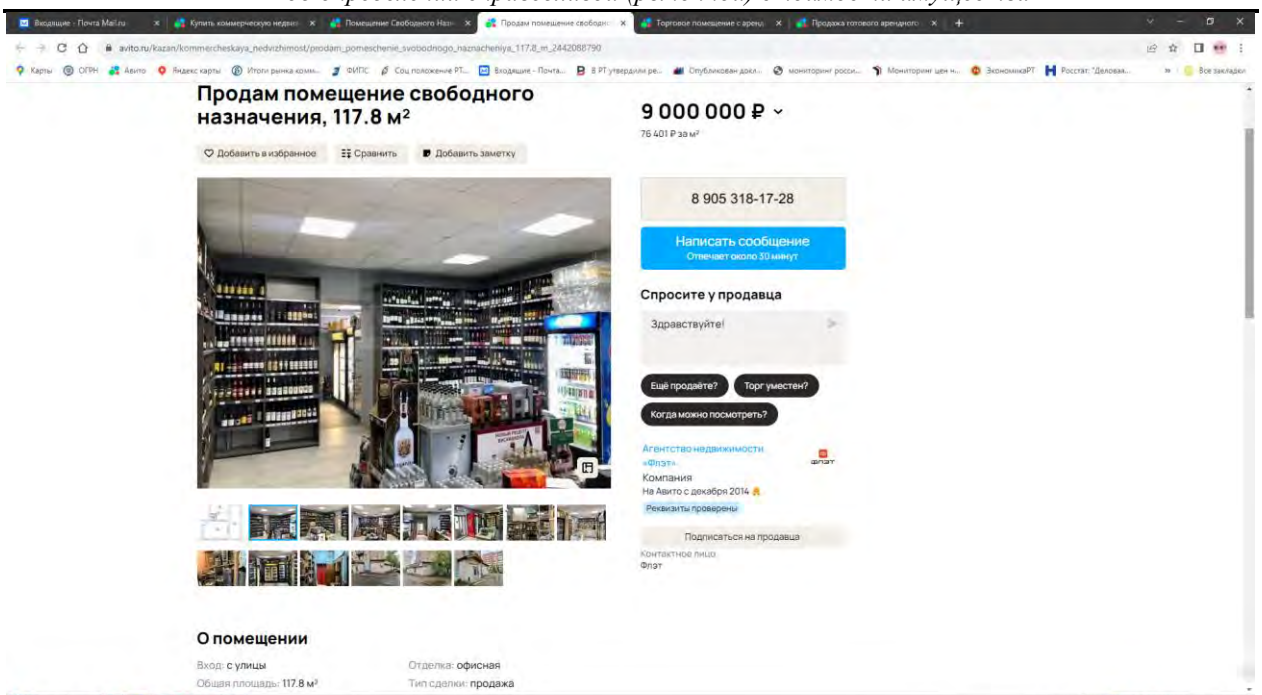
О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: торговый центр
Удалённость от дороги: первая линия
Парковка: на улице

№ 2402240003 · 10 октября в 17:10 · 3676 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

Другие объявления компании



Продам помещение свободного назначения, 117.8 м²

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

9 000 000 ₽
76 401 ₽ за м²

8 905 318-17-28

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

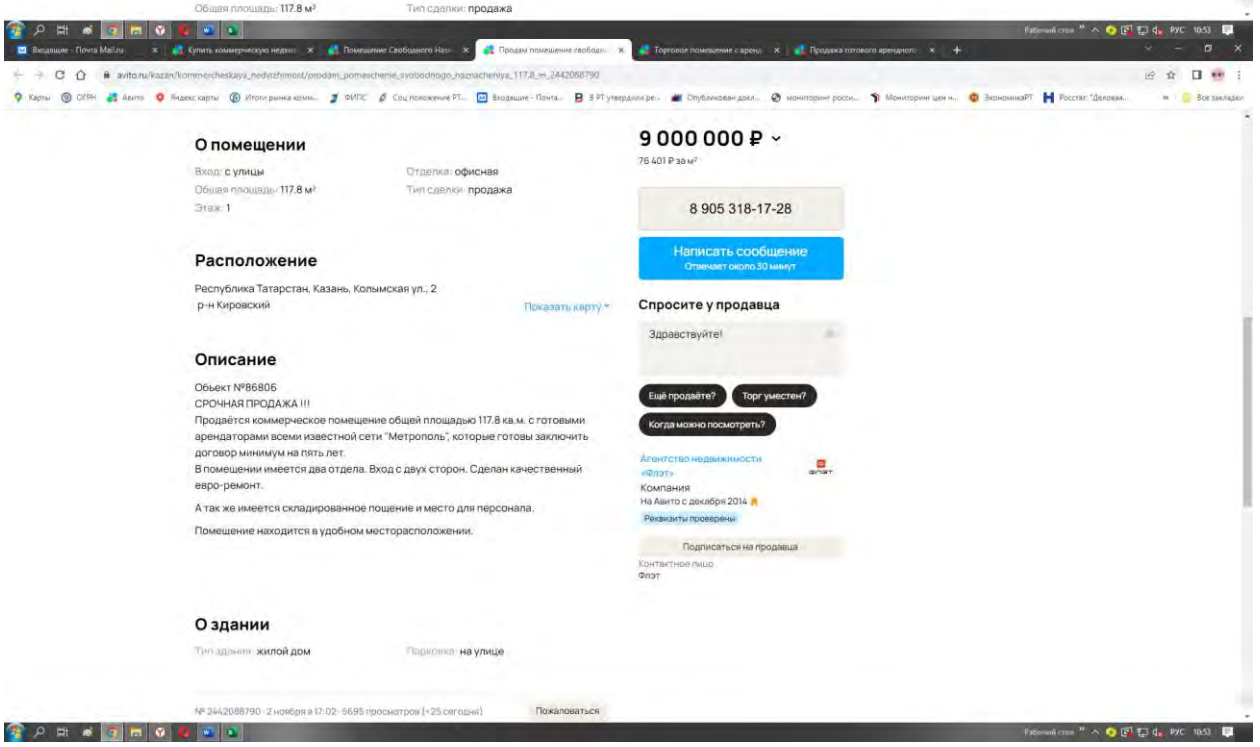
Агентство недвижимости «Флэт»
Компания
На Авито с декабря 2014
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Флэт

О помещении

Вход: с улицы
Отделка: офисная
Общая площадь: 117.8 м²
Тип сделки: продажа



О помещении

Вход: с улицы
Отделка: офисная
Общая площадь: 117.8 м²
Тип сделки: продажа
Этаж: 1

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Колымская ул., 2
р-н Кировский

Показать карту

Описание

Объект №86806
СРОЧНАЯ ПРОДАЖА !!!
Продаётся коммерческое помещение общей площадью 117.8 кв.м. с готовыми арендаторами всеми известной сети "Метрополь", которые готовы заключить договор минимум на пять лет.
В помещении имеется два отдела. Вход с двух сторон. Сделан качественный евро-ремонт.

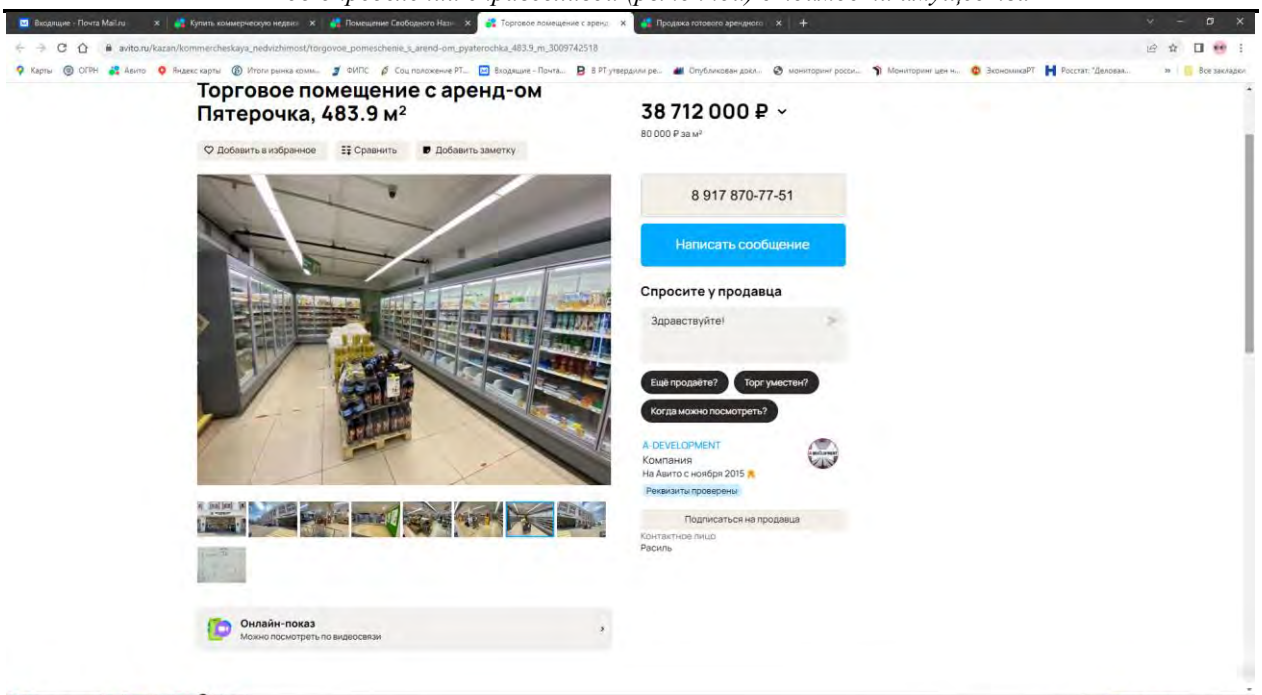
А так же имеется складированное пощение и место для персонала.

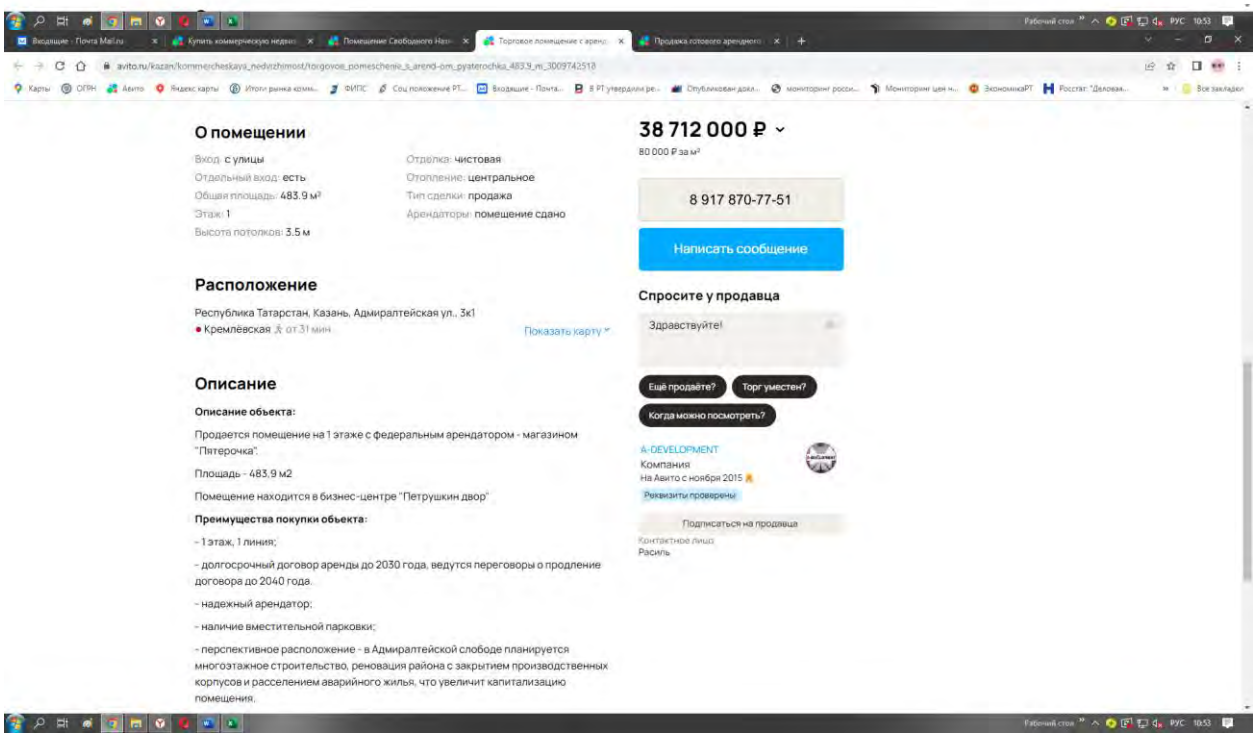
Помещение находится в удобном месторасположении.

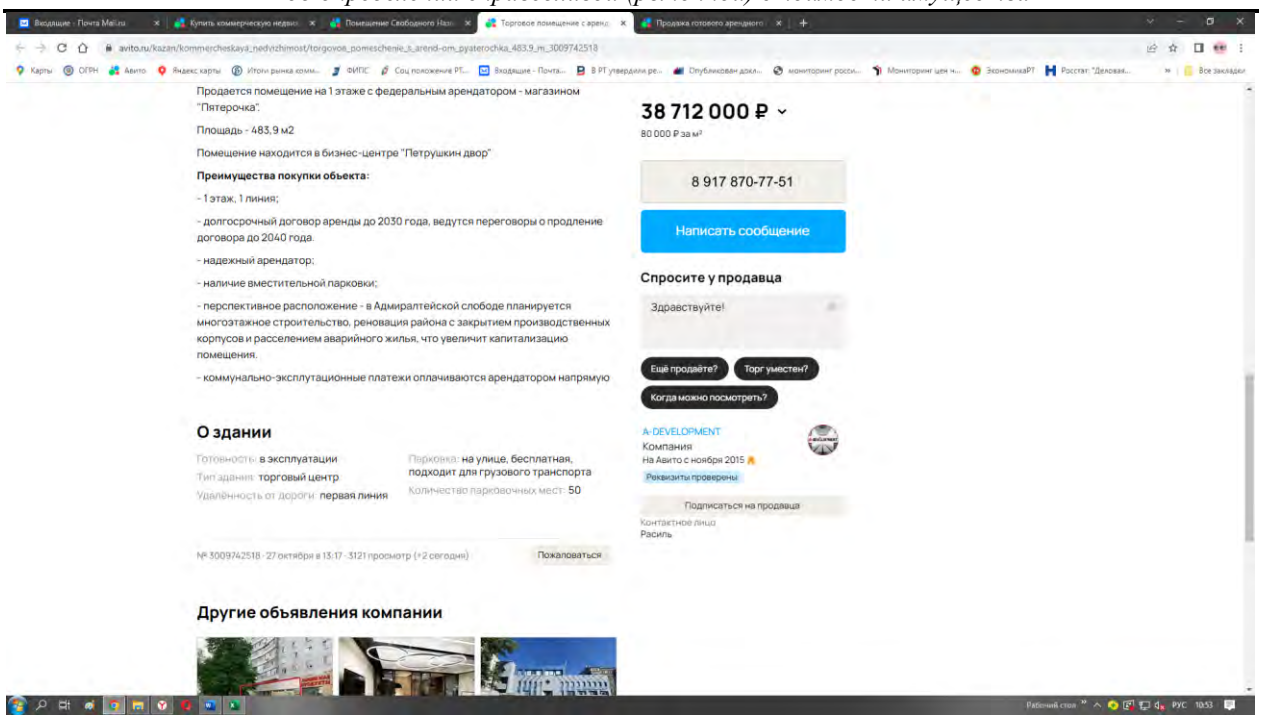
О здании

Тип здания: жилой дом
Парковка: на улице

№ 2442088790 · 2 ноября в 17:02 · 5695 просмотров (+25 сегодня)
Пожаловаться


Торговое помещение с аренд-ом Пятерочка, 483.9 м²
38 712 000 ₽
80 000 ₽ за м²
Добавить в избранное
Сравнить
Добавить заметку
8 917 870-77-51
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
Расиль
Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи


О помещении
Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 483.9 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 3.5 м
Отделка: чистовая
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа
Арендаторы: помещение сдано
Расположение
Республика Татарстан, Казань, Адмиралтейская ул., 3к1
Кремлёвская от 31 мин
Показать карту
Описание
Описание объекта:
Продается помещение на 1 этаже с федеральным арендатором - магазином "Пятерочка".
Площадь - 483,9 м2
Помещение находится в бизнес-центре "Петрушкин двор"
Преимущества покупки объекта:
- 1 этаж, 1 линия;
- долгосрочный договор аренды до 2030 года, ведутся переговоры о продление договора до 2040 года.
- надежный арендатор;
- наличие вместительной парковки;
- перспективное расположение - в Адмиралтейской слободе планируется многоэтажное строительство, реновация района с закрытием производственных корпусов и расселением аварийного жилья, что увеличит капитализацию помещения.
38 712 000 ₽
80 000 ₽ за м²
8 917 870-77-51
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
Расиль



Продается помещение на 1 этаже с федеральным арендатором - магазином "Пятерочка".

Площадь - 483,9 м2

Помещение находится в бизнес-центре "Петрушкин двор"

Преимущества покупки объекта:

- 1 этаж, 1 линия;
- долгосрочный договор аренды до 2030 года, ведутся переговоры о продление договора до 2040 года.
- надежный арендатор;
- наличие вместительной парковки;
- перспективное расположение - в Адмиралтейской слободе планируется многоэтажное строительство, реновация района с закрытием производственных корпусов и расселением аварийного жилья, что увеличит капитализацию помещения.
- коммунально-эксплуатационные платежи оплачиваются арендатором напрямую

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: торговый центр
Удалённость от дороги: первая линия
Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта
Количество парковочных мест: 50

№ 3009742518 · 27 октября в 13:17 · 3121 просмотр (+2 сегодня) Пожаловаться

Другие объявления компании

38 712 000 ₽
80 000 ₽ за м²

8 917 870-77-51

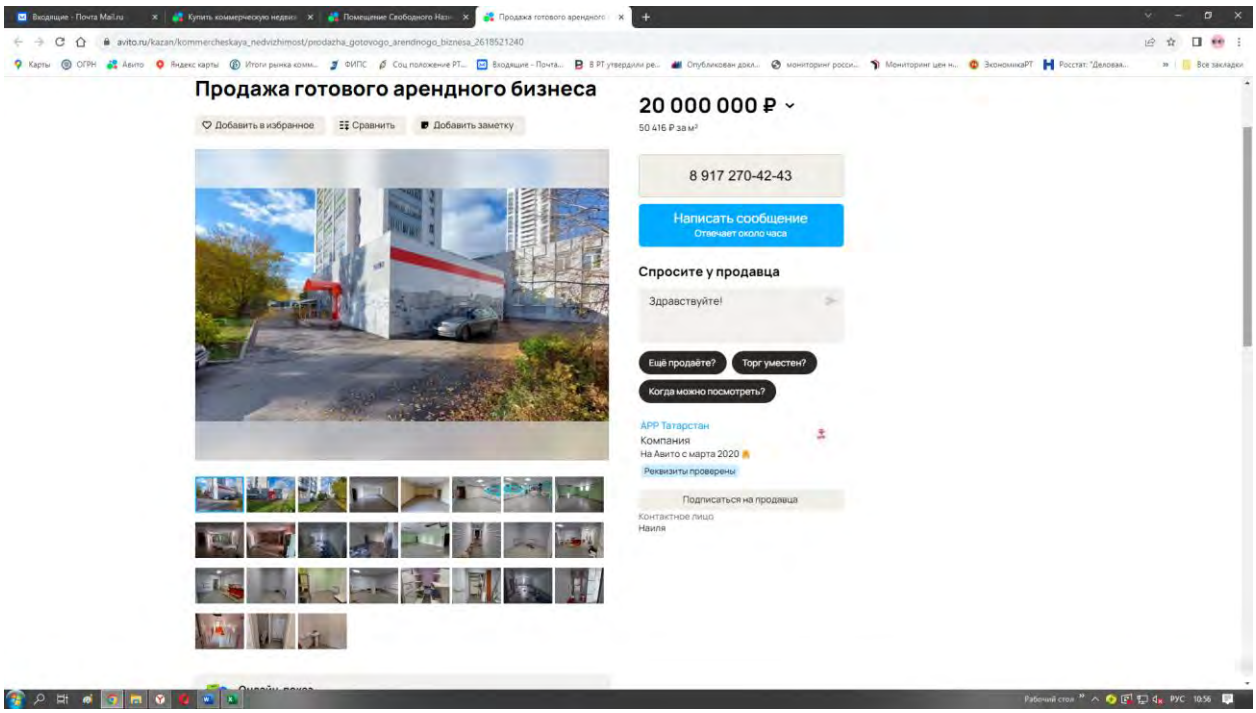
Написать сообщение

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
Расиль



Продажа готового арендного бизнеса

Добавить в избранное · Сравнить · Добавить заметку

20 000 000 ₽
50 416 ₽ за м²

8 917 270-42-43

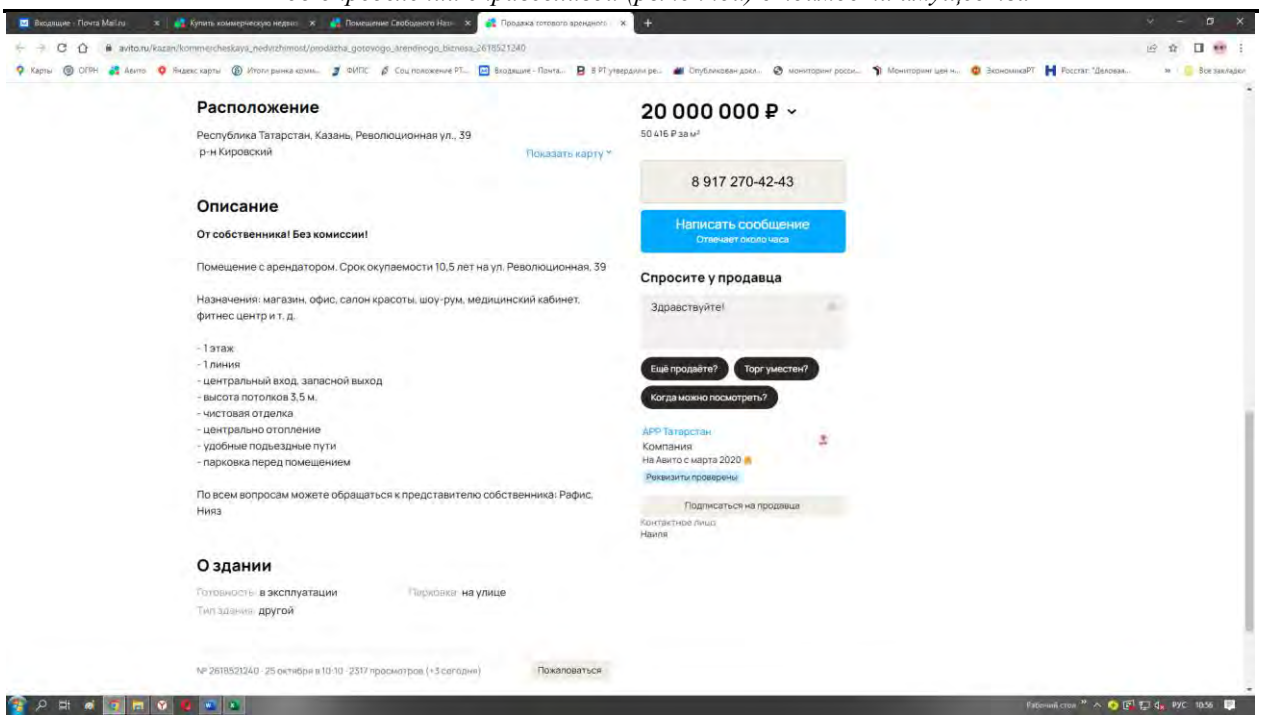
Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

APP Татарстан
Компания
На Авито с марта 2020
Реквизиты проверены
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Наиля



Расположение

Республика Татарстан, Казань, Революционная ул., 39
р-н Кировский

Показать карту

Описание

От собственника! Без комиссии!

Помещение с арендатором. Срок окупаемости 10,5 лет на ул. Революционная, 39

Назначения: магазин, офис, салон красоты, шоу-рум, медицинский кабинет, фитнес центр и т. д.

- 1 этаж
- 1 линия
- центральный вход, запасной выход
- высота потолков 3,5 м.
- чистовая отделка
- центрально отопление
- удобные подъездные пути
- парковка перед помещением

По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Рафис, Нияз

О здании

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

№ 2618521240 · 25 октября в 10:10 · 2317 просмотров (+3 сегодня)

Пожаловаться

20 000 000 ₽

50 416 ₽ за м²

8 917 270-42-43

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

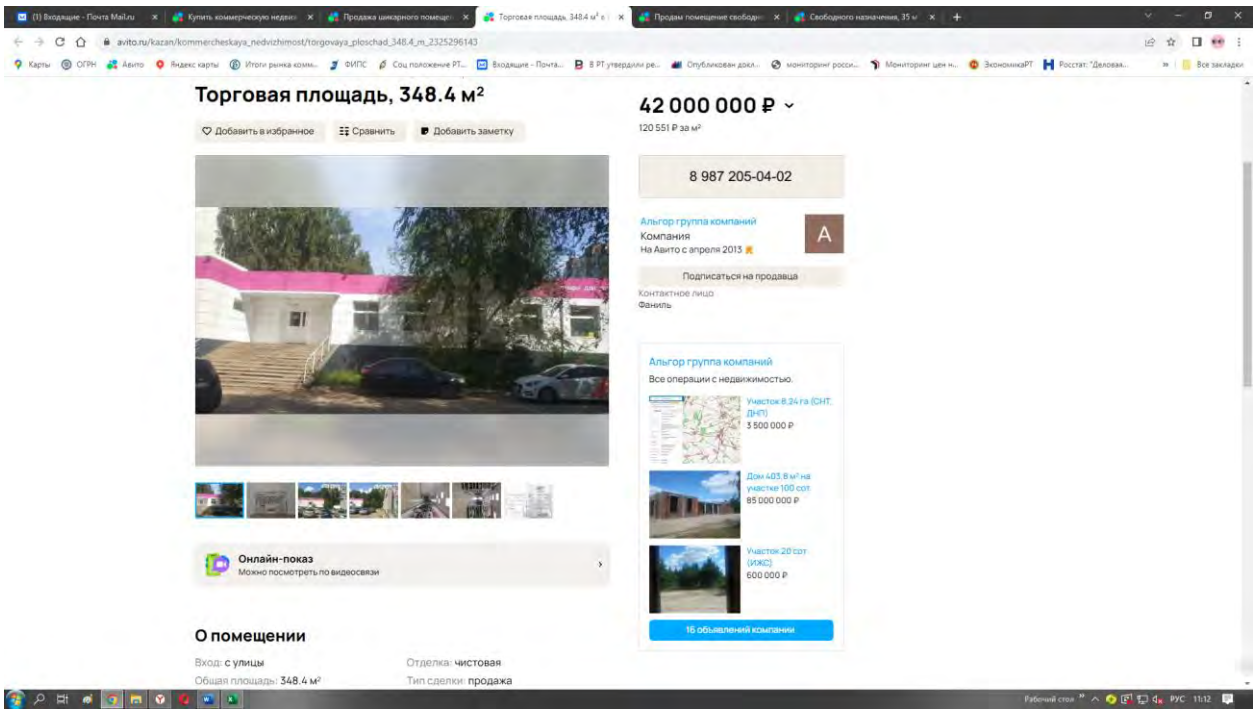
Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

АРР Татарстан
Компания
На Авито с марта 2020
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Наиля



Торговая площадь, 348.4 м²

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы
Отделка: чистовая
Общая площадь: 348.4 м²
Тип сделки: продажа

42 000 000 ₽

120 551 ₽ за м²

8 987 205-04-02

Альгор группа компаний
Компания
На Авито с апреля 2013

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Фаниль

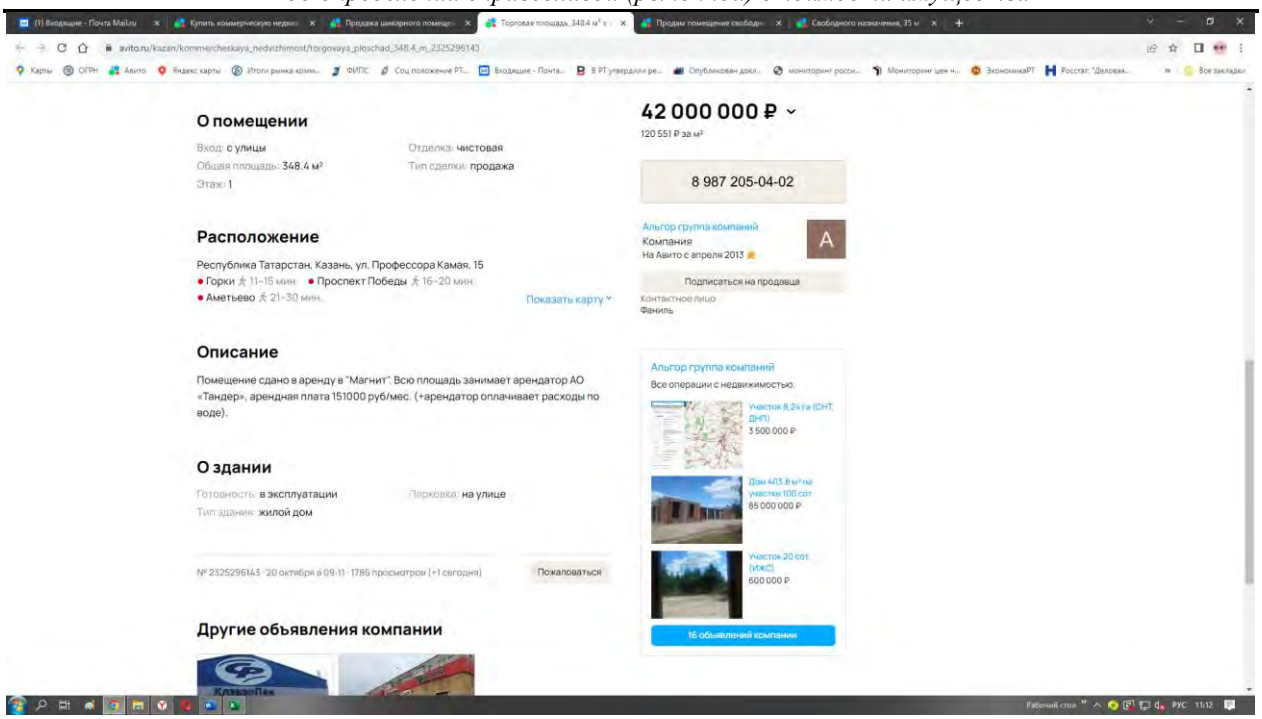
Альгор группа компаний
Все операции с недвижимостью.

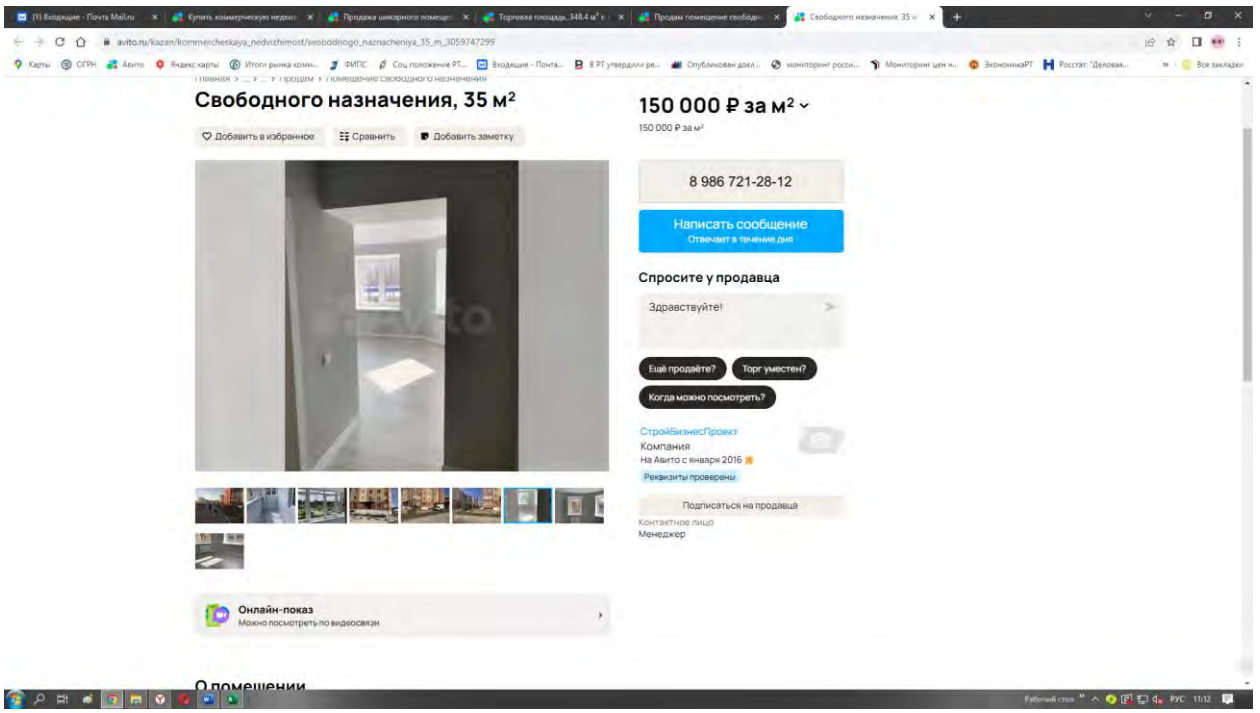
Участок 8,24 га (СНТ, ДНП)
3 500 000 ₽

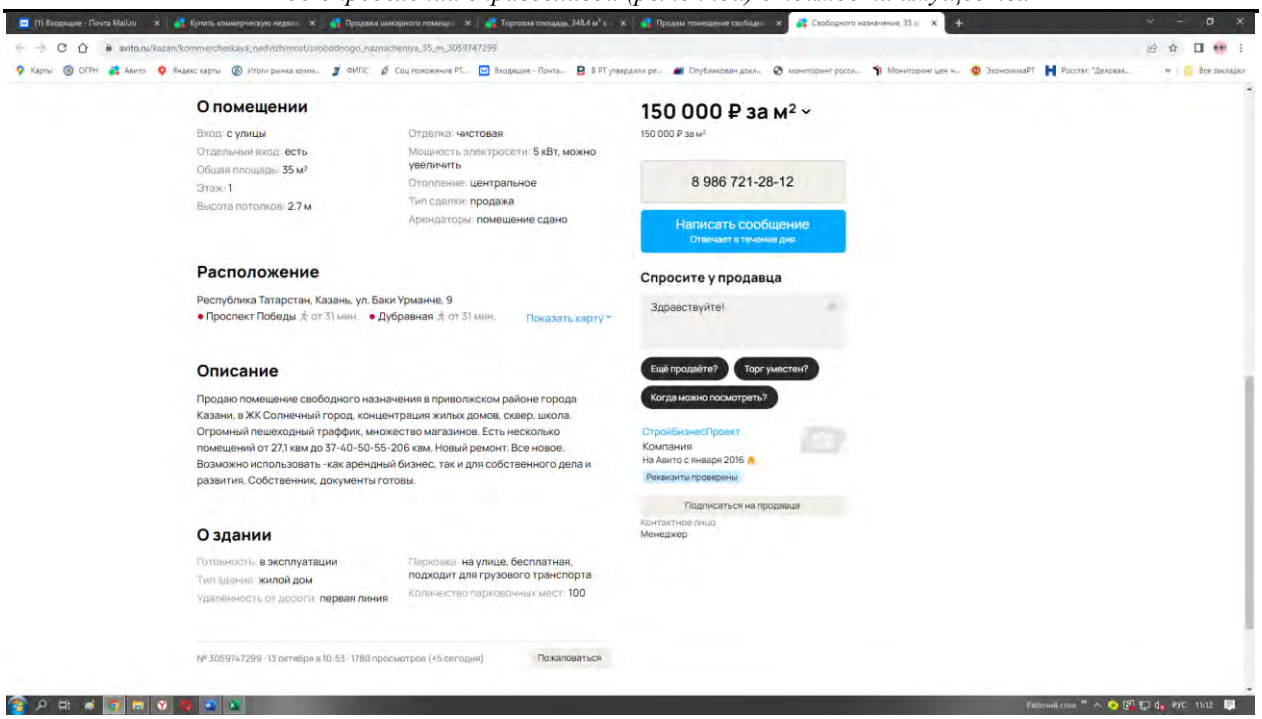
Дом 403,8 м² на участке 100 сот
85 000 000 ₽

Участок 20 сот (ИЖС)
600 000 ₽

16 объявлений компании


О помещении
Вход: с улицы
Отделка: чистовая
Общая площадь: 348.4 м²
Тип сделки: продажа
Этаж: 1
Расположение
Республика Татарстан, Казань, ул. Профессора Камая, 15
Горки 11–15 мин.
Проспект Победы 16–20 мин.
Аметьево 21–30 мин.
Показать карту
Описание
Помещение сдано в аренду в "Магнит". Всю площадь занимает арендатор АО «Тандер», арендная плата 151000 руб/мес. (+арендатор оплачивает расходы по воде).
О здании
Готовность: в эксплуатации
Парковка: на улице
Тип здания: жилой дом
Пожаловаться
Другие объявления компании
42 000 000 ₽
120 551 ₽ за м²
8 987 205-04-02
Альгор группа компаний
Компания
На Авито с апреля 2013
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Фаниль
Альгор группа компаний
Все операции с недвижимостью.
3 500 000 ₽
85 000 000 ₽
600 000 ₽
16 объявлений компании


Свободного назначения, 35 м²
Добавить в избранное
Сравнить
Добавить заметку
150 000 ₽ за м²
150 000 ₽ за м²
8 986 721-28-12
Написать сообщение
Отвечает в течение дня
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
СтройбизнесПроект
Компания
На Авито с января 2016
Реквизиты проверены
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Менеджер
Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи
О помещении



О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 35 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 2.7 м

Отделка: чистовая
Мощность электросети: 5 кВт, можно увеличить
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа
Арендаторы: помещение сдано

150 000 ₽ за м²

150 000 ₽ за м²

8 986 721-28-12

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Баки Урманче, 9
• Проспект Победы от 31 мин. • Дубравная от 31 мин. Показать карту

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

СтройБизнесПроект
Компания
На Авито с января 2016
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Менеджер

Описание

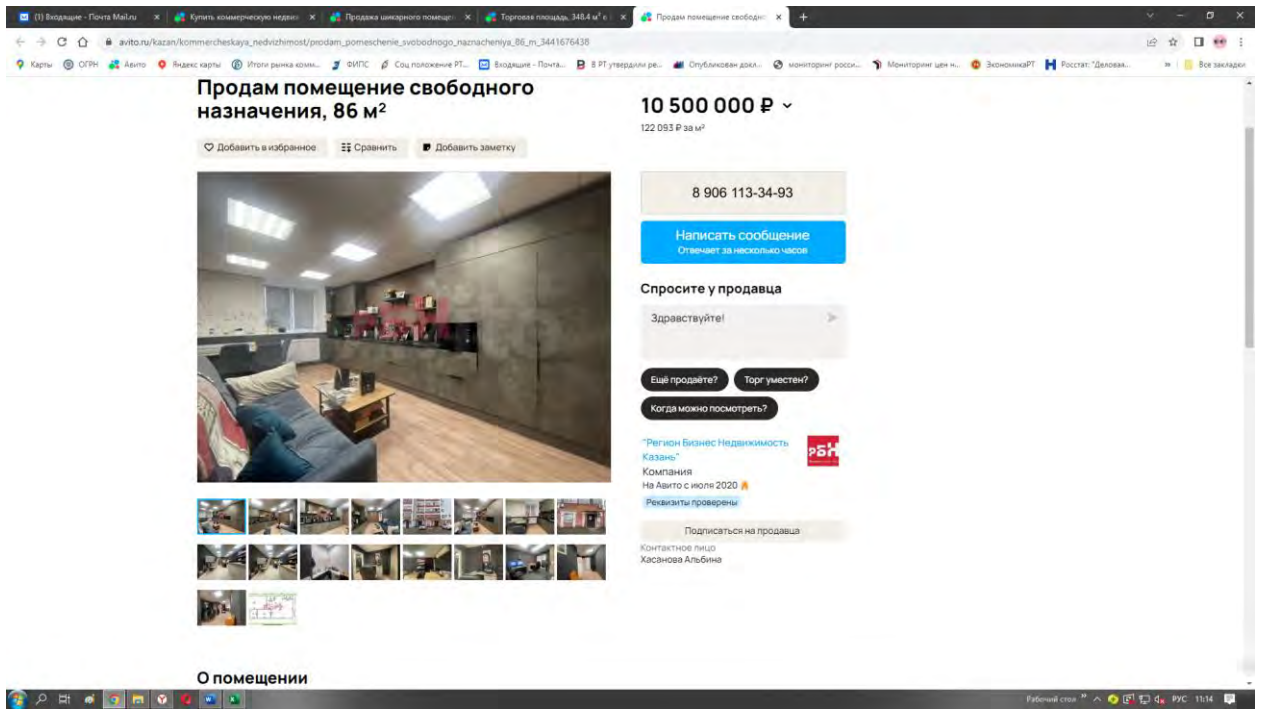
Продаю помещение свободного назначения в приволжском районе города Казани, в ЖК Солнечный город, концентрация жилых домов, сквер, школа. Огромный пешеходный траффик, множество магазинов. Есть несколько помещений от 27,1 квм до 37-40-50-55-206 квм. Новый ремонт. Все новое. Возможно использовать -как арендный бизнес, так и для собственного дела и развития. Собственник, документы готовы.

О здании

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

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта
Количество парковочных мест: 100

№ 3059747299 · 13 октября в 10:53 · 1780 просмотров (+5 сегодня) Пожаловаться



Продам помещение свободного назначения, 86 м²

Добавить в избранное · Сравнить · Добавить заметку

10 500 000 ₽

122 093 ₽ за м²

8 906 113-34-93

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

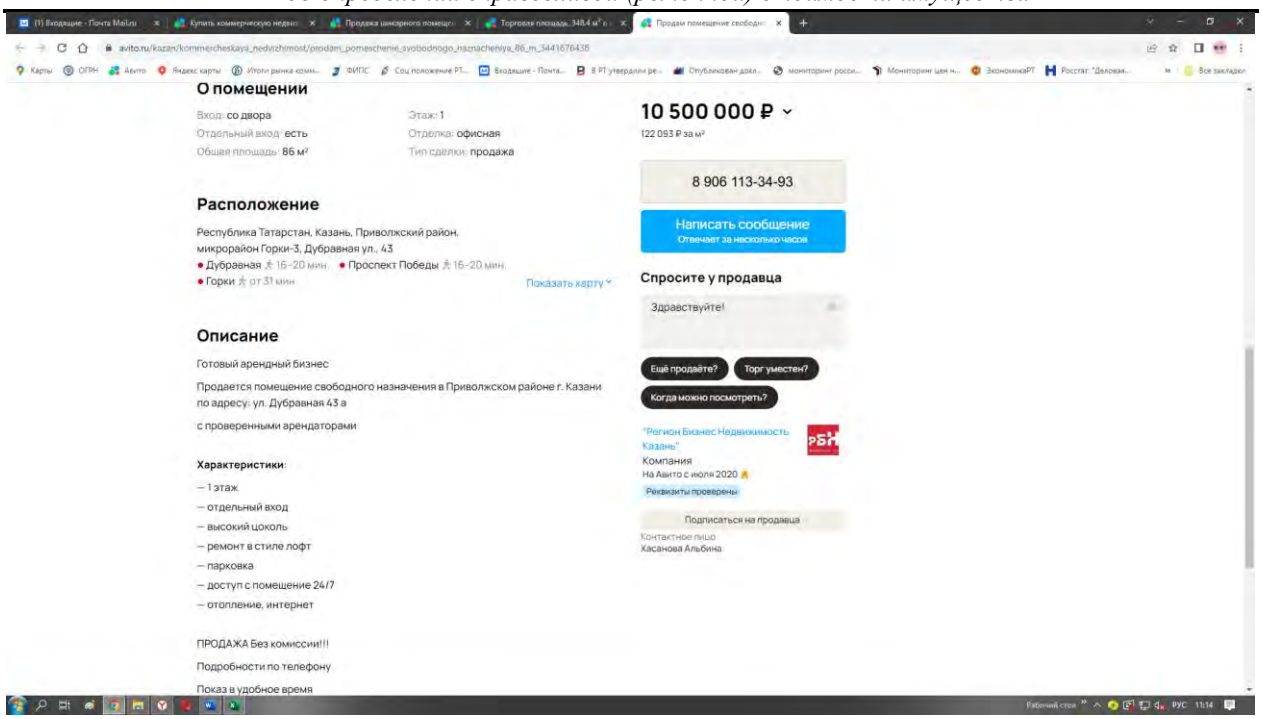
Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

"Регион Бизнес Недвижимость Казань"
Компания
На Авито с июля 2020
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Хасанова Альбина

О помещении



О помещении

Вход: со двора
Этаж: 1
Отдельный вход: есть
Отделка: офисная
Общая площадь: 86 м²
Тип сделки: продажа

10 500 000 ₽
122 093 ₽ за м²

8 906 113-34-93

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Приволжский район, микрорайон Горки-3, Дубравная ул., 43
• Дубравная 16–20 мин. • Проспект Победы 16–20 мин.
• Горки от 31 мин

Показать карту

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
Хасанова Альбина

Описание

Готовый арендный бизнес

Продается помещение свободного назначения в Приволжском районе г. Казани по адресу: ул. Дубравная 43 а

с проверенными арендаторами

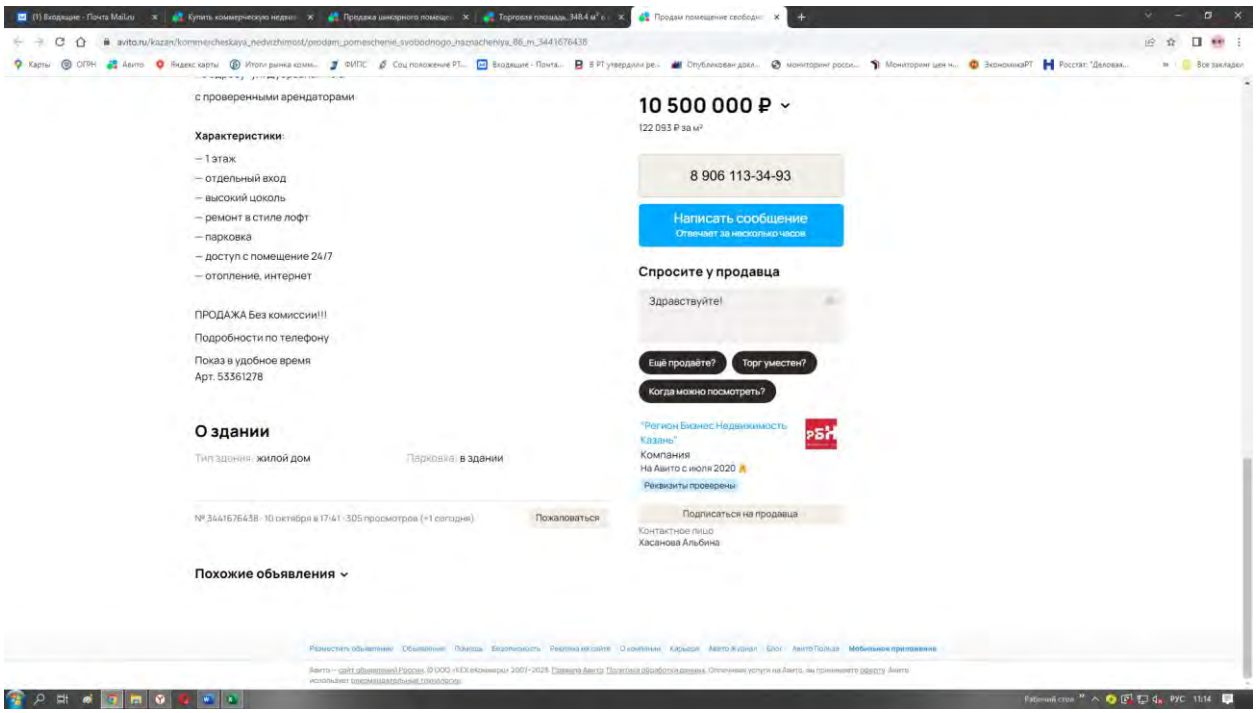
Характеристики:

— 1 этаж
— отдельный вход
— высокий цоколь
— ремонт в стиле лофт
— парковка
— доступ с помещение 24/7
— отопление, интернет

ПРОДАЖА Без комиссии!!!

Подробности по телефону

Показ в удобное время



с проверенными арендаторами

Характеристики:

— 1 этаж
— отдельный вход
— высокий цоколь
— ремонт в стиле лофт
— парковка
— доступ с помещение 24/7
— отопление, интернет

ПРОДАЖА Без комиссии!!!

Подробности по телефону

Показ в удобное время
Арт. 53361278

О здании

Тип здания: жилой дом
Парковка: в здании

№ 3441676438 · 10 октября в 17:41 · 305 просмотров (+1 сегодня)
Пожаловаться

10 500 000 ₽
122 093 ₽ за м²

8 906 113-34-93

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

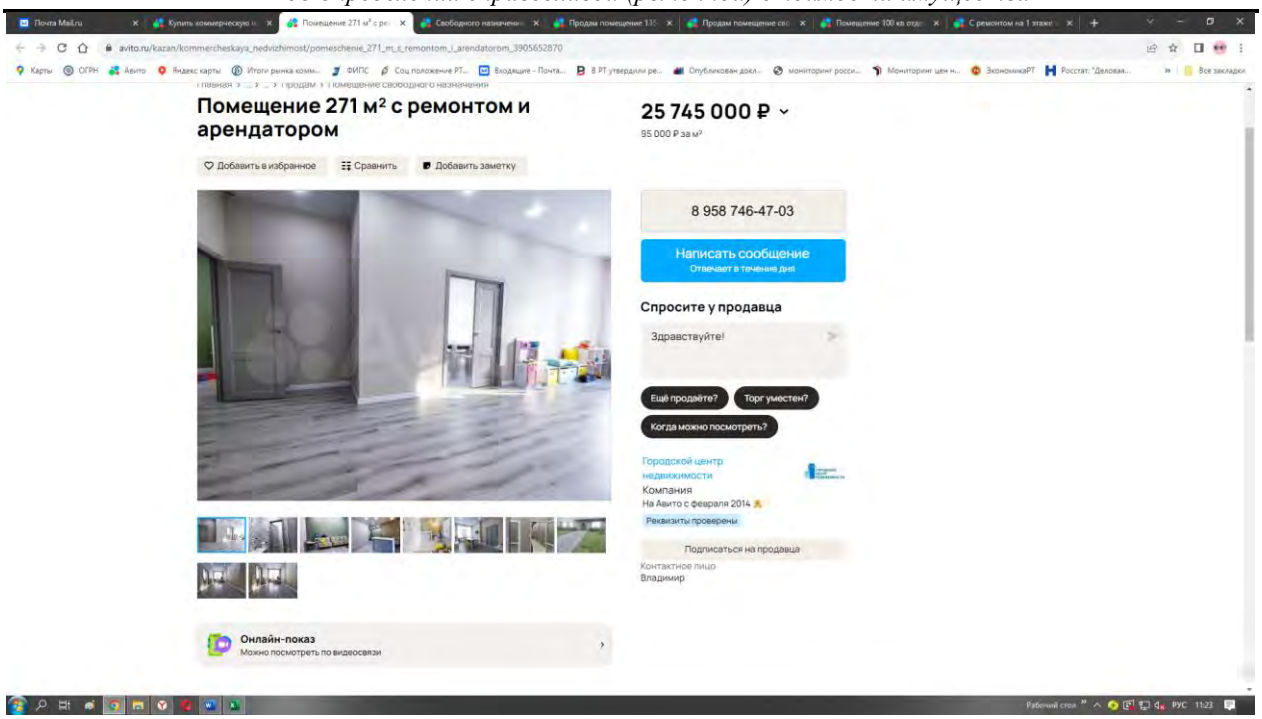
Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

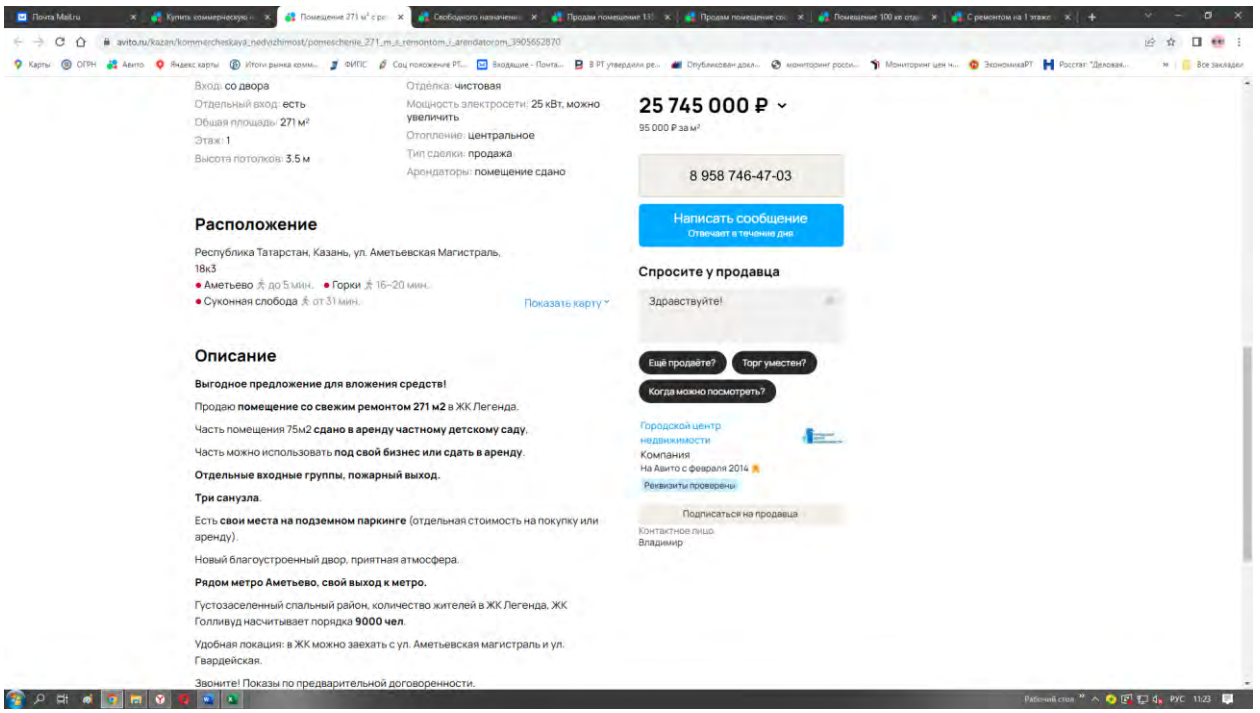
"Регион Бизнес Недвижимость Казань"
Компания
На Авито с июля 2020
Реквизиты проверены

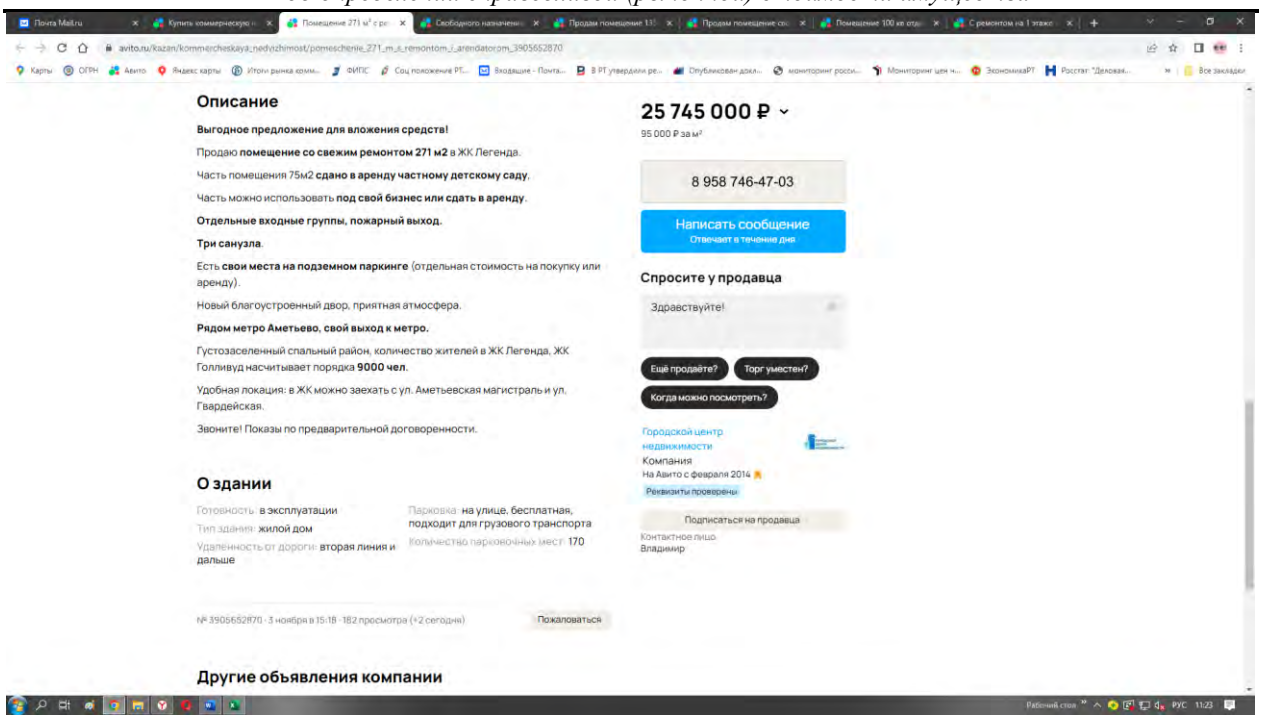
Подписаться на продавца

Контактное лицо
Хасанова Альбина

Похожие объявления


Помещение 271 м² с ремонтом и арендатором
Добавить в избранное
Сравнить
Добавить заметку
25 745 000 ₽
95 000 ₽ за м²
8 958 746-47-03
Написать сообщение
Отвечает в течение дня
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Городской центр недвижимости
Компания
На Авито с февраля 2014
Реквизиты проверены
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Владимир
Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи


Вход: со двора
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 271 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 3.5 м
Отделка: чистовая
Мощность электросети: 25 кВт, можно увеличить
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа
Арендаторы: помещение сдано
25 745 000 ₽
95 000 ₽ за м²
8 958 746-47-03
Написать сообщение
Отвечает в течение дня
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
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 до 5 мин.
Горки 16–20 мин.
Суконная слобода от 31 мин.
Показать карту
Описание
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 локация: в ЖК можно заехать с ул. Аметьевская магистраль и ул. Гвардейская.
Звоните! Показы по предварительной договоренности.



Описание

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 локация: в ЖК можно заехать с ул. Аметьевская магистраль и ул. Гвардейская.

Звоните! Показы по предварительной договоренности.

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: жилой дом
Удаленность от дороги: вторая линия и дальше
Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта
Количество парковочных мест: 170

№ 3905652870 · 3 ноября в 15:18 · 182 просмотра (+2 сегодня) Пожаловаться

Другие объявления компании

25 745 000 ₽
95 000 ₽ за м²

8 958 746-47-03

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

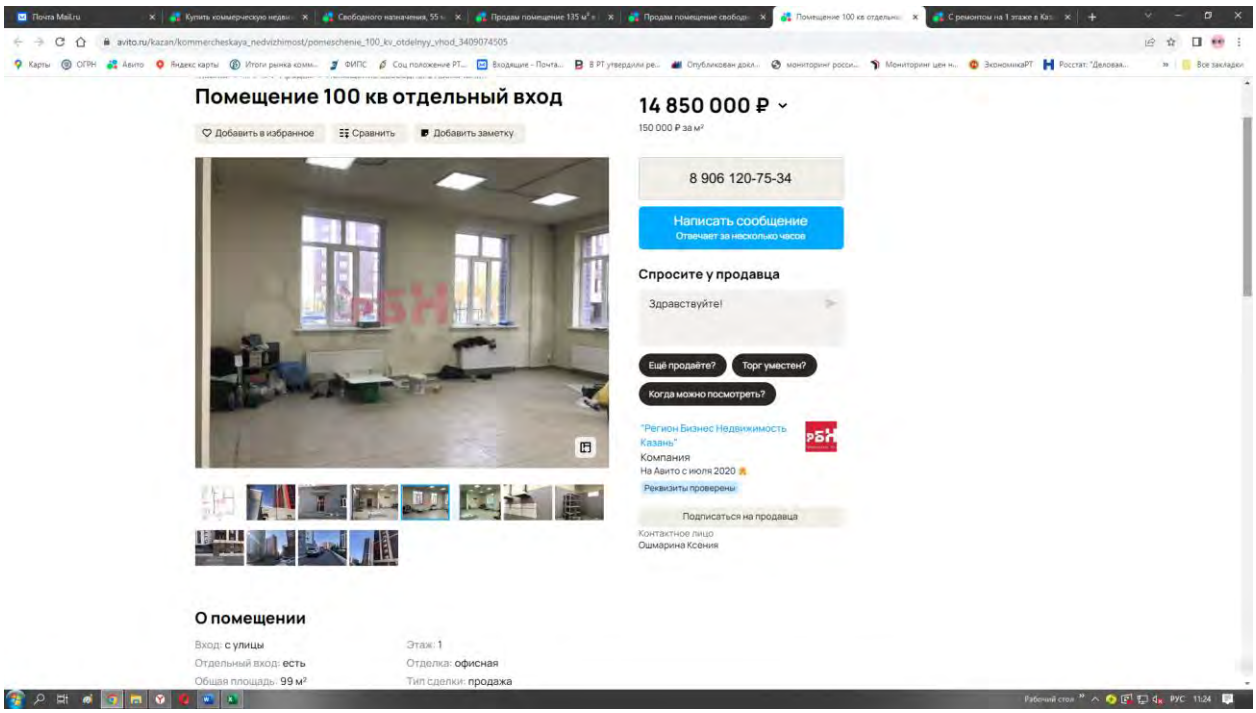
Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Городской центр недвижимости
Компания
На Авито с февраля 2014
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Владимир



Помещение 100 кв отдельный вход

Добавить в избранное · Сравнить · Добавить заметку

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 99 м²
Этаж: 1
Отделка: офисная
Тип сделки: продажа

14 850 000 ₽
150 000 ₽ за м²

8 906 120-75-34

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

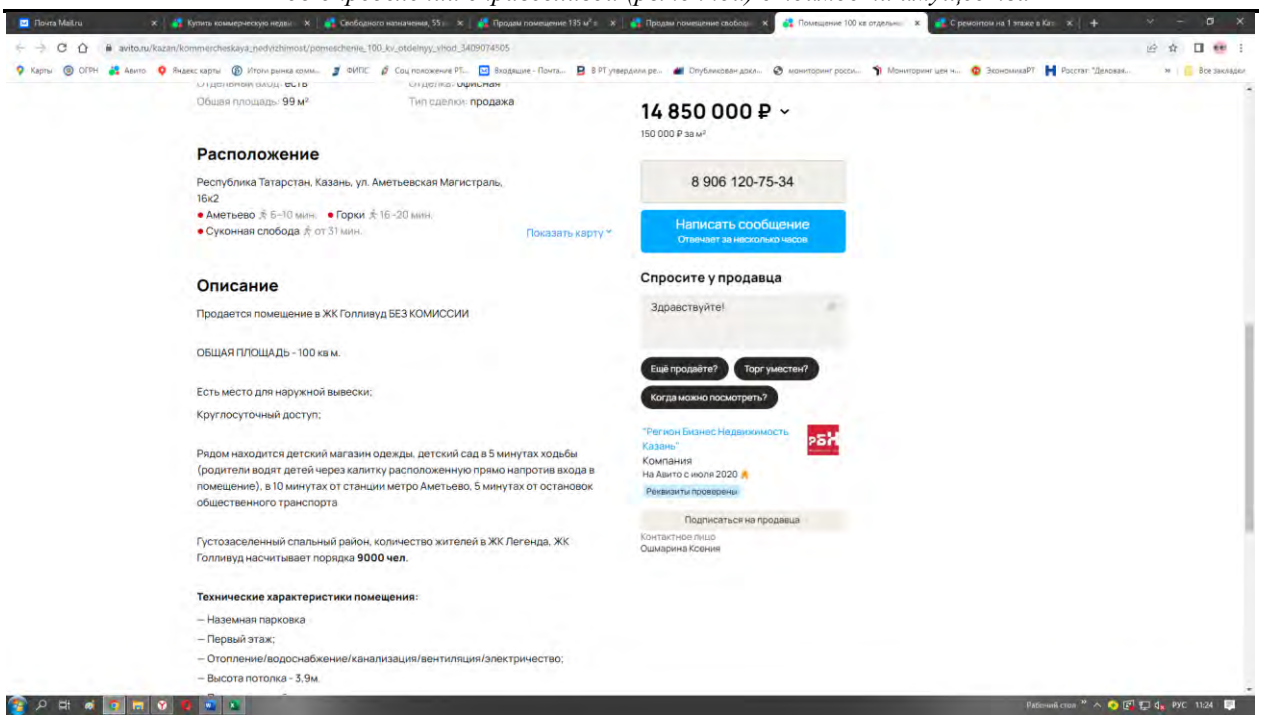
Здравствуйте!

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



Общая площадь: 99 м²

Тип сделки: продажа

14 850 000 ₽

150 000 ₽ за м²

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Аметьевская Магистраль, 16к2

- Аметьево 6–10 мин.
- Горки 16–20 мин.
- Суконная слобода от 31 мин.

Показать карту

8 906 120-75-34

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Описание

Продается помещение в ЖК Голливуд БЕЗ КОМИССИИ

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ - 100 кв м.

Есть место для наружной вывески;

Круглосуточный доступ;

Рядом находится детский магазин одежды, детский сад в 5 минутах ходьбы (родители водят детей через калитку расположенную прямо напротив входа в помещение), в 10 минутах от станции метро Аметьево, 5 минутах от остановок общественного транспорта

Густозаселенный спальный район, количество жителей в ЖК Легенда, ЖК Голливуд насчитывает порядка **9000 чел.**

Технические характеристики помещения:

– Наземная парковка
– Первый этаж;
– Отопление/водоснабжение/канализация/вентиляция/электричество;
– Высота потолка - 3,9м.

Спросите у продавца

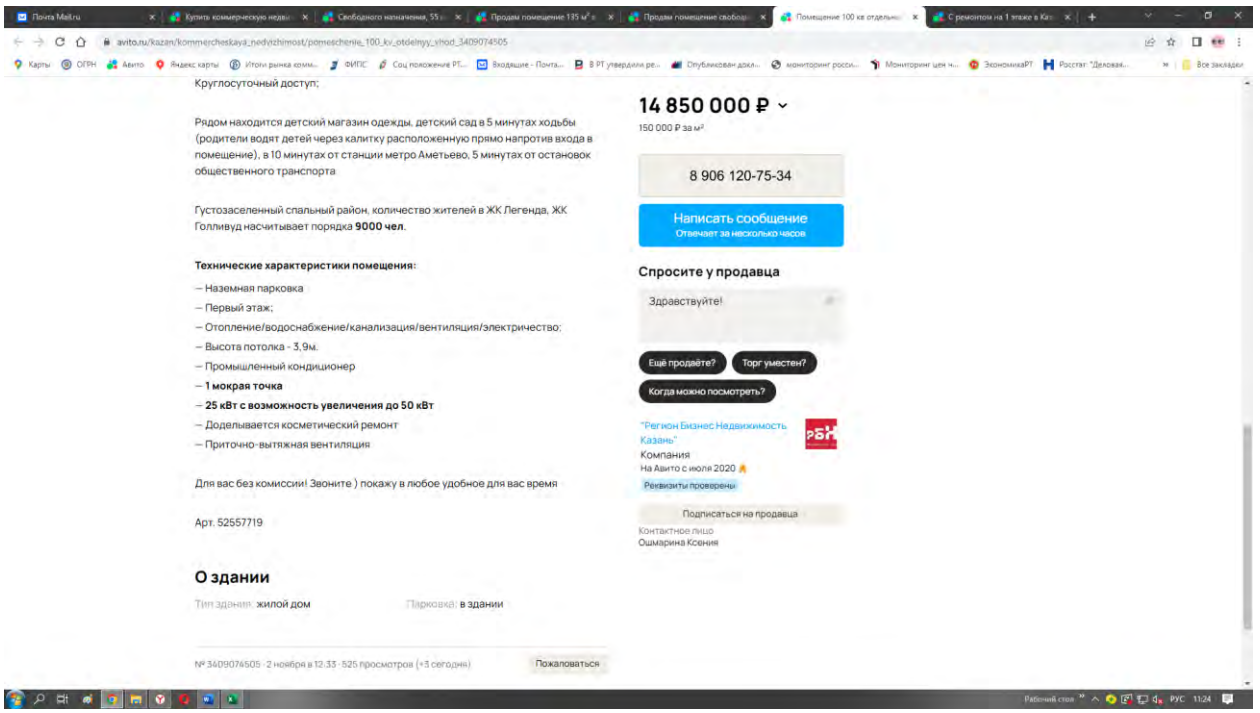
Здравствуйте!

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



Круглосуточный доступ;

Рядом находится детский магазин одежды, детский сад в 5 минутах ходьбы (родители водят детей через калитку расположенную прямо напротив входа в помещение), в 10 минутах от станции метро Аметьево, 5 минутах от остановок общественного транспорта

Густозаселенный спальный район, количество жителей в ЖК Легенда, ЖК Голливуд насчитывает порядка **9000 чел.**

Технические характеристики помещения:

– Наземная парковка
– Первый этаж;
– Отопление/водоснабжение/канализация/вентиляция/электричество;
– Высота потолка - 3,9м.
– Промышленный кондиционер
– **1 мокрая точка**
– **25 кВт с возможность увеличения до 50 кВт**
– Доделывается косметический ремонт
– Приточно-вытяжная вентиляция

Для вас без комиссии! Звоните) покажу в любое удобное для вас время

Арт. 52557719

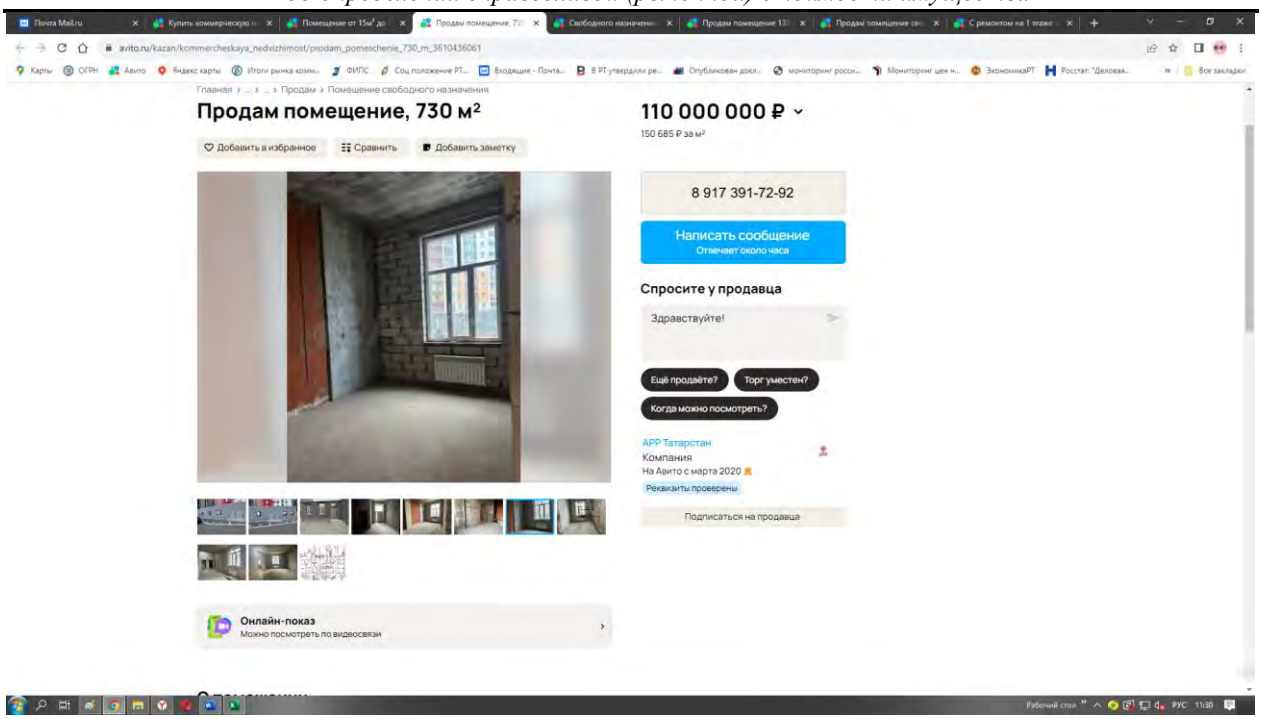
О здании

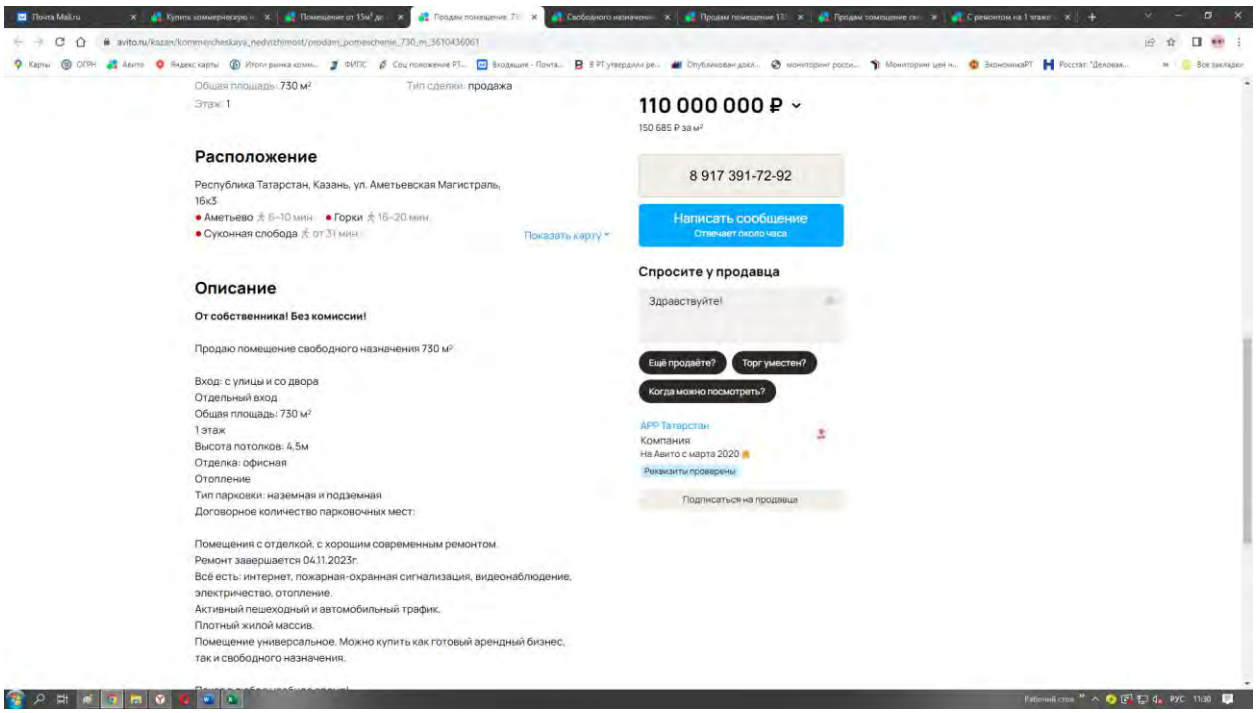
Тип здания: жилой дом

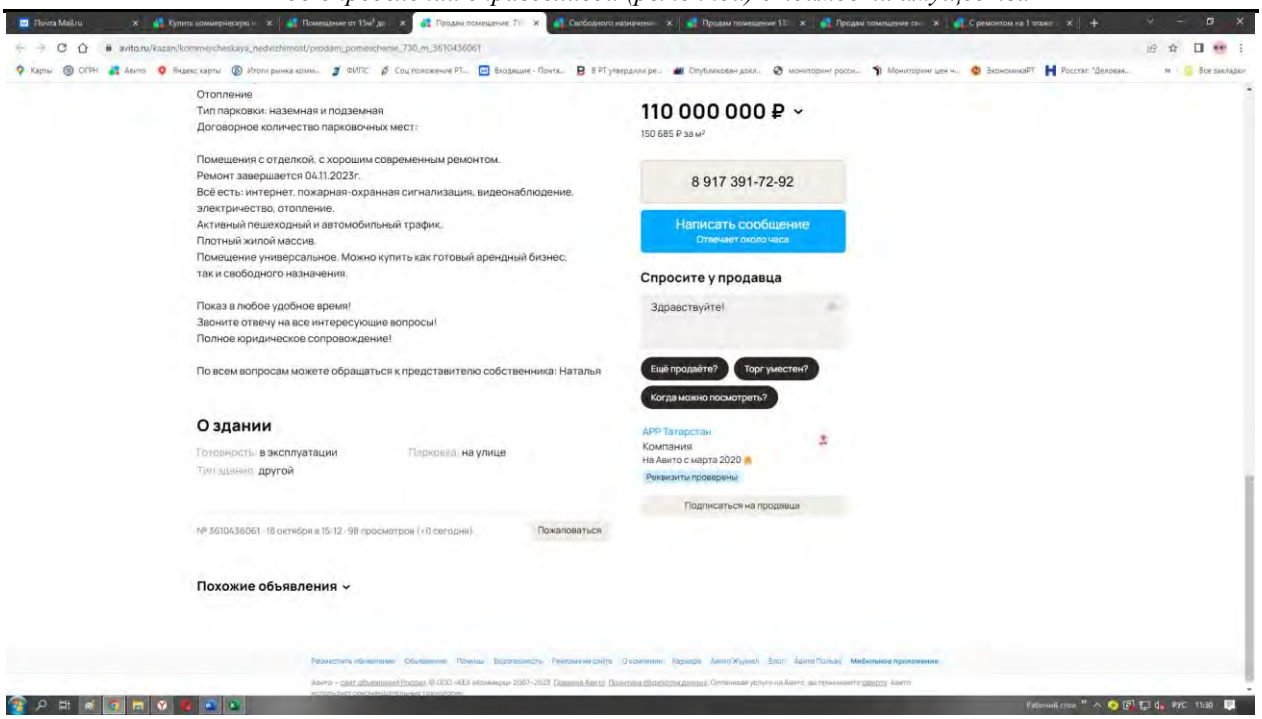
Парковка: в здании

№ 3409074505 · 2 ноября в 12:33 · 525 просмотров (+3 сегодня)

Пожаловаться


Продам помещение, 730 м²
110 000 000 ₽
150 685 ₽ за м²
Добавить в избранное
Сравнить
Добавить заметку
8 917 391-72-92
Написать сообщение
Отвечает около часа
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
АРР Татарстан
Компания
На Авито с марта 2020
Реквизиты проверены
Подписаться на продавца
Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи


Общая площадь: 730 м²
Тип сделки: продажа
Этаж: 1
110 000 000 ₽
150 685 ₽ за м²
Расположение
Республика Татарстан, Казань, ул. Аметьевская Магистраль, 16к3
Аметьево 6–10 мин
Горки 16–20 мин
Суконная слобода от 31 мин
Показать карту
8 917 391-72-92
Написать сообщение
Отвечает около часа
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
АРР Татарстан
Компания
На Авито с марта 2020
Реквизиты проверены
Подписаться на продавца
Описание
От собственника! Без комиссии!
Продаю помещение свободного назначения 730 м²
Вход: с улицы и со двора
Отдельный вход
Общая площадь: 730 м²
1 этаж
Высота потолков: 4,5м
Отделка: офисная
Отопление
Тип парковки: наземная и подземная
Договорное количество парковочных мест:
Помещения с отделкой, с хорошим современным ремонтом.
Ремонт завершается 04.11.2023г.
Всё есть: интернет, пожарная-охранная сигнализация, видеонаблюдение, электричество, отопление.
Активный пешеходный и автомобильный трафик.
Плотный жилой массив.
Помещение универсальное. Можно купить как готовый арендный бизнес, так и свободного назначения.



Отопление
Тип парковки: наземная и подземная
Договорное количество парковочных мест:

Помещения с отделкой, с хорошим современным ремонтом.
Ремонт завершается 04.11.2023г.
Всё есть: интернет, пожарная-охранная сигнализация, видеонаблюдение, электричество, отопление.
Активный пешеходный и автомобильный трафик.
Плотный жилой массив.
Помещение универсальное. Можно купить как готовый арендный бизнес, так и свободного назначения.

Показ в любое удобное время!
Звоните отвечу на все интересующие вопросы!
Полное юридическое сопровождение!

По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Наталья

О здании

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

№ 3610436061 · 18 октября в 15:12 · 98 просмотров (+0 сегодня)
Пожаловаться

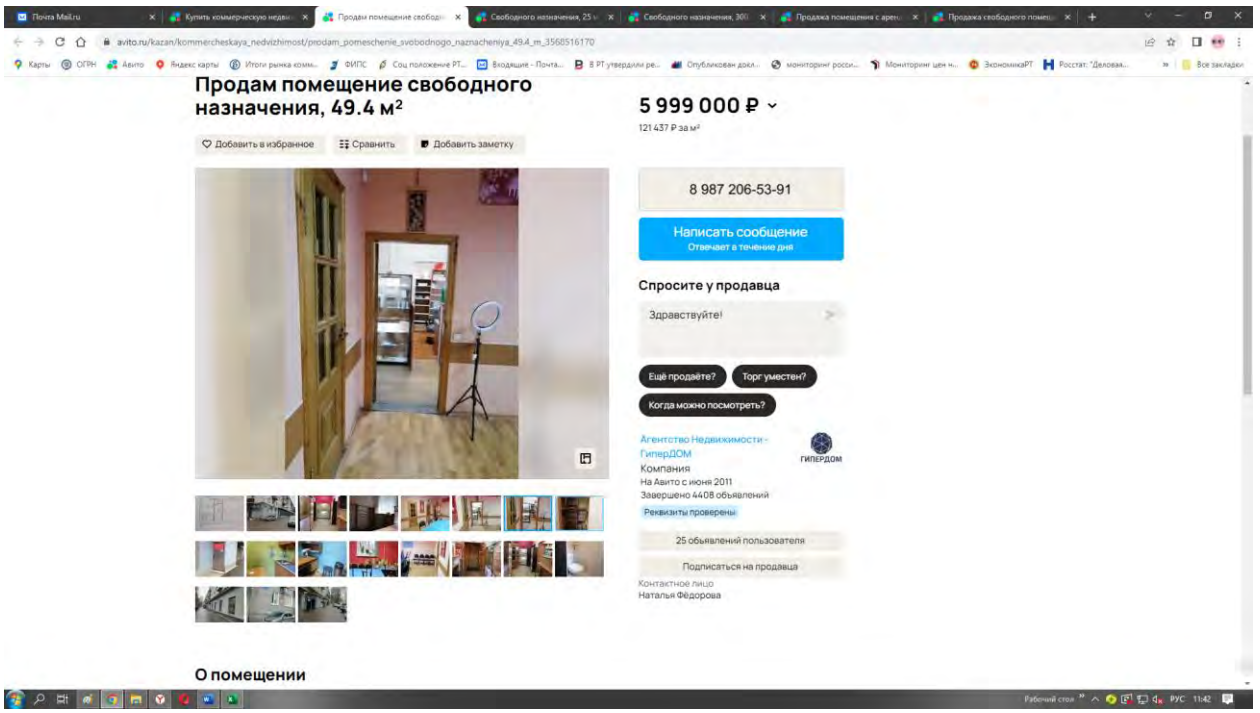
Похожие объявления

110 000 000 ₽
150 685 ₽ за м²

8 917 391-72-92
Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

АРР Татарстан
Компания
На Авито с марта 2020
Реквизиты проверены
Подписаться на продавца



Продам помещение свободного назначения, 49.4 м²

Добавить в избранное
Сравнить
Добавить заметку

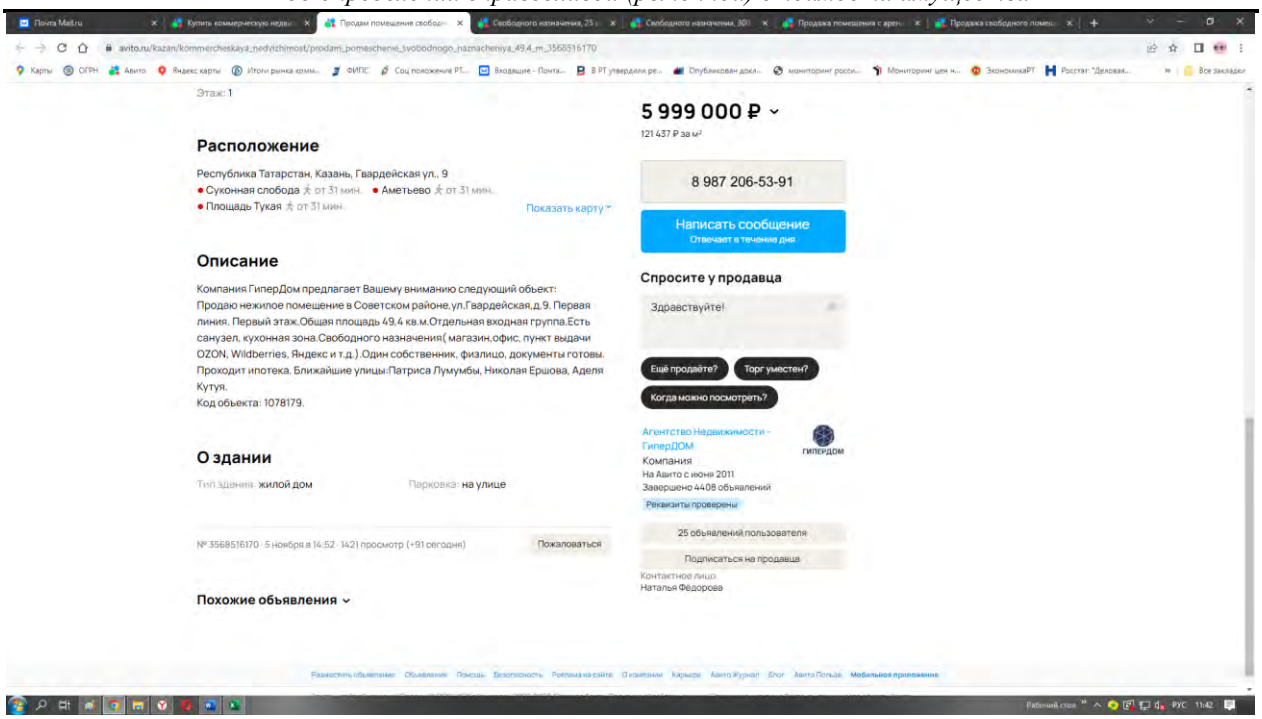
5 999 000 ₽
121 437 ₽ за м²

8 987 206-53-91
Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Агентство Недвижимости - ГиперДОМ
Компания
На Авито с июня 2011
Завершено 4408 объявлений
Реквизиты проверены
25 объявлений пользователя
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Наталья Фёдорова

О помещении



Этаж: 1

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Гвардейская ул., 9
• Суконная слобода от 31 мин. • Аметьево от 31 мин.
• Площадь Тукая от 31 мин.
Показать карту

Описание

Компания ГиперДом предлагает Вашему вниманию следующий объект:
Продаю нежилое помещение в Советском районе,ул.Гвардейская,д.9. Первая линия. Первый этаж.Общая площадь 49.4 кв.м.Отдельная входная группа.Есть санузел, кухонная зона.Свободного назначения(магазин,офис, пункт выдачи OZON, Wildberries, Яндекс и т.д.).Один собственник, физлицо, документы готовы. Проходит ипотека. Ближайшие улицы:Патриса Лумумбы, Николая Ершова, Аделя Кутуя.
Код объекта: 1078179.

О здании

Тип здания: жилой дом
Парковка: на улице

№ 3568516170 · 5 ноября в 14:52 · 1421 просмотр (+91 сегодня)
Пожаловаться

Похожие объявления

5 999 000 ₽
121 437 ₽ за м²

8 987 206-53-91

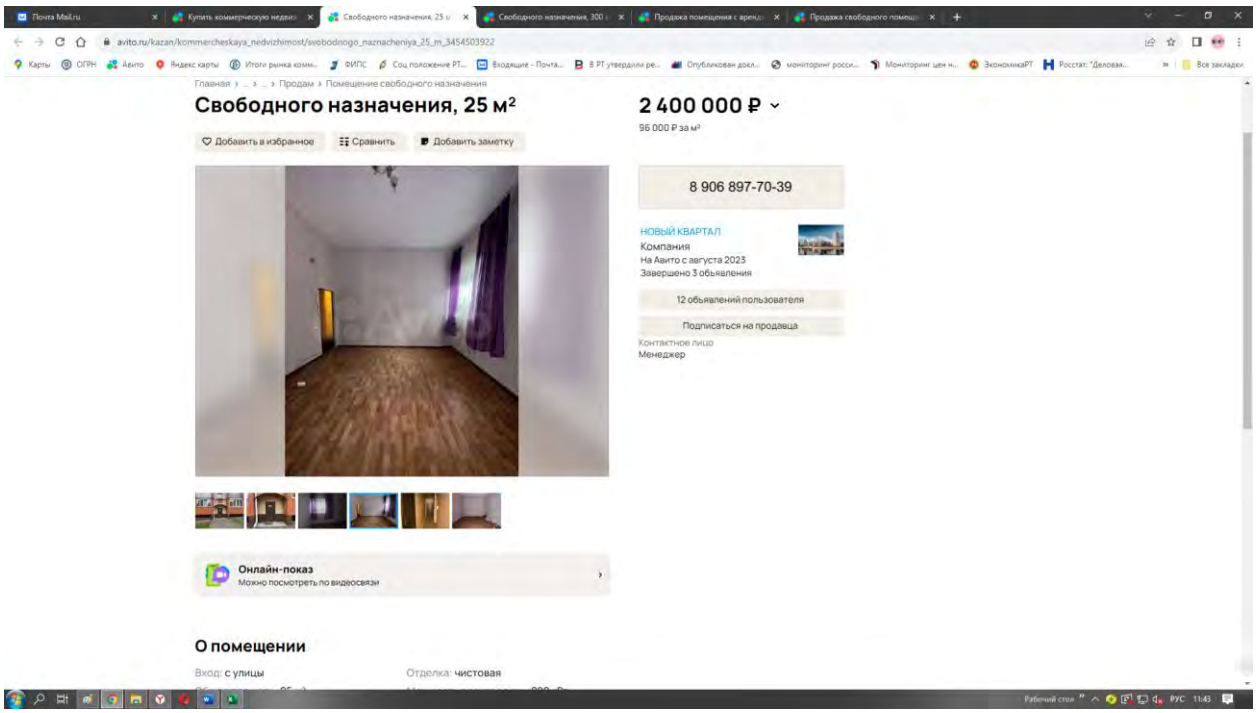
Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Агентство Недвижимости - ГиперДОМ
Компания
На Авито с июня 2011
Завершено 4408 объявлений
Реквизиты проверены
25 объявлений пользователя
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Наталья Федорова



Главная › ... › Продам › Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 25 м²

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

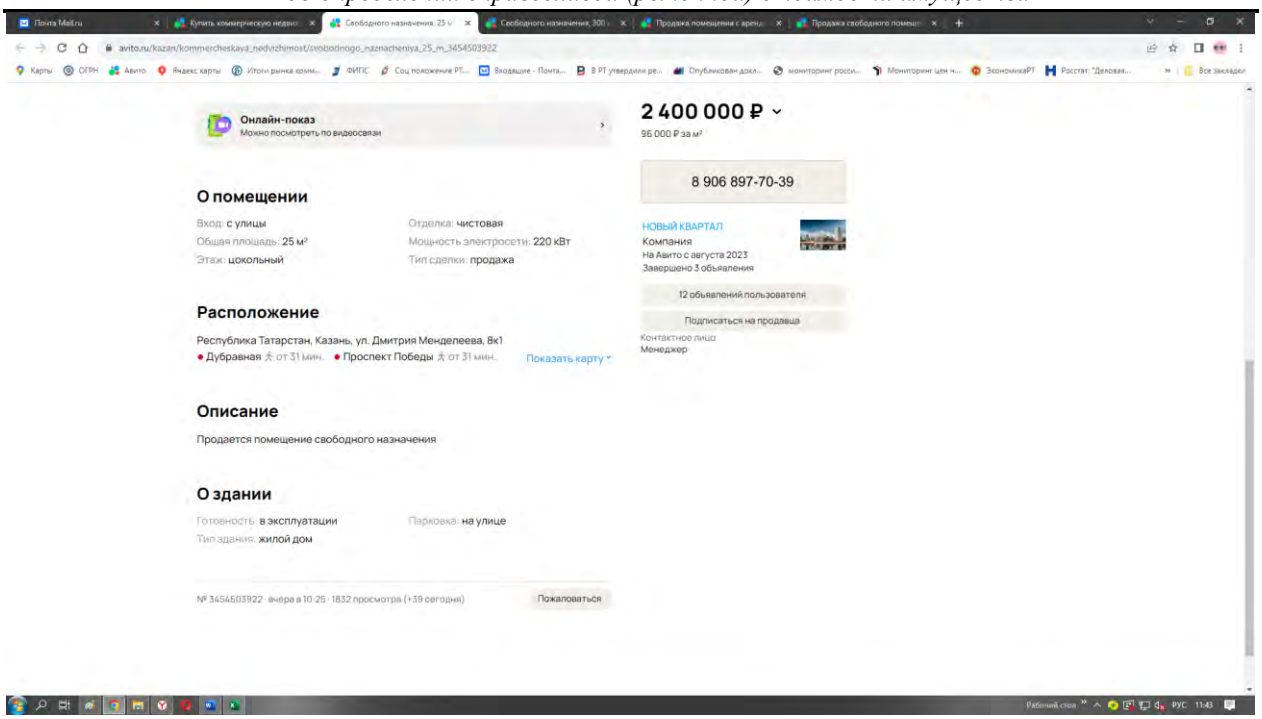
О помещении

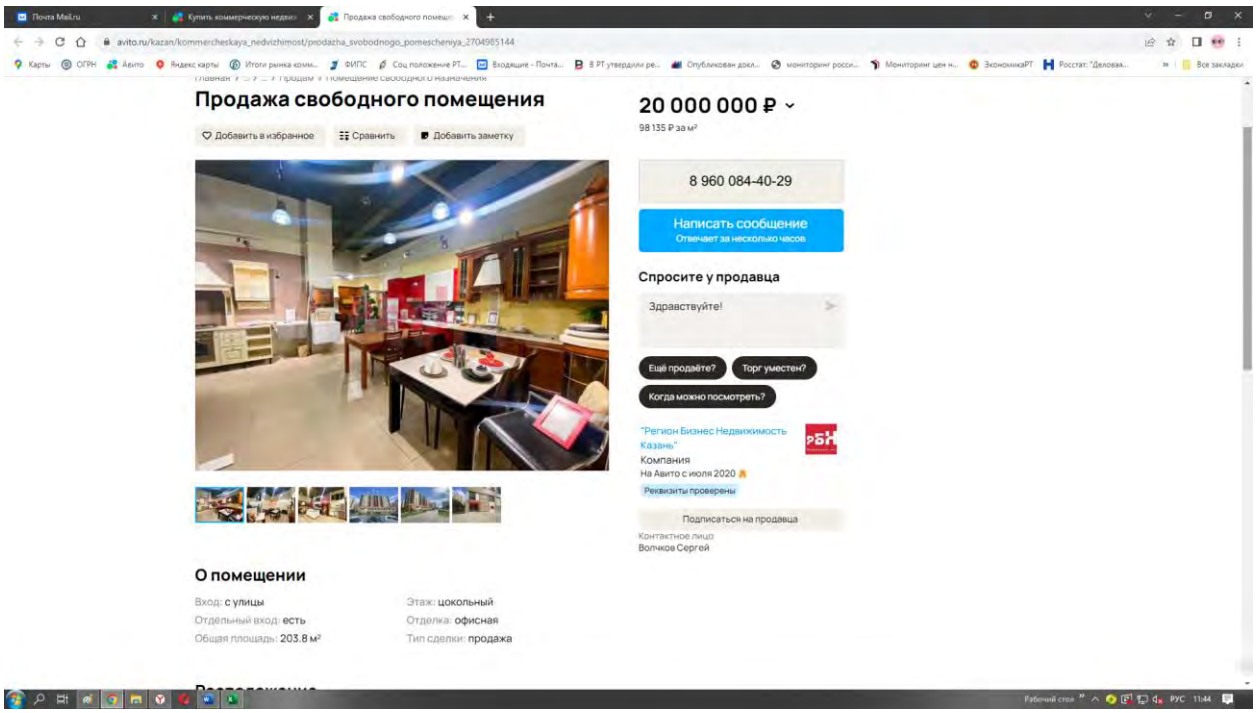
Вход: с улицы
Отделка: чистовая

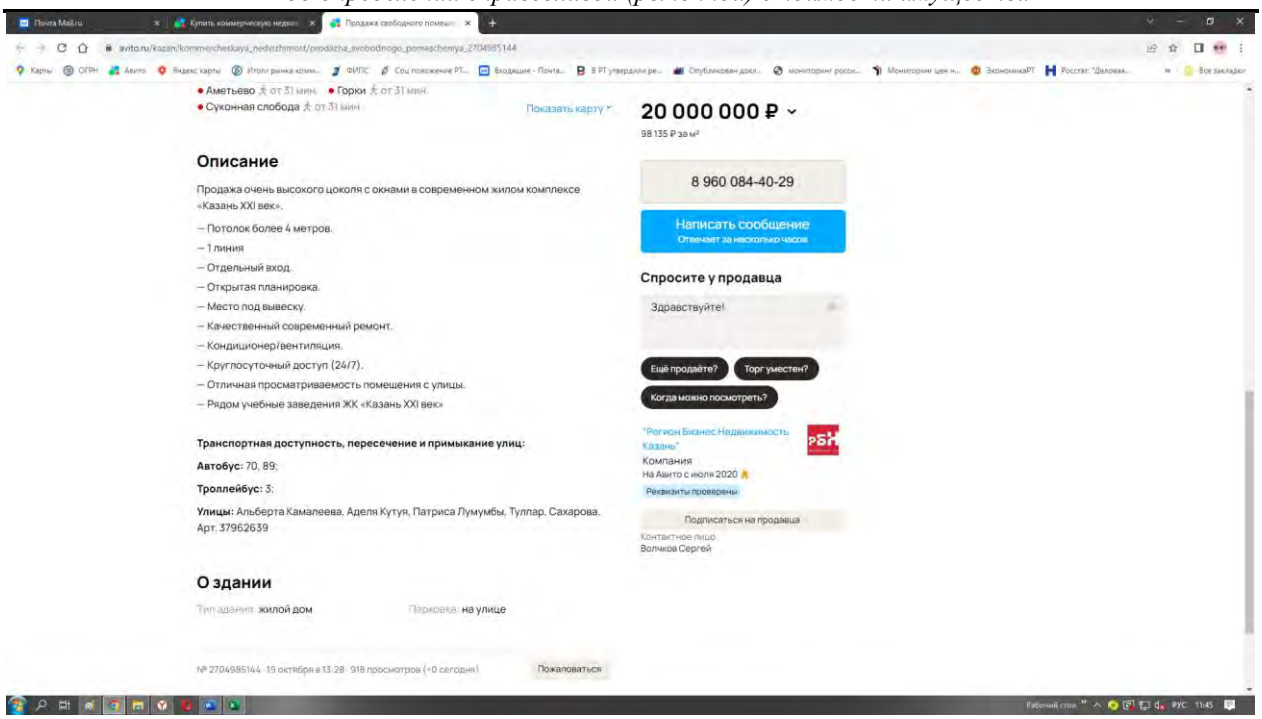
2 400 000 ₽
96 000 ₽ за м²

8 906 897-70-39

НОВЫЙ КВАРТАЛ
Компания
На Авито с августа 2023
Завершено 3 объявления
12 объявлений пользователя
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Менеджер


Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи
2 400 000 ₽
96 000 ₽ за м²
8 906 897-70-39
О помещении
Вход: с улицы
Общая площадь: 25 м²
Этаж: цокольный
Отделка: чистовая
Мощность электросети: 220 кВт
Тип сделки: продажа
НОВЫЙ КВАРТАЛ
Компания
На Авито с августа 2023
Завершено 3 объявления
12 объявлений пользователя
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Менеджер
Расположение
Республика Татарстан, Казань, ул. Дмитрия Менделеева, 8к1
Дубравная от 31 мин.
Проспект Победы от 31 мин.
Показать карту
Описание
Продается помещение свободного назначения
О здании
Готовность: в эксплуатации
Тип здания: жилой дом
Парковка: на улице
№ 3454503922 · вчера в 10:25 · 1832 просмотра (+39 сегодня)
Пожаловаться


Продажа свободного помещения
Добавить в избранное
Сравнить
Добавить заметку
20 000 000 ₽
98 135 ₽ за м²
8 960 084-40-29
Написать сообщение
Отвечает за несколько часов
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
Волчков Сергей
О помещении
Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 203.8 м²
Этаж: цокольный
Отделка: офисная
Тип сделки: продажа



• Аметьево от 31 мин. • Горки от 31 мин.
• Суконная слобода от 31 мин.

Показать карту

20 000 000 ₽

98 135 ₽ за м²

8 960 084-40-29

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

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
Волчков Сергей

Описание

Продажа очень высокого цоколя с окнами в современном жилом комплексе «Казань XXI век».

– Потолок более 4 метров.
– 1 линия
– Отдельный вход.
– Открытая планировка.
– Место под вывеску.
– Качественный современный ремонт.
– Кондиционер/вентиляция.
– Круглосуточный доступ (24/7).
– Отличная просматриваемость помещения с улицы.
– Рядом учебные заведения ЖК «Казань XXI век»

Транспортная доступность, пересечение и примыкание улиц:

Автобус: 70, 89;

Троллейбус: 3;

Улицы: Альберта Камалеева, Аделя Кутуя, Патриса Лумумбы, Туллар, Сахарова.
Арт. 37962639

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

№ 2704985144 · 19 октября в 13:28 · 918 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

Объекты-аналоги для зданий

МАГАЗИНЫ УНИВЕРСАЛЬНЫЕ | Этажность: от 1 до 3, Высота, м: до 4.5 | КС-6

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонный
ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Учтена стоимость лестниц

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.08.000.0063	от 38925 до 52875	от 8650 до 11750	*De Luxe	РУБ. на 10 м3	143 526
ruO3.08.000.0064	от 38925 до 52875	от 8650 до 11750	*Premium	РУБ. на 10 м3	99 493
ruO3.08.000.0065	от 38925 до 52875	от 8650 до 11750	*Stan-dard	РУБ. на 10 м3	75 996
ruO3.08.000.0066	от 38925 до 52875	от 8650 до 11750	*Econom	РУБ. на 10 м3	55 638

	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.08.000.0063	6460	3123	3695	2948	18124	25991		2649	28332	9667	1640	8654	11741	1729	14576	1005	3192	143526
	4,50%	2,18%	2,57%	2,05%	12,63%	18,11%		1,85%	19,74%	6,74%	1,14%	6,03%	8,18%	1,20%	10,16%	0,70%	2,22%	100,00%
ruO3.08.000.0064	6459,7	3123,4	3694,8	1769,0	18124,1	8663,7		1766,0	17707,2	3624,9	1639,9	6210,7	11741,5	1481,9	10411,5	627,8	2446,9	99493,0
	6,49%	3,14%	3,71%	1,78%	18,22%	8,71%		1,78%	17,80%	3,64%	1,65%	6,24%	11,80%	1,49%	10,46%	0,63%	2,46%	100,00%
ruO3.08.000.0065	6459,7	3123,4	3694,8	1474,4	18123,8	4331,8		883,0	14165,7	2416,6	1639,9		7827,5	988,0	8329,2	410,5	2127,8	75996,0
	6,50%	4,11%	4,86%	1,94%	23,85%	5,70%		1,16%	18,64%	3,18%	2,16%		10,30%	1,30%	10,96%	0,54%	2,80%	100,00%
ruO3.08.000.0066	5767,5	2788,8	2463,3	1179,4	15103,6	2887,8		353,2	9443,7	1380,9	1093,3		5218,4	658,6	5552,7	328,3	1418,6	55638,0
	10,37%	5,01%	4,43%	2,12%	27,15%	5,19%		0,63%	16,97%	2,48%	1,97%		9,38%	1,18%	9,98%	0,59%	2,55%	100,00%

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ | Разной этажности, Высота, м: 4.4 | КС-1

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бетонные / Бутобетонные / железобетонные
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные
СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ - Кирпичные оштукатуренные / из бетонныхплит / из гипсовых плит
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные
КРОВЛЯ - Два слоя рулонная
ПОЛЫ - Асфальтовые / цементные / керамическая плитка / мозаичные
ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Учтена стоимость лестниц

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.03.000.0008 Этажность: от 4 до 5	*до 10000		Econom	РУБ. на 1 м3	12 723
ruO3.03.000.0009 Этажность: от 6 до 7	*до 15000		Econom	РУБ. на 1 м3	14 259

	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.03.000.0008	507,9		2544,6	763,9	1143,8	763,9		1527,8	1271,8	891,8	635,9	951,6	1020,3	114,8	478,9	106,1		12723,0
	3,99%		20,00%	6,00%	8,99%	6,00%		12,01%	10,00%	7,01%	5,00%	7,48%	8,02%	0,90%	3,76%	0,83%		100,00%
ruO3.03.000.0009	428,2		2994,6	715,2	1285,0	858,8		1567,6	1285,0	997,9	856,8	1127,7	1152,6	141,1	691,5	159,1		14259,0
	3,00%		21,00%	5,02%	9,01%	6,01%		10,99%	9,01%	7,00%	6,01%	7,91%	8,08%	0,99%	4,85%	1,12%		100,00%

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

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 13	97,784	-2,127	65,715	1,288
Июнь 13	98,059	0,281	66,553	1,275
Сентябрь 13	104,157	6,216	67,079	0,790
Январь 13	105,390	1,184	66,905	-0,260
Март 14	102,129	-3,095	67,189	0,425
Июнь 14	103,541	1,383	66,308	-1,310
Сентябрь 14	104,906	1,319	67,258	1,432
Январь 14	105,904	0,951	72,574	8,350
Март 15	106,419	0,486	77,699	6,621
Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420
Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501
Январь 15	106,207	0,072	87,496	6,291
Март 16	106,277	0,066	90,813	3,562
Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,483
Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,803
Январь 16	110,395	0,681	85,584	-3,352
Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427
Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264
Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090
Январь 17	115,656	1,297	86,546	0,870
Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521
Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000
Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143
Январь 18	119,573	1,855	94,249	0,110
Март 19	120,518	0,791	95,665	1,503
Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861
Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180
Январь 19	125,330	2,130	100,977	0,430
Март 20	125,999	0,534	108,905	7,854
Июнь 20	127,826	1,450	106,367	-2,333
Сентябрь 20	128,355	0,414	110,960	4,319
Январь 20	128,803	0,349	110,321	-0,576
Март 21	129,666	0,672	111,484	1,054
Июнь 21	133,502	2,957	111,921	0,393
Сентябрь 21	138,351	3,632	113,751	1,635
Январь 21	142,718	3,157	115,361	1,415
Март 22	152,163	6,618	135,961	17,857
Июнь 22	154,986	1,855	118,485	-12,854
Сентябрь 22	149,441	-3,578	123,998	4,653
Январь 22	152,000	1,713	126,005	1,618
Март 23	154,628	1,729	128,036	1,612
Июнь 23	157,323	1,743	130,092	1,606
Сентябрь 23	160,087	1,757	132,172	1,599
Январь 23	162,919	1,769	134,277	1,592
Март 24	165,819	1,780	136,406	1,585
Июнь 24	168,788	1,790	138,559	1,579
Сентябрь 24	171,824	1,799	140,737	1,572
Январь 24	174,929	1,807	142,939	1,565
Март 25	178,102	1,814	145,165	1,558
Июнь 25	181,343	1,820	147,416	1,551

Печать страницы https://id-option.ru/query.php?pobj=ruX0.20.220.0001

Выпуск 120 • июль 2022

220

Региональные коэффициенты КС КО-ИНВЕСТ на 01.07.2022 (базовый регион МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ)

Региональные коэффициенты КО-ИНВЕСТ

Федеральные округа, края, области	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича, мелких стеновых блоков	железобетона			панелей "сэндвич"	стекла, светопрозрачного материала	панелей "сэндвич"	древесины
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	древесины	железобетона в бескаркасных системах	железобетона в каркасных системах	стали	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонкостенные конструкции (ЛСТК)	древесины и др. конструктивных материалов
	Класс конструктивных систем									
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Южный федеральный округ										
Республика Крым	0,963	0,838	0,844	0,980	0,807	0,816	0,800	0,827	0,899	0,892
г. Севастополь	1,003	0,856	0,870	0,974	0,824	0,825	0,810	0,837	0,912	0,907
Республика Адыгея (Адыгея)	0,943	0,725	0,810	0,819	0,737	0,757	0,750	0,776	0,769	0,908
Республика Дагестан	0,793	0,626	0,625	0,743	0,642	0,683	0,665	0,709	0,706	0,815
Республика Ингушетия	0,648	0,555	0,507	0,740	0,542	0,589	0,572	0,612	0,637	0,692
Республика Калмыкия	0,841	0,709	0,724	0,865	0,702	0,721	0,724	0,791	0,709	0,803
Республика Северная Осетия - Алания	0,601	0,541	0,484	0,677	0,519	0,559	0,556	0,616	0,592	0,634
Ростовская область	0,834	0,781	0,758	0,917	0,765	0,798	0,788	0,790	0,774	0,831
Ставропольский край	0,771	0,705	0,695	0,750	0,707	0,737	0,731	0,747	0,811	0,795
Приволжский федеральный округ										
Кировская область	0,876	0,766	0,760	0,775	0,793	0,809	0,812	0,831	0,844	0,839
Нижегородская область	0,755	0,679	0,622	0,697	0,644	0,693	0,686	0,709	0,720	0,737
Оренбургская область	0,813	0,728	0,748	0,768	0,752	0,794	0,778	0,807	0,783	0,789
Пензенская область	0,872	0,789	0,804	0,747	0,795	0,835	0,814	0,841	0,825	0,830
Пермский край *	0,814	0,763	0,744	0,749	0,772	0,808	0,804	0,819	0,787	0,855
Пермский край, КЛАСТЕР 1	0,814	0,763	0,744	0,749	0,772	0,808	0,804	0,819	0,787	0,855
Пермский край, КЛАСТЕР 2	0,855	0,801	0,781	0,786	0,811	0,848	0,845	0,860	0,826	0,897
Республика Башкортостан	0,750	0,659	0,677	0,585	0,703	0,719	0,735	0,751	0,771	0,757
Республика Марий Эл	0,823	0,673	0,711	0,730	0,698	0,724	0,724	0,737	0,748	0,760
Республика Мордовия	0,818	0,712	0,728	0,785	0,739	0,767	0,765	0,789	0,799	0,801
Республика Татарстан (Татарстан)	0,849	0,784	0,795	0,773	0,800	0,825	0,828	0,843	0,829	0,826
Самарская область	0,781	0,735	0,671	0,996	0,737	0,760	0,764	0,775	0,777	0,777

8.3. Документы на Объект оценки

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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.12.2018			
Кадастровый номер:		16:50:160503:1309	

Номер кадастрового квартала:	16:50:160503
Дата присвоения кадастрового номера:	12.09.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Республика Татарстан, г Казань, р-н Советский, ул. Аметьевская магистраль, д.16, корп 1,пом 1050
Площадь, м²:	496.3
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	10211707.1
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:160503:1309
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	177 от 21.12.2018 г. 11622
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев -Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном"

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Селина Г. В.
(должность уполномоченного должностного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 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 № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.12.2018			
Кадастровый номер:		16:50:160503:1309	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев -Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 16:50:160503:4575-16/001/2018-1 от 14.12.2018
3.	Документы-основания:	3.1.	Акт приемо-передачи нежилых помещений по договору участия в долевом строительстве №ГО-5 от 10 июля 2017г.
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1.1.	вид:		Доверительное управление, Республика Татарстан, г Казань, ул. Аметьевская магистраль кад.№ 16:50:160503:1309 помещение, назначение: нежилое, площадь 496.3 кв.м., этаж: 1
	дата государственной регистрации:		14.12.2018
	номер государственной регистрации:		№ 16:50:160503:4575-16/001/2018-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		по 31.05.2031
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания"ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" 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 права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Селина Г. В.
(должность уполномоченного должностного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 5

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

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
14.12.2018			
Кадастровый номер:		16:50:160503:1309	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1

Масштаб 1:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (должность уполномоченного должностного лица)	Селина Г. В. (инициалы, фамилия)

М.П.

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 22.12.2021, поступившего на рассмотрение 22.12.2021, 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
23.12.2021г. № КУВИ-002/2021-171380961			
Кадастровый номер:	16:50:080903:145		

Номер кадастрового квартала:	16:50:080901
Дата присвоения кадастрового номера:	22.11.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 15044; Условный номер 16:50:06:00151:002
Адрес:	Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Магистральная, здание 35
Площадь, м2:	192.8
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Административное 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:	1995
Кадастровая стоимость, руб:	3539272.02
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:080901:6
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 "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", 7716580524

ООО «УК ЭнергоИнвестКапитал»
27 ДЕК 2021
ПРИНЯТО

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФИС ЕГРН
Приволжский отдел ГБУ МФЦ-ЕРТ
г. Казань ул. Петербургская, 55

полное наименование должности	инициалы, фамилия

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

М.П.

Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А. Р.
Время 10:20
24 12 2021

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
23.12.2021г. № КУВИ-002/2021-171380961			
Кадастровый номер:	16:50:080903:145		

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	Собственность 16:50:080903:145-16/001/2017-8 21.06.2017 09:13:40
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	21.06.2017 09:13:42	
	номер государственной регистрации:	16:50:080903:145-16/001/2017-9	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия по 31.05.2031 по 31.05.2031	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания"ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, 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.	
	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 ФНС ЕГРН
Приволжский отдел ГБУ МФЦ в РТ
г. Казань ул Петербургская, 23
Уполномоченный сотрудник Нугуманова А.Р.
Время 10:10
24.12

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Сертификат: [illegible] Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	инициалы, фамилия

Лист 3

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
23.12.2021г. № КУВИ-002/2021-171380961			
Кадастровый номер:	16:50:080903:145		

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 ФНС ЕГРН
Приволжский отдел ГБУ МФЦ в РТ
г. Казань ул Петербургская, 23
Уполномоченный сотрудник Нугуманова А.Р.
Время 10:10
24.12

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Сертификат: [illegible] Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	инициалы, фамилия

Раздел 4 Лист 4

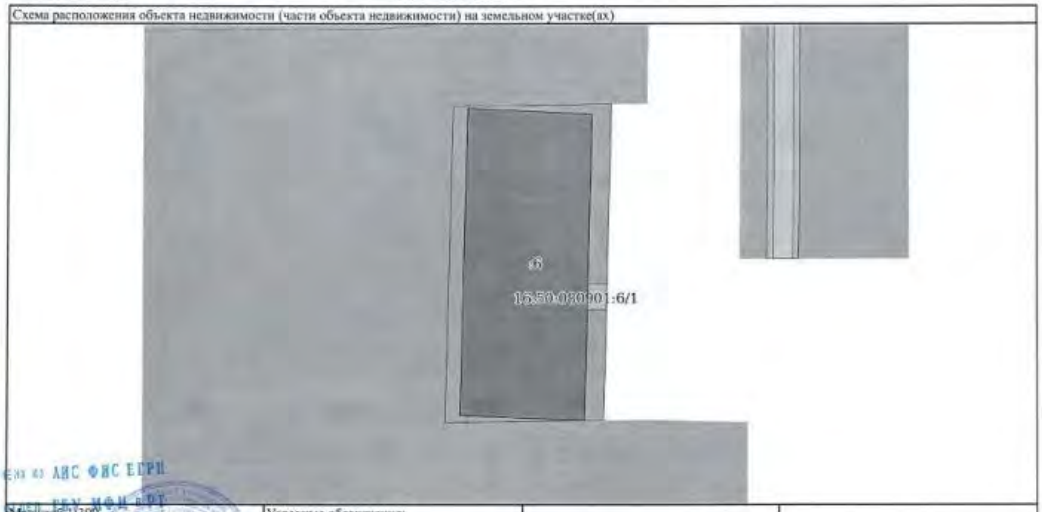
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

23.12.2021г. № КУВИ-002/2021-171380961	
Кадастровый номер:	16:50:080903:145

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



Масштаб 1:300 Условные обозначения:

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	Сертификат: 09767571353[illegible]15571138178344582605 0 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФИС ЕГРН
Приволжский ОТДЕЛ КГУ ИФНС ФГБУ
г. Казань ул. Петербургская
Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.
Время 10:10
24.12.
МП

11.12.2017 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных права

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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
11.12.2017			
Кадастровый номер:		**16:50:160502:4176**	

Номер кадастрового квартала:	16:50:160502
Дата присвоения кадастрового номера:	11.12.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Республика Татарстан, г Казань, ул Кул Гали, д 7б, корп 2, пом 262
Площадь, м²:	199.8
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	8256379.36
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:160502:4171
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	173 от 13.11.2017 г
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Харитонова Е. В.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

11.12.2017 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах

Раздел 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 № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
11.12.2017			
Кадастровый номер:		**16:50:160502:4176**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 16:50:160502:4176-16/001/2017-1 от 11.12.2017
3.	Документы-основания:	3.1.	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 21.09.2017 №16-RU16301000-175-2017; Акт приема-передачи нежилых помещений по договору участия в долевом строительстве №КГ3-01 от 24 июля 2017г. от 09.11.2017
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1.1. вид:		Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), г Казань, ул Кул Гали, д 7Б, к 2, пом 262, усл.№ 16-16/016-16/097/002/2017-10537, , общая площадь 199, 8 кв. м
	дата государственной регистрации:		11.12.2017
	номер государственной регистрации:		16:50:160502:4176-16/001/2017-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		по 31.05.2031
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания"ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации:		Правила Доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от 31.03.2009, выдавший орган: ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Харитонова Е. В.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

11.12.2017 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах

Раздел 5

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 5	Всего листов раздела 5: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
11.12.2017			
Кадастровый номер:		**16:50:160502:4176**	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1

Масштаб 1:	данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Харитонова Е. В.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

21.06.2017 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах

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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок

(вид объекта недвижимости)

Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___

21.06.2017

Кадастровый номер:	**16:50:080901:6**

Номер кадастрового квартала:	16:50:080901
Дата присвоения кадастрового номера:	12.02.2001
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 16-50-06-17-04-0016
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань, Приволжский район, ул Магистральная, участок 35
Площадь:	300 +/- 6.06кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	2273448
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:50:080903:145
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	занимаемый административным зданием
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Харитонова Е. В.
(должность уполномоченного должностного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

21.06.2017 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
21.06.2017			
Кадастровый номер:		**16:50:080901:6**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 16:50:080901:6-16/001/2017-2 от 21.06.2017
3.	Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 06.06.2017 №46/17
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1.1.	вид:		Прочие ограничения (обременения), Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Приволжский район, ул.Магистральная, уч.35, кад.№ 16:50:080901:6, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: занимаемый административным зданием, общая площадь 300 кв. м
	дата государственной регистрации:		21.06.2017
	номер государственной регистрации:		16:50:080901:6-16/001/2017-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		по 31.05.2031
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания"ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал" от 31.03.2009 №1405-94198416
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют
Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			данные отсутствуют

АВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Харитонова Е. В.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

21.06.2017 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте ... Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

нельный участок
(вид объекта недвижимости)

ст № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___

.06.2017

адастровый номер: **16:50:080901:6**

ан (чертеж, схема) земельного участка:

сштаб 1:	Условные обозначения:	

АВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (полное наименование должности) (подпись) Харитонова Е. В. (инициалы, фамилия)

М.П.

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью 3 (три) л.
Регистратор Харитонова Е.В.
Подпись

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.07.2018 г., поступившего на рассмотрение 23.07.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
25.07.2018 № 16-0-1-216/4102/2018-453			
Кадастровый номер:		**16:16:120601:5977**	

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 Натана Рахлина, д 7, корп 2, пом 1002
Площадь, м²:	94.4
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	1233656.02
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:16:120601:5845
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Аксаев Кайрат Нурмаматович, от имени представляемого по доверенности: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания"ЭнергоИнвестКапитал"

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ		Нигматуллина Р. Б.
(полное наименование должности)		(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 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 № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
25.07.2018 № 16-0-1-216/4102/2018-453			
Кадастровый номер:		**16:16:120601:5977**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 16:16:120601:5977-16/001/2018-4 от 11.07.2018
3.	Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1.1.	вид:		Доверительное управление, Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		11.07.2018
	номер государственной регистрации:		16:16:120601:5977-16/001/2018-7
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 31.03.2009 по 31.05.2031
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания"ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" от 08.02.2009
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

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ		Нигматуллина Р. Б.
(полное наименование должности)		(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 5

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 5	Всего листов раздела 5: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
25.07.2018 № 16-0-1-216/4102/2018-453			
Кадастровый номер:		**16:16:120601:5977**	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1

Масштаб 1:	данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ		Нигматуллина Р. Б.
(должность уполномоченного должностного лица)		(инициалы, фамилия)

М.П.

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
28.09.2021г. № КУВИ-002/2021-128554835			
Кадастровый номер:	16:50:110804:1549		

Номер кадастрового квартала:	16:50:110804
Дата присвоения кадастрового номера:	20.05.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1486; Инвентарный номер 2000 27.09.2004 РГУП БТИ
Адрес:	Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Адоратского, дом 12, помещение 1486
Площадь, м2:	2212.8
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	64080525
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:110804:1505 ООО «УК ЭнергоИнвестКапитал»
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют 04 ОКТ 2021 ПРИНЯТО
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", 7716580631

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Сертификат: 597677573357[illegible]351571138178344592605 0 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022 М.П.	инициалы, фамилия

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФИС ЕГРН
Приволжский отдел ГБУ МФЦ в РТ
г. Казань ул. Петербургская, 28
Уполномоченный сотрудник Нагуманова А.Р.
Время 10:48
«4» 10 2021 МП

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

28.09.2021г. № КУВИ-002/2021-128554835	
Кадастровый номер:	16:50:110804:1549

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 16-16-01/104/2014-849 10.07.2014 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:		Аренда
	дата государственной регистрации:		20.03.2017 14:17:55
	номер государственной регистрации:		16:50:110804:1549-16/001/2017-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 08.07.2016 по 07.07.2021 с 08.07.2016 по 07.07.2021
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
	основание государственной регистрации:		Договор досрочной аренды нежилого помещения, № 8610-АУ-213, выдан 08.07.2016, дата государственной регистрации: 20.03.2017, номер государственной регистрации: 16:50:110804:1549-16/001/2017-1 Дополнительное соглашение к договору аренды нежилых помещений №8610-АУ-213 от 08.07.2016 года, № 1, выдан 20.02.2017 Дополнительное соглашение к Договору долгосрочной аренды нежлого помещения №8610-АУ-213 от 08.07.2016г., № 3, выдан 12.02.2019, дата государственной регистрации: 14.03.2019, номер государственной регистрации: 16:50:110804:1549-16/001/2019-4
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФИС ЕГРН
Приволжский отдел ГБУ МФЦ в РТ
г. Казань ул Петербургская, 28
Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.
Время 10:48
«4» 10 2021
МП

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Сертификат: 997677571357[illegible]157113817834450260 50 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022 М.П.	инициалы, фамилия

Лист 3

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

28.09.2021г. № КУВИ-002/2021-128554835	
Кадастровый номер:	16:50:110804:1549

		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	5.2	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	10.07.2014 00:00:00
		номер государственной регистрации:	16-16-01/104/2014-849
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия по 02.03.2024 по 02.03.2024
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания"ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1405-94198416, выдан 31.03.2009 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 2, выдан 03.03.2010
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
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

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФИС ЕГРН
Приволжский отдел ГБУ МФЦ в РТ
г. Казань ул Петербургская, 28
Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.
Время 10:48
«4» 10 2021
МП

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Сертификат: 997677571357[illegible]157113817834450260 50 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022 М.П.	инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

28.09.2021г. № КУВИ-002/2021-128554835

Кадастровый номер: 16:50:110804:1549

10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФНС ЕГРН
Приволжский отдел ГБУ МФЦ в РТ
г. Казань ул. Петербургская, 28
Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А. Р.
Время 10:48
«4» 10 2021
МП

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Сертификат: 997677571357[redacted]157113817834450260 50 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5 Лист 5

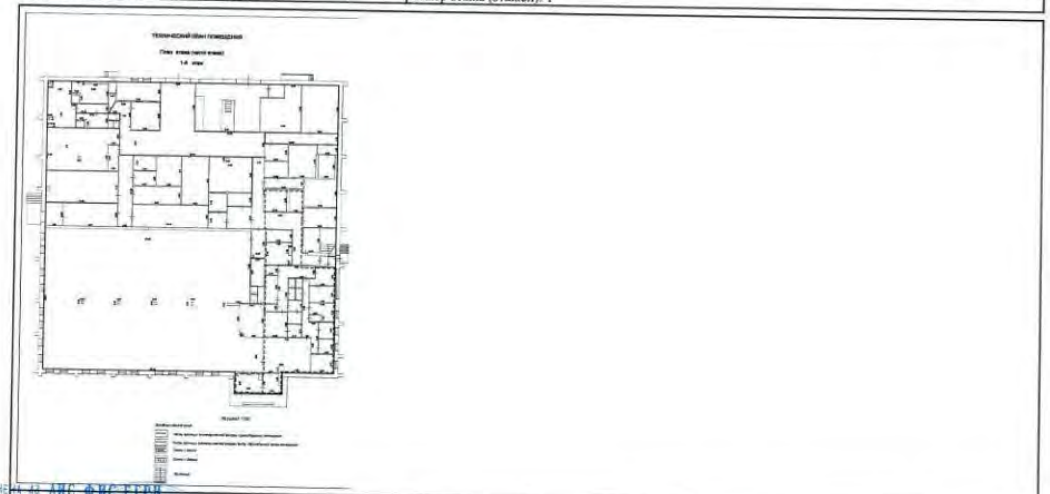
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

28.09.2021г. № КУВИ-002/2021-128554835

Кадастровый номер: 16:50:110804:1549 | Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФНС ЕГРН
Приволжский отдел ГБУ МФЦ в РТ
г. Казань ул. Петербургская, 28
Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А. Р.
Время 10:48
«4» 10 2021
МП

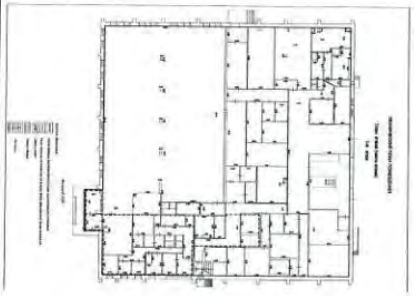
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Сертификат: 997677571357[redacted]157113817834450260 50 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 6

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

28.09.2021г. № КУВИ-002/2021-128554835	
Кадастровый номер: 16:50:110804:1549	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФИС ЕГРН
ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ в РТ
г. КАЗАНЬ УЛ ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28
УПОЛНОМОЧЕННЫЙ СОТРУДНИК
НАГУМАНОВА А.Р.
ВРЕМЯ 10:48
"4" 10 2021
МП

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
Сертификат: 997677571357[redacted]15711381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

28.09.2021г. № КУВИ-002/2021-128558606	
Кадастровый номер:	16:50:110804:1548

Номер кадастрового квартала:	16:50:110804
Дата присвоения кадастрового номера:	19.05.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1487
Адрес:	Республика Татарстан, город Казань, Ново-Савиновский район, улица Адоратского, дом 12, пом 1487
Площадь, м2:	553.3
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	14100264
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:110804:1505
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", 7716580524

ООО "УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ"
04 ОКТ 2021
ПРИНЯТО

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФИС ЕГРН
ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ в РТ
г. КАЗАНЬ УЛ ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28
УПОЛНОМОЧЕННЫЙ СОТРУДНИК
НАГУМАНОВА А.Р.
ВРЕМЯ 10:48
"4" 10 2021
МП

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
Сертификат: 997677571357[redacted]15711381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

28.09.2021г. № КУВИ-002/2021-128558606

Кадастровый номер:	16:50:110804:1548

1	Правообладатель (правообладатель):	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 16-16-01/104/2014-839 10.07.2014 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:		Аренда
	дата государственной регистрации:		09.11.2020 13:21:56
	номер государственной регистрации:		16:50:110804:1548-16/104/2020-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия 5 лет
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Саликиев Роберт Геннадьевич
	основание государственной регистрации:		Договор аренды, № С-01/19, выдан 28.02.2019, дата государственной регистрации: 20.07.2010, номер государственной регистрации: 16-16-01/138/2009-094
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФИС ЕГРН
ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ в РТ
Г. КАЗАНЬ УЛ ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28
УПОЛНОМОЧЕННЫЙ СОТРУДНИК
НАГУМАНОВА А.Р.
ВРЕМЯ 10:48
«4» 10 2021
МП

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Сертификат: 997677571357[illegible]15711381783445826050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

28.09.2021г. № КУВИ-002/2021-128558606

Кадастровый номер:	16:50:110804:1548

5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		27.11.2020 11:17:06
	номер государственной регистрации:		16:50:110804:1548-16/105/2020-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 12.11.2020 5 лет
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ИП Саликиев Роберт Геннадьевич, ИНН: 166018600152
	основание государственной регистрации:		Договор субаренды нежилого помещения, № б/н, выдан 12.11.2020
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФИС ЕГРН
ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ в РТ
Г. КАЗАНЬ УЛ ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28
УПОЛНОМОЧЕННЫЙ СОТРУДНИК
НАГУМАНОВА А.Р.
ВРЕМЯ 10:48
«4» 10 2021
МП

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Сертификат: 997677571357[illegible]15711381783445826050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	инициалы, фамилия

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 (плане этажа)

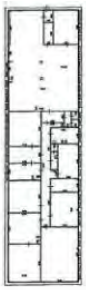
Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

28.09.2021г. № КУВИ-002/2021-128558606

Кадастровый номер: 16:50:110804:1548	Номер этажа (этажей): 2

2 этаж



масштаб 1:200

условные обозначения

лестница — стена с окном и дверью — стена с дверью — часть границы геометрической фигуры существующего помещения

Масштаб 1

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 997677571357[illegible]51571138178344592605 0
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

МП

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФНС ЕГРН
Приволжский отдел ГБУ МФЦ в РТ
г Казань ул Петербургская, 28
Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.
Время 10:48
«4» 10 2021
МП

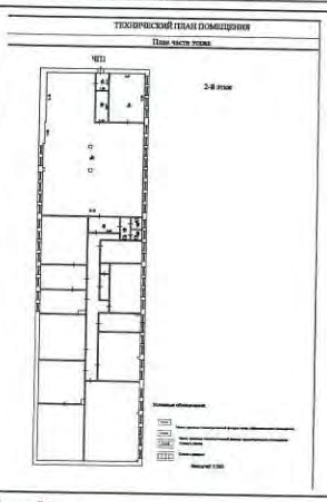
Лист 6

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

28.09.2021г. № КУВИ-002/2021-128558606

Кадастровый номер: 16:50:110804:1548	Номер этажа (этажей): 2



Масштаб 1

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 997677571357[illegible]51571138178344592605 0
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

МП

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФНС ЕГРН
Приволжский отдел ГБУ МФЦ в РТ
г Казань ул Петербургская, 28
Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.
Время 10:48
«4» 10 2021
МП

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

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

Раздел 1

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок
(вид объекта недвижимости)

Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.07.2019			

Кадастровый номер:	**16:50:110804:2212**
Номер кадастрового квартала:	16:50:110804
Дата присвоения кадастрового номера:	22.07.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Республика Татарстан, МО "г Казань", г Казань, ул. Адоратского
Площадь:	4129 +/- 22кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:50:110804:1505
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	под магазин "Универсам" №231
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 16:50:110804:17. 39332; 7; 01.03.2019 Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 16:50:110804:28. Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 16:50:110804:2213.
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном"

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА
(должность уполномоченного должностного лица) | (подпись) | Арсланов А. М. (инициалы, фамилия)

М.П.

ООО «УК Энергоинвестиции» ПРИНЯТО 29 ИЮЛ 2019

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

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

Раздел 1

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок
(вид объекта недвижимости)

Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.07.2019			

Кадастровый номер:	**16:50:110804:2212**
Номер кадастрового квартала:	16:50:110804
Дата присвоения кадастрового номера:	22.07.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Республика Татарстан, МО "г Казань", г Казань, ул. Адоратского
Площадь:	4129 +/- 22кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:50:110804:1505
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	под магазин "Универсам" №231
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 16:50:110804:17. 39332; 7; 01.03.2019 Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 16:50:110804:28. Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 16:50:110804:2213.
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном"

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА
(должность уполномоченного должностного лица) | (подпись) | Арсланов А. М. (инициалы, фамилия)

М.П.

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

Раздел 2

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № Раздела **2**	Всего листов раздела **2**:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
24.07.2019			
Кадастровый номер:		**16:50:110804:2212**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 16:50:110804:2212-16/001/2019-1 от 22.07.2019
3.	Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.03.2010 №02/03-2010
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1.1.	вид:		Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Адоратского, д.12, кад.№ 16: 50: 11 08 04: 0017, Земельный участок, категория земель: земли поселений, общая площадь 4160кв.м, кадастровый № 16: 50: 11 08 04: 0017
	дата государственной регистрации:		22.07.2019
	номер государственной регистрации:		16:50:110804:2212-16/001/2019-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		по 02.03.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания"ЭнергоИнвестКапитал". ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал" от 31.03.2009 №1405-94198416; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" от 03.03.2010 №2
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА

(должность уполномоченного должностного лица) (подпись) Арсланов А. М. (инициалы, фамилия)

М.П.

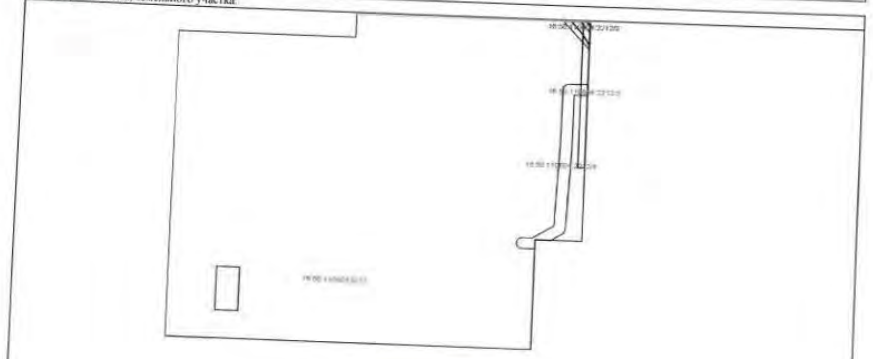
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Раздел 3

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № Раздела **3**	Всего листов раздела **3**:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
24.07.2019			
Кадастровый номер:		**16:50:110804:2212**	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: Условные обозначения:

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА

(должность уполномоченного должностного лица) (подпись) Арсланов А. М. (инициалы, фамилия)

М.П.

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

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

Раздел 1

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок
(вид объекта недвижимости)

Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.07.2019			

Кадастровый номер:	**16:50:110804:2213**
Номер кадастрового квартала:	16:50:110804
Дата присвоения кадастрового номера:	22.07.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Республика Татарстан, МО "г Казань", г Казань, ул. Адоратского
Площадь:	33 +/- 2кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	под магазин "Универсам" №231
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 16:50:110804:17, 39332; 7; 01.03.2019 Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 16:50:110804:17, 16:50:110804:28, 16:50:110804:2212.
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном"

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА
(должность уполномоченного должностного лица) | (подпись) | Арсланов А. М. (инициалы, фамилия)

М.П.

ООО «УК ЭнергоИнвестКапитал»
ПРИНЯТО
29 ИЮЛ 2019

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

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

Раздел 1

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок
(вид объекта недвижимости)

Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.07.2019			

Кадастровый номер:	**16:50:110804:2213**
Номер кадастрового квартала:	16:50:110804
Дата присвоения кадастрового номера:	22.07.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Республика Татарстан, МО "г Казань", г Казань, ул. Адоратского
Площадь:	33 +/- 2кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	под магазин "Универсам" №231
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 16:50:110804:17, 39332; 7; 01.03.2019 Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 16:50:110804:17, 16:50:110804:28, 16:50:110804:2212.
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном"

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА
(должность уполномоченного должностного лица) | (подпись) | Арсланов А. М. (инициалы, фамилия)

М.П.

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

Раздел 2

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок

(вид объекта недвижимости)

Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.07.2019			

Кадастровый номер: **16:50:110804:2213**

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 16:50:110804:2213-16/001/2019-1 от 22.07.2019
3.	Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.03.2010 №02/03-2010
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1.1.	вид:		Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Аделратского, д.12, кад.№ 16: 50: 11 08 04: 0017, Земельный участок, категория земель: земли поселений, общая площадь 4160кв.м, кадастровый № 16: 50: 11 08 04: 0017
	дата государственной регистрации:		22.07.2019
	номер государственной регистрации:		16:50:110804:2213-16/001/2019-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		по 02.03.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания"ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК ""ЭнергоИнвестКапитал" от 31.03.2009 №1405-94198416; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" от 03.03.2010 №2
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА

(должность уполномоченного должностного лица) (подпись) Арсланов А. М.

(инициалы, фамилия)

М.П.

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

Раздел 3

Описание местоположения земельного участка

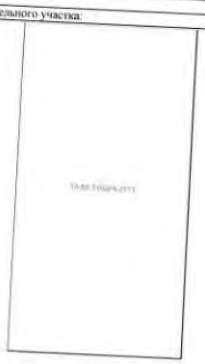
Земельный участок

(вид объекта недвижимости)

Лист № ___ Раздела **3**	Всего листов раздела **3**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.07.2019			

Кадастровый номер: **16:50:110804:2213**

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: Условные обозначения:

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА

(должность уполномоченного должностного лица) (подпись) Арсланов А. М.

(инициалы, фамилия)

М.П.

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130980652	
Кадастровый номер:	16:50:090419:1052

Номер кадастрового квартала:	16:50:090419
Дата присвоения кадастрового номера:	26.07.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Фрунзе, д. 9, пом. 1324
Площадь, м2:	90
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	3917051.1
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 отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол внеочередного общего собрания участников ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал"" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал", 7716580524

ООО-УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ
14 ОКТ 2021
ПРИНЯТО

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФНС ЕГРН
ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ в РТ
г. Казань ул. Петербургская, 28
УПОЛНОМОЧЕННЫЙ СОТРУДНИК
НАГУМАНОВА А.Р.
ВРЕМЯ 10:17
«7» 10 2021
МП

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Сертификат: 997677571357[illegible]515711381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130980652	
Кадастровый номер:	16:50:090419:1052

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 16-16-01/094/2014-942 18.06.2014 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:		18.06.2014 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/094/2014-942
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия по 02.03.2024 по 02.03.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания"ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1405-94198416, выдан 31.03.2009 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 2, выдан 03.03.2010
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФНС ЕГРН
ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ в РТ
г. Казань ул. Петербургская, 28
УПОЛНОМОЧЕННЫЙ СОТРУДНИК
НАГУМАНОВА А.Р.
ВРЕМЯ 10:18
«7» 10 2021
МП

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Сертификат: 997677571357[illegible]515711381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	инициалы, фамилия

Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130980652

Кадастровый номер: 16:50:090419:1052

6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФИС ЕГРН
Приволжский отдел ГБУ МФЦ в РТ
г. Казань ул. Петербургская, 28
Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.
Время 10:18
«7» 10 2021
МП

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Сертификат: 997677571357[redacted]515711381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5 Лист 4

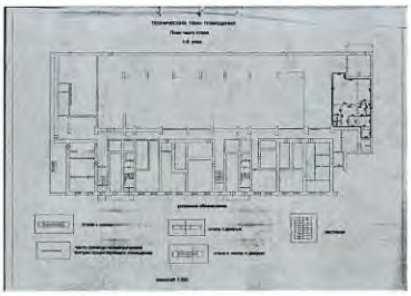
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130980652

Кадастровый номер: 16:50:090419:1052 Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФИС ЕГРН
Приволжский отдел ГБУ МФЦ в РТ
г. Казань ул. Петербургская, 28
Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.
Время 10:18
«7» 10 2021
МП

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Сертификат: 997677571357[redacted]515711381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	инициалы, фамилия

М.П.

512550

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.09.2021, поступившего на рассмотрение 08.09.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.09.2021г. № КУВИ-002/2021-119203077			
Кадастровый номер:	16:50:110107:4389		

Номер кадастрового квартала:	16:50:110107
Дата присвоения кадастрового номера:	15.04.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Короленко, д. 73, пом. 1000
Площадь, м2:	995.3
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	48717954,35
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:110107:253
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол " от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", 7716580524

ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал"
17 СЕН 2021
ПРИНЯТО

Документ получен: ФГБУ ЕГРН
Южный отдел ГБУ «МФЦ в РТ»
г. Казань, проспект Победы, д. 100

Уполномоченный сотрудник Начальник Дегтярев Павел Викторович 11.09.2021 10:00	полное наименование должности	инициалы, фамилия
Дата Время	МП	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 997677971357[redacted]
Владелец: Росреестр
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.09.2021г. № КУВИ-002/2021-119203077			
Кадастровый номер:	16:50:110107:4389		

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 16-16-01/104/2014-548 09.06.2014 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:	09.06.2014 00:00:00
	номер государственной регистрации:	16-16-01/104/2014-548
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.04.2009 по 02.03.2024 с 01.04.2009 по 02.03.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания"ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1405-94198416, выдан 31.03.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

Документ получен: ФГБУ ЕГРН
Южный отдел ГБУ «МФЦ в РТ»
г. Казань, проспект Победы, д. 100

Уполномоченный сотрудник Начальник Дегтярев Павел Викторович 11.09.2021 10:00	полное наименование должности	инициалы, фамилия
Дата Время	МП	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 997677971357[redacted]
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 разделов: 3	Всего листов выписки: 4

09.09.2021г. № КУВИ-002/2021-119203077

Кадастровый номер:	16:50:110107:4389

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

Документ получен: ФГБУ ЕГРН
Филиал ГБУ «МФЦ» РТ»
г. Казань, проспект Победы, д. 100
Уполномоченное сотрудник
Начальник Центра приема

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П.	инициалы, фамилия

11.09.2021г. 10:00
Дата Время

Раздел 5 Лист 4

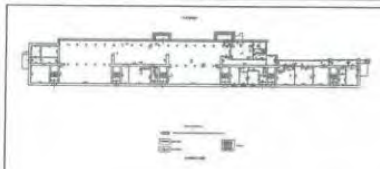
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

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. № КУВИ-002/2021-119203077

Кадастровый номер: 16:50:110107:4389	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1:

Документ получен: ФГБУ ЕГРН
Филиал ГБУ «МФЦ» РТ»
г. Казань, проспект Победы, д. 100
Уполномоченное сотрудник
Начальник Центра приема

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П.	инициалы, фамилия

11.09.2021г. 10:00
Дата Время

542360

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.09.2021, поступившего на рассмотрение 08.09.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

09.09.2021г. № КУВИ-002/2021-119202277	
Кадастровый номер:	16:50:110107:4390

Номер кадастрового квартала:	16:50:110107
Дата присвоения кадастрового номера:	15.04.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Короленко, д. 73, пом. 1001
Площадь, м2:	117,5
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	5751391.18
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:110107:253 ООО «УК ЭнергоИнвестКапитал»
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют 17 СЕН 2021 ПРИНЯТО
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол " от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", 7716580524

Документ получен: ФГБУ ЕГРН
Филиал ГБУ «МФЦ в РТ»
г. Казань, проспект Победы, д. 100

Уполномоченный сотрудник	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
11.09.21 10:00	М.П.	
Дата Время	Сертификат: 39767757[illegible] Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

09.09.2021г. № КУВИ-002/2021-119202277	
Кадастровый номер:	16:50:110107:4390

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 16-16-01/104/2014-550 09.06.2014 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:		09.06.2014 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/104/2014-550
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 01.04.2009 по 02.03.2024 с 01.04.2009 по 02.03.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания"ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1405-94198416, выдан 31.03.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

Документ получен: ФГБУ ЕГРН
Филиал ГБУ «МФЦ в РТ»
г. Казань, проспект Победы, д. 100

Уполномоченный сотрудник	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
11.05.22 10:00	М.П.	
Дата Время	Сертификат: 39767757[illegible] 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 разделов: 3	Всего листов выписки: 4

09.09.2021г. № КУВИ-002/2021-119202277	
Кадастровый номер:	16:50:110107:4390

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

Документ получен: ФГИС ЕГРН
Южный отдел ГБУ «МФЦ в РТ»
г. Казань, Проспект Победы, д. 100
Уполномоченный сотрудник
Игнатьев Денис Павлович
11.09.21 10:00
Дата Время

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		
полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия

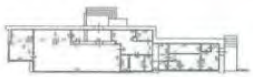
Раздел 5 Лист 4

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. № КУВИ-002/2021-119202277	
Кадастровый номер: 16:50:110107:4390	Номер этажа (этажей): 1

1-й этаж



Масштаб 1:200

Документ получен: ФГИС ЕГРН
Южный отдел ГБУ «МФЦ в РТ»
г. Казань, Проспект Победы, д. 100
Уполномоченный сотрудник
Игнатьев Денис Павлович
11.09.21 10:00
Дата Время

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		
полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия

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

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
01.12.2017			
Кадастровый номер:		**16:50:160502:4175**	

Номер кадастрового квартала:	16:50:160502
Дата присвоения кадастрового номера:	01.12.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Республика Татарстан, г Казань, ул Кул Гали, д 7б, корп 2, пом 260
Площадь, м²:	1530.7
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	63253452.85
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:160502:4171
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	173 от 13.11.2017 г 11629
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев -Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном"

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Селина Г. В.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 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 № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
01.12.2017			
Кадастровый номер:		**16:50:160502:4175**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев -Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 16:50:160502:4175-16/001/2017-1 от 01.12.2017
3.	Документы-основания:	3.1.	Акт приема-передачи нежилых помещений по договору участия в долевом строительстве №КГЗ-01 от 24 июля 2017г. от 09.11.2017; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 21.09.2017 №16-RU16301000-175-2017
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1.1. вид:		Доверительное управление, Республика Татарстан, г Казань, ул Кул Гали, д 7б, корп 2, пом 260, кад.№ 16:50:160502:4175, помещение, назначение: нежилое, площадь 1 530, 7 кв.м., этаж: 1
	дата государственной регистрации:		01.12.2017
	номер государственной регистрации:		16:50:160502:4175-16/001/2017-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		по 31.05.2031
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания"ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" от 31.03.2009
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Селина Г. В.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 5

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

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № __ Раздела 5	Всего листов раздела 5: __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
01.12.2017			
Кадастровый номер:		**16:50:160502:4175**	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1

Масштаб 1:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Селина Г. В.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.09.2021, поступившего на рассмотрение 08.09.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

09.09.2021г. № КУВИ-002/2021-119201360	
Кадастровый номер:	16:50:280840:1101

Номер кадастрового квартала:	16:50:280840
Дата присвоения кадастрового номера:	15.04.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 92:401:002:000103330:000А:21102 25.03.2014 Отделение по г. Казани филиала ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" по Республике Татарстан
Местоположение:	Республика Татарстан, г. Казань, жилой массив Юдино, ул. Нижняя, д. 8, пом. 1102
Площадь, м2:	358.2
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:	15461140.63
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:280840:991 ООО "УК ЭнергоИнвестКапитал"
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют 17 СЕН 2021 ПРИНЯТО
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол " от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", 7716580524

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
Сведения о сертификате ЭП		
Сертификат: 09677721327[illegible]0820 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022		
(полное наименование должности)	М.П.	инициалы, фамилия

ГБУ «МФЦ в РТ» г. Казань проспект Победы, д. 100 Уполномоченный сотрудник Ильяс Закиров
11.09.2021 10:00 МП
Дата Время

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.09.2021г. № КУВИ-002/2021-119201360			
Кадастровый номер:	16:50:280840:1101		

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 16-16/001-16/097/002/2016-321/2 18.02.2016 15:10:52
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:	18.02.2016 15:11:10	
		номер государственной регистрации:	16-16/001-16/097/002/2016-321/3	
		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:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1405-94198416, выдан 31.03.2009	
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

Документ получен: ФГБУ ЕГРН
Южный отдел ГБУ «МФЦ в РТ»
г. Казань, Проспект Победы, д. 100

Уполномоченный сотрудник	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия

11.09.21 10:00
Дата Время М.П.

Сертификат: 09767571157[illegible]
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 разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.09.2021г. № КУВИ-002/2021-119201360			
Кадастровый номер:	16:50:280840:1101		

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

Документ получен: ФГБУ ЕГРН
Южный отдел ГБУ «МФЦ в РТ»
г. Казань, Проспект Победы, д. 100

Уполномоченный сотрудник	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия

11.09.21 10:00
Дата Время М.П.

Сертификат: 09767571157[illegible]
Владелец: Росреестр
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

Раздел 5 Лист 4

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

09.09.2021г. № КУВИ-002/2021-119201360	
Кадастровый номер: 16:50:280840:1101	Номер этажа (этажей): 1

Масштаб 1:

Документ получен: ФГИС ЕГРН
Южный отдел ГБУ «МФЦ в РТ»
г. Казань, Проспект Победы, д. 100

Уполномоченный сотрудник
Игнатьева Лилия Накиповна

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия

Сертификат: 99767757157[illegible]5617113017044929850
Владелец: Росреестр
Действителен с 23.01.2021 по 23.06.2022

М.П.

11.09 2021 Дата 10:00 Время МП

491/39

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.08.2021, поступившего на рассмотрение 27.08.2021, 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: 4	Всего листов выписки: 10

02.09.2021г. № КУВИ-002/2021-112999356	
Кадастровый номер:	16:50:011415:3389

Номер кадастрового квартала:	16:50:011415
Дата присвоения кадастрового номера:	16.03.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 4944; Условный номер 16-16-01/369/2012-538
Местоположение:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Марселя Салимжанова, д. 16
Площадь, м2:	4860.8
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Универсальный магазин "Эдельвейс"
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2012
Кадастровая стоимость, руб:	275920492.74
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:000000:322, 16:50:011415:383, 16:50:011415:47
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	16:50:011415:3709, 16:50:011415:3725, 16:50:011415:3728, 16:50:011415:3729, 16:50:011415:3730
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", 7716580524

Документ получен: ФГИС ЕГРН
Южный отдел ГБУ «МФЦ в РТ»
г. Казань, Проспект Победы, д. 100

Уполномоченный сотрудник
Игнатьева Лилия Накиповна

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия

Сертификат: 99767757157[illegible]5617113017044929850
Владелец: Росреестр
Действителен с 23.01.2021 по 23.06.2022

М.П.

08.09 2021 Дата 16:15 Время МП

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10

02.09.2021г. № КУВИ-002/2021-112999356	
Кадастровый номер:	16:50:011415:3389

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 16-16-01/501/2012-426 26.12.2012 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:		Аренда
	дата государственной регистрации:		07.05.2014 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/085/2014-507
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 01.04.2014 по 31.03.2024 с 01.04.2014 по 31.03.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Закрытое акционерное общество "Торговая Компания "Эдельвейс", ИНН: 1659052002
	основание государственной регистрации:		Договор аренды, № Э-01/14, выдан 01.04.2014, дата государственной регистрации: 07.05.2014, номер государственной регистрации: 16-16-01/085/2014-507
	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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. Сертификат: [illegible] Владелец: Росреестр Действителен с [illegible] по [illegible]	инициалы, фамилия

Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10

02.09.2021г. № КУВИ-002/2021-112999356	
Кадастровый номер:	16:50:011415:3389

5.2	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	26.12.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:	16-16-01/501/2012-426
	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 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский Гастроном", № 2, выдан 03.03.2010 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский Гастроном", № 3, выдан 22.08.2011 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский Гастроном", № 4, выдан 09.08.2012
	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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. Сертификат: [illegible] Владелец: Росреестр Действителен с [illegible] по [illegible]	инициалы, фамилия

Лист 4

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10

02.09.2021г. № КУВИ-002/2021-112999356	
Кадастровый номер:	16:50:011415:3389

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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. Сертификат: 99767757137[illegible]15711381783449393850 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	инициалы, фамилия

Раздел 4 Лист 5

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

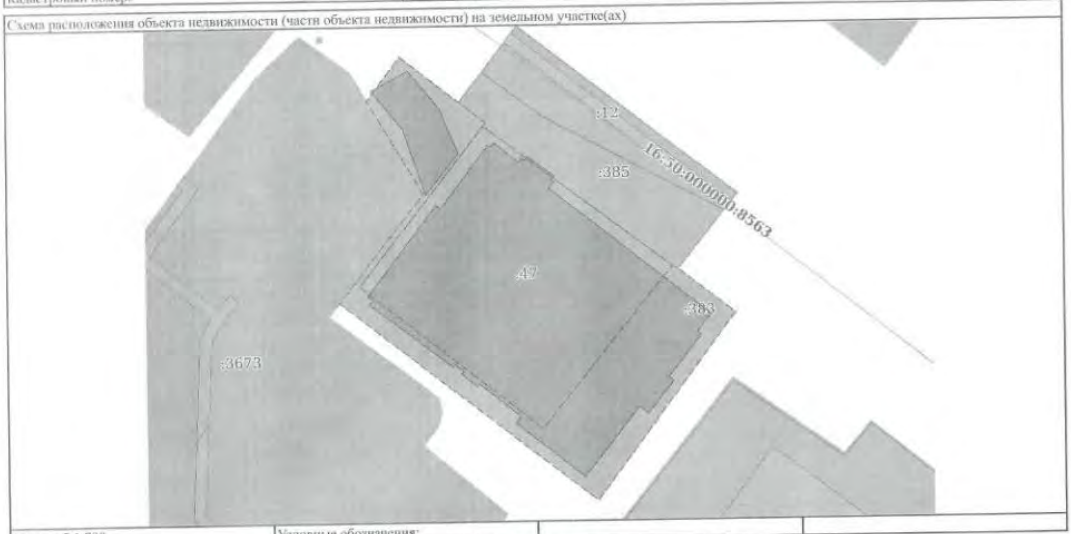
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10

02.09.2021г. № КУВИ-002/2021-112999356	
Кадастровый номер:	16:50:011415:3389

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



Масштаб 1:700	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. Сертификат: 99767757137[illegible]15711381783449393850 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 6

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 5	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10

02.09.2021г. № КУВИ-002/2021-112999356

Кадастровый номер: 16:50:011415:3389 | Номер этажа (этажей): 1

Условные обозначения: Масштаб 1:200

Масштаб 1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 7

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 5	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10

02.09.2021г. № КУВИ-002/2021-112999356

Кадастровый номер: 16:50:011415:3389 | Номер этажа (этажей): 2

Масштаб 1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	М.П.	

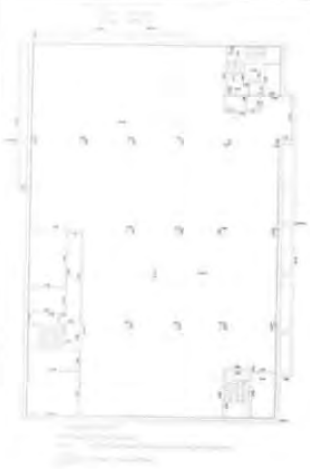
Лист 8

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 5	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10

02.09.2021г. № КУВИ-002/2021-112999356

Кадастровый номер: 16:50:011415:3389	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. Сертификат: 99767571[illegible]3178344929020 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	инициалы, фамилия

Лист 9

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 5	Всего листов раздела 5: 5	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10

02.09.2021г. № КУВИ-002/2021-112999356

Кадастровый номер: 16:50:011415:3389	Номер этажа (этажей): 1

Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. Сертификат: 99767571[illegible]3178344929020 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	инициалы, фамилия

Лист 10

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 5	Всего листов раздела 5: 5	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10

02.09.2021г. № КУВИ-002/2021-112999356

Кадастровый номер: 16:50:011415:3389	Номер этажа (этажей): 1

Масштаб 1

Выписка получена ФГИС ЕГРН

Должность ГБУ «МФЦ в РТ»

Адрес Проспект Победы, д. 100

Уполномоченный сотрудник

Ф.И.О. Лилия Наиловна

полное наименование должности	инициалы, фамилия

02 09 2021 12 15 МП

Дата Время

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 3E0E7557E52[illegible]

Владелец: Росреестр

Действителен: 23.06.2021 по 23.06.2022

М.П.

Всего пронумеровано, прошнуровано и скреплено печатью 10 листов

Шкалова

Ф.И.О.

ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ
РУКОВОДИТЕЛЯ
ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМИТЕТА
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОДА КАЗАНИ

КАЗАН ШӘҺӘРЕ
МУНИЦИПАЛЬ БЕРӘМЛЕГЕ
БАШКАРМА КОМИТЕТЫ
ЖИТӘКЧЕСЕНЕҢ
БЕРЕНЧЕ УРЫНБАСАРЫ

РАСПОРЯЖЕНИЕ **БОЕРЫК**

17.03.2022 г.Казань № 1214р

004078-22 17 03 22

О присвоении адреса
объекту недвижимости
по ул.Марселя Салимжанова

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.Марселя Салимжанова, зд. 16:

1.1. **характеристики объекта недвижимости:**

кадастровый номер: 16:50:011415:3389;

местоположение: Вахитовский район;

наименование объекта недвижимости: Универсальный магазин "Эдельвейс";

назначение объекта недвижимости: нежилое здание;

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

1.3. **основания:** Федеральный закон от 28.12.2013 №443-ФЗ «О федеральной адресной системе и о внесении изменений в Федеральный закон "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации"», постановление Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 №1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов», выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 11.03.2022 № 99/2022/454385869.

Документ создан в электронной форме. № согл-4594924-1 от 11.03.2022. Исполнитель: Лескина О.А.
Страница 1 из 2. Страница создана: 11.03.2022 17:41

ЭЛЕКТРОННЫЙ ТАТАРСТАН

2

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).

2. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на начальника Управления архитектуры и градостроительства Исполнительного комитета г.Казани А.Н.Лобова.

А.Р.Нигматзянов

Документ создан в электронной форме. № согл-4594924-1 от 11.03.2022. Исполнитель: Лескина О.А.
Страница 2 из 2. Страница создана: 11.03.2022 17:41

ЭЛЕКТРОННЫЙ ТАТАРСТАН

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 14.09.2021, поступившего на рассмотрение 14.09.2021, 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

16.09.2021г. № КУВИ-002/2021-122447440	
Кадастровый номер:	16:50:050205:127

Номер кадастрового квартала:	16:50:050205
Дата присвоения кадастрового номера:	28.11.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Сибирский Тракт, здание 44Б
Площадь, м2:	882.8
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Оптовый магазин по ул.Сибирский тракт
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2016
Год завершения строительства:	2016
Кадастровая стоимость, руб:	21857642.46
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:050205:45
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: Оптовый магазин. 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

ООО "УК "ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ"
17 СЕН 2021
ПРИНЯТО

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФИС ЕГРН
ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ "МФЦ РТ"
г. Казань ул. Петербургская, 66а
УПОЛНОМОЧЕННЫЙ СОТРУДНИК
НАГУМАНОВА А. Р.
ВРЕМЯ 13:42
14.09 2021
МП

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Сертификат: 597677571357[illegible]51571138178344592605 0 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

16.09.2021г. № КУВИ-002/2021-122447440	
Кадастровый номер:	16:50:050205:127

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16:50:050205:127-16/001/2017-2 17.01.2017 11:38:51
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		17.01.2017 11:40:23
	номер государственной регистрации:		16:50:050205:127-16/001/2017-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания"ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытм паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", выдан 08.02.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФИС ЕГРН
ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ "МФЦ РТ"
г. Казань ул. Петербургская, 66а
ПОЛНОМОЧЕННЫЙ СОТРУДНИК
НАГУМАНОВА А. Р.
ВРЕМЯ 13:42
14.09 2021
МП

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Сертификат: 597677571357[illegible]51571138178344592605 0 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	инициалы, фамилия

Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

16.09.2021г. № КУВИ-002/2021-122447440

Кадастровый номер:		16:50:050205:127
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
ПОВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ РТ
Г. КАЗАНЬ УЛ ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28
ПОЛНОМОЧЕННЫЙ СОТРУДНИК
НАГУМАНОВА А.Р.
ВРЕМЯ 13:43
"17" 09 2021
МП

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Сертификат: 997677571357[redacted]5157113817834459260 50 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022 М.П.	инициалы, фамилия

Раздел 4 Лист 4

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

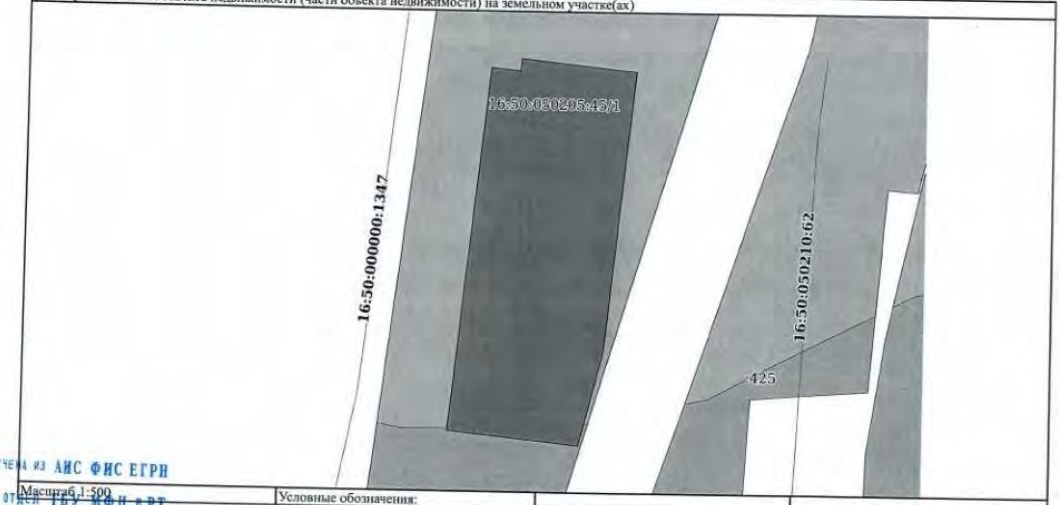
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

16.09.2021г. № КУВИ-002/2021-122447440

Кадастровый номер:	16:50:050205:127

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



Масштаб 1:500 | Условные обозначения:

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФИС ЕГРН
ПОВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ РТ
Г. КАЗАНЬ УЛ ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28
ПОЛНОМОЧЕННЫЙ СОТРУДНИК
НАГУМАНОВА А.Р.
ВРЕМЯ 13:42
"17" 09 2021
МП

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Сертификат: 997677571357[redacted]5157113817834459260 50 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022 М.П.	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 14.09.2021, поступившего на рассмотрение 14.09.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

16.09.2021г. № КУВИ-002/2021-122445410	
Кадастровый номер:	16:50:050205:45

Номер кадастрового квартала:	16:50:050205
Дата присвоения кадастрового номера:	29.04.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), г.о. город Казань, г Казань, ул Сибирский Тракт, з/у 446
Площадь, м2:	4240 +/- 23
Кадастровая стоимость, руб:	33758244
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:50:050205:127, 16:50:050205:80
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	торговые объекты: магазины оптовой торговли
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол внеочередного общего собрания участников ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал"" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал", 7716580524

ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал"
17 СЕН 2021
ПРИНЯТО

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФИС ЕГРН
Приволжский отдел ГБУ "МФЦ РТ"
г. Казань ул. Петербургская, 29
Уполномоченный сотрудник Нагуманова А.Р.
Время 13:42 "17" 09 2021
МП

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	Сертификат: 997677571357[illegible]157113817834459[illegible]6050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	М.П.

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

16.09.2021г. № КУВИ-002/2021-122445410	
Кадастровый номер:	16:50:050205:45

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16:50:050205:45-16/001/2017-2 17.01.2017 11:33:53
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:	17.01.2017 11:36:01
	номер государственной регистрации:	16:50:050205:45-16/001/2017-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания"ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытм паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", выдан 08.02.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФИС ЕГРН
Приволжский отдел ГБУ "МФЦ РТ"
г. Казань ул. Петербургская, 29
Уполномоченный сотрудник Нагуманова А.Р.
Время 13:42 "17" 09 2021
МП

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	Сертификат: 997677571357[illegible]157113817834459[illegible]6050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	М.П.

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

16.09.2021г. № КУВИ-002/2021-122445410	
Кадастровый номер:	16:50:050205:45

6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

Выписка получена из АИС ФИС ГКН
Приволжский отдел ГБУ МФЦ РТ
г. Казань ул. Петербургская, 28
Уполномоченный сотрудник Нагуманова А.Р.
Время 13:42 14.09
МП 20 21

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Сертификат: 997677571357[illegible]515713817834459260 50 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 4

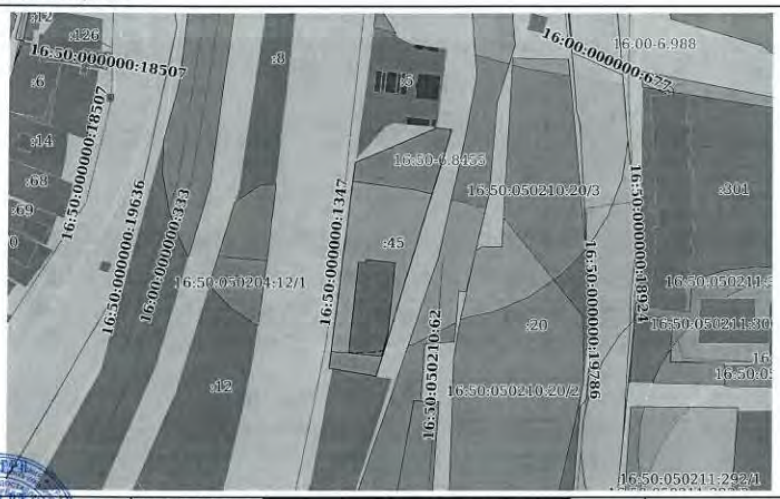
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

16.09.2021г. № КУВИ-002/2021-122445410	
Кадастровый номер:	16:50:050205:45

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:2000 Условные обозначения:

Выписка получена из АИС ФИС ГКН
Приволжский отдел ГБУ МФЦ РТ
г. Казань ул. Петербургская, 28
Уполномоченный сотрудник Нагуманова А.Р.
Время 13:42 14.09
МП 20 21

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Сертификат: 997677571357[illegible]515713817834459260 50 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	инициалы, фамилия

Республика Татарстан

Республиканское государственное унитарное предприятие"Бюро технической инвентаризации" Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан

РГУП БТИ

(наименование организации технической инвентаризации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ОБЪЕКТ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Универсальный магазин «Эдельвейс», незавершенный строительством

(наименование объекта учета)

Субъект Российской Федерации	Республика Татарстан	
Район		
Муниципальное образование	тип	Городской округ
	наименование	город Казань
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Казань
Улица (пр-т, пер, шоссе, бульвар и т.д.)	тип	улица
	наименование	Марселя Салимжанова
Номер дома	16	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Б	
Иное местоположение		

Инвентарный номер	4944					
Кадастровый номер земельного участка						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на « 16» Января 2012 г.

(Указывается дата обследования объекта учета)

Заместитель начальника ОКД Махмутов Р.И

(Фамилия И.О.)

М.П.

I. Сведения о принадлежности

Дата записи	Субъект права: для граждан-фамилия, имя,отчество,паспорт. Для юридических лиц- по уставу	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи (расшифровка подписи)

II. Экспликация земельного участка (кв.м)

Площадь участка			Незастроенная площадь					
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая			
		1 754,0						

III. Благоустройство здания (кв.м)

Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснаб.		Электроснабжение	Лифты		Эл/плиты стационарн.	
		от ТЭЦ	от групповой (квартальной) котельной	от АГВ	печное	от собственной котельной		централизованным горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые		
4860,8	4860,8		4860,8										4860,8				

I. Сведения о принадлежности

Дата записи	Субъект права: для граждан-фамилия, имя,отчество,паспорт. Для юридических лиц- по уставу	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи (расшифровка подписи)

II. Экспликация земельного участка (кв.м)

Площадь участка			Незастроенная площадь					
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая			
		1 754,0						

III. Благоустройство здания (кв.м)

Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснаб.		Электроснабжение	Лифты		Эл/плиты стационарн.	
		от ТЭЦ	от групповой (квартальной) котельной	от АГВ	печное	от собственной котельной		централизованным горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые		
4860,8	4860,8		4860,8										4860,8				

VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера Б Год постройки Число этажей 2 Сборник № 33

Группа капитальности I Вид внутренней отделки простая Таблица № 2

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельн. вес конструктив. эл-тов с попр.	Износ в %	% износа к строению	Текущие изм. износ в %	
										элемента	к строению
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты		монолитные ж/бетонные на свайном основании	хорошее	8	1	8	0	0,0		
2	а) стены и их наружная отделка		металлические трехслойные сэндвич с утеплителем	хорошее	11	1	11	0	0,0		
	б) перегородки										
3	Перекрытия	чердачное			25	1	25	0	0,0		
		междуэтажное	железобетонное	хорошее							
		надподвальное									
4	Крыша		рулонная	хорошее	6	1	6	0	0,0		
5	Полы		плиточные,линолеум	хорошее	8	1	8	0	0,0		
6	Проемы	оконные	двухкамерный стеклопакет	хорошее	17	1	17	0	0,0		
		дверные	простые								
7	Отделочные работы	наружная	окраска,обои,штукатурка	хорошее	9	1	9	0	0,0		
		внутренняя									
8	Санитарные и электро-технические устройства	отопление			14	1	14	0	0,0		
		водопровод									
		канализация									
		гор. водоснабжение									
		металлоконструкции									
		электро-освещение	закрытая	хорошее							
		газоснабжение									
		напольные электроплиты									
		телевидение									
		сигнализация									
		мусоропровод									
		радио									
		телефон									
		вентиляция									
		лестницы и входы									
9	Прочие работы		прочие работы	хорошее	3	1	3	0	0,0		
				Итого	100	X	100	X	0,0	X	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{гр.9x100}}{\text{гр.7}}$ 0 %

IV. Общие сведения

Назначение не жилое

Использование по назначению

Количество мест (мощность)

а)

б)

в)

г)

V. Особые отметки

Аресты и запрещения:на 01.01.2000. не зарегистрировано

Наличие землеотводных документов: предъявлены

Разрешение на строительство : №RU16301000-45-гр

Наличие проектно-сметной документации: не предъявлено

Разрешение на ввод в эксплуатацию (акт ввода): № не предъявлено

Примечание: Предъявлено распоряжение о переадресации объектов на ул. Марселя Салимжанова от 06.05.2006г. №260р.Наименование улицы приведено согласно постановления Главы администрации г.Казани от 18 марта 2005 г. №566 «О Реестре названий улиц города Казани». Степень готовности объекта 99%; материал фундамента-монолитные ж/бетонные на свайном основании, площадь застройки 1754,0 кв.м.

VI. Ранее присвоенные(справочно)

Адрес	г. Казань ул. Эсперанто, д. 54
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Литера	

VII. Исчисление площадей и объёмов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
Б	Универсальный магазин «Эдельвейс», незавершенный строительством	48,73*33,09	1612,5	10,41	16786
		Подвал 48,73*33,09+1,88*6,55	1624,8	3,20	5199
		Промежуточный 12,5*33,9+2,87*12,8+1,6*2,3+6,9*6,8	511,1	2,65	1354
	крыльцо	6,55*2,10+2,06*1,15+2,56*8,93+1,15*0,91+2,73*1,52	44,2		
	приямки	29,78*1,77+19,25*1,15+18,30*1,23	97,4		
	площадка	2,0*2,20	4,4		
	вентиляционная шахта	3,00*1,13	3,4		

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого		100	X			100	X			100	X	
физический износ					физический износ				физический износ			

Наименование конструктивных элементов	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого		100	X			100	X			100	X	
физический износ					физический износ				физический износ			

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его части	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты)							Стоимость измерителя с поправкой	Количество (объем, куб.м, площадь, кв.м)	Восстанови-тельная стои-мость в руб.	% износа	Действи-тельная стои-мость в руб.
						удельный вес	на группу капитально-сти	климат. район			1991						
Б	Универсальный магазин «Эдельвейс», незавершенный строительством	33	2	м3	19,3	1,00							19,30	23340			
												Итого:					

XI. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его части	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты)							Стоимость измерителя с поправкой	Количество (объем, куб.м, площадь, кв.м)	Восстанови-тельная стои-мость в руб.	% износа	Действи-тельная стои-мость в руб.
						удельный вес	на группу капитально-сти	кровля	1984	1991		объем					
														Итого:		X	

XII. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	лит. / Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. / Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. / Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого		100	X			100	X			100	X	
физический износ					физический износ				физический износ			

Наименование конструктивных элементов	лит. / Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. / Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
Фундаменты								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Проемы								
Отделочные работы								
Электроосвещение								
Прочие работы								
Итого		100	X			100	X	
физический износ					физический износ			

XIII. Исчисление стоимости служебных построек

Литера по плану	Наименование здания и его части	№ сборника	№ таблицы	Параметры	Стоимость измерителя по таблице	Удельный вес	Поправки к стоимости (коэффициенты) на группу капитально-ст	климат.район				Стоимость измерителя с поправкой	Количество (объем, куб.м, площадь, кв.м)	Восстановит-тельная стои-мость в руб.	% износа	Действит-тельная стои-мость в руб.
Итого:																
																x

XIV. Исчисление стоимости служебных построек

Литера по плану	Наименование здания и его части	№ сборника	№ таблицы	Параметры	Стоимость измерителя по таблице	Удельный вес	Поправки к стоимости (коэффициенты) на группу капитально-ст	климат.район				Стоимость измерителя с поправкой	Количество (объем, куб.м, площадь, кв.м)	Восстановит-тельная стои-мость в руб.	% износа	Действит-тельная стои-мость в руб.
Итого:																
																x

XV. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры: длина (м)	Размеры: ширина, высота (м)	площадь (кв.м)	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях

XVI. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения: восстановительная	Основные строения: действительная	Служебные постройки: восстановительная	Служебные постройки: действительная	Сооружения: восстановительная	Сооружения: действительная	Всего: восстановительная	Всего: действительная
1991								

Балансовая стоимость " ____ " ____ 200_ г. _____ руб.

Заместитель начальника ОКД Махмутов Р.И 08.02.2012г.
М.П. подпись фамилия дата

Работу проверил: Седов Т.Н 08.02 2012_ г.
подпись Ф.И.О. дата

Работу выполнил: Ахметзянов А.В 08.02 2012_ г.
подпись Ф.И.О. дата

Работу копировал: Ахметзянов А.В 08.02 2012_ г.
подпись Ф.И.О. дата

XVII. Отметка о последующих обследованиях

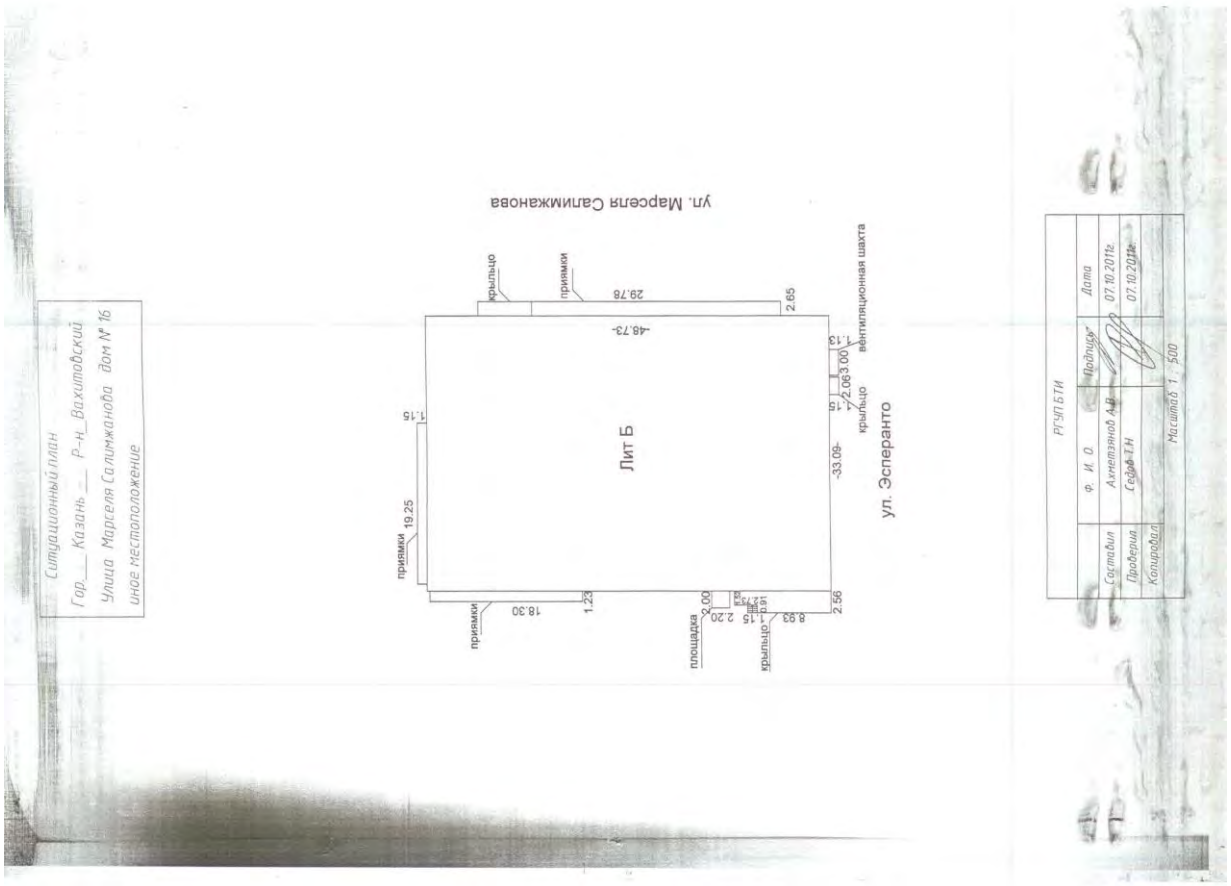
Дата обследования	" " 200_ г.	" " 200_ г.	" " 200_ г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель			

Экспликация к поэтажному плану по нежилым зданиям (помещениям)

расположенного в городе (поселке) Казань
по ул.(пер) Мароеля Салимжанова дом № 16 корп. ____
Иное местоположение _____

Дата записи в учетную книгу	Этаж (номер) и тип этажа (подвал, цоколь, чердак)	Номер помещения (подвала, цоколя, чердака) по плану	Часть (№ части) строения (помещения, квартиры) по плану	Назначение помещения (помещения общего пользования, квартира, часть квартиры, комната)	Высота помещений по внутреннему обмеру	Общая площадь помещения (квартиры)	Производственный: основная	Производственный: вспомогательная (подсобная)	Складской: основная	Складской: вспомогательная (подсобная)	Административный: основная	Административный: вспомогательная (подсобная)	Предприятия общественного питания: основная	Предприятия общественного питания: вспомогательная (подсобная)	Лечебно-санитарных учреждений: основная	Лечебно-санитарных учреждений: вспомогательная (подсобная)	Торговый: основная	Торговый: вспомогательная (подсобная)	Культурно-просветительных учреждений: основная	Культурно-просветительных учреждений: вспомогательная (подсобная)	Школьный: основная	Школьный: вспомогательная (подсобная)	Предприятия Бытового обслуживания: основная	Предприятия Бытового обслуживания: вспомогательная (подсобная)	Высота помещения по внутреннему обмеру	Самостоятельные пристройки и пристройки-надстройки	Примечания
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
8	1		1	лестничная клетка		35,0																					
			2	тамбур		8,4											35,0										
			3	торговый зал		33,2												8,4							5,12		
			4	торговый зал		46,8											33,2										
			5	кабинет		10,8											46,8										
			6	материальная		10,8											10,8										
			7	склад		34,4											10,8										
			8	коридор		13,9											34,4										
			9	санитарная		2,1											13,9								3,01		
			10	материальная		3,6											2,1										
			11	помещение		3,7											3,6										
			12	санузел		1,4											3,7										
			13	санузел		1,4												1,4									
			14	лестница		6,6												1,4									
			15	склад		16,0												6,6									
			16	лестничная клетка		19,7											16,0										
			17	тамбур		3,2												19,7									
			18	коридор		8,5												3,2									
			19	кабинет		27,0											8,5										
			20	кабинет		25,5											27,0										
			21	кассир		6,3											25,5										
			22	холодная камера		3,7											6,3										
			23	холодная камера		3,7											3,7										
			24	холодная камера		4,6											3,7										
			25	коридор		5,4											4,6										
			26	холодная камера		6,1												5,4									
			27	холодная камера		4,3											6,1										
			28	склад		5,5											4,3										
			29	склад		24,4											5,5										
			29а	склад		13,7											24,4										
			29б	лифт		2,3											13,7										
			30	коридор		84,1											2,3										
			31	инвентарная		8,8												84,1									
			31а	лифт		0,6											8,8										
			32	помещение		3,9												0,6									
			33	мойная		5,8											3,9										
			34	санузел		1,5											5,8										
			35	санузел		2,3												1,5									
			36	фасовочная		6,9												2,3									
			37	фасовочная		7,1											6,9										
			38	операторская		22,3											7,1										
			39	лестничная клетка		20,0											22,3										
			40	фасовочная		12,7												20,0									
			41	охранная		7,2											12,7										
			42	кладовая		2,4											7,2										
			43	торговый зал		843,3											2,4										
			44	подсобная		8,5											843,3										
			45	торговый зал		40,0												8,5							5,18		
			46	торговый зал		19,5											40,0										
				итого по 1 этажу:		1490,9											19,5										
																	1327,8	163,1									

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
6	1 этаж (между 1 и 2 этажами)		1	лестничная клетка		35,2												35,2									
			2	склад		23,7											23,7										
			3	коридор		3,6												3,6									
			4	склад		11,5											11,5								3,39		
			5	холодный цех		24,5											24,5								2,55		
			6	санузел		1,5												1,5									
			7	санузел		1,9												1,9									
			8	горячий цех		22,0											22,0										
			9	служебная		6,2											6,2										
			10	моечная		12,8											12,8										
			11	лестница		19,8												19,8									
			12	коридор		66,2											66,2										
			13	кабинет		18,1											18,1										
			14	лестница		19,8												19,8									
			15	мучной цех		41,6											41,6										
			16	мясной цех		34,0											34,0										
			17	склад		15,0											15,0										
			18	склад		15,2											15,2										
			19	склад		14,6											14,6										
			20	склад		15,9											15,9										
			21	вентиляционная		12,5											12,5										
				1 этаж (между 1 и 2 этажом):		415,8											334,0	81,8									
	2		1	торговый зал		1045,6											1045,6										
			1а	тамбур		24,8											24,8										
			1б	помещение		9,2											9,2										
			2	склад		18,6											18,6										
			2а	коридор		5,0												5,0							3,75		
			2б	туалет		1,4												1,4									
			2в	туалет		1,2												1,2									
			2г	коридор		1,4												1,4									
			2д	туалет		1,6												1,6									
			2е	туалет		1,6												1,6									
			2ж	туалет		3,9												3,9									
			3	лестничная клетка		19,8												19,8									
			4	склад		119,7											119,7										
			4а	склад		34,3											34,3										
			5	помещение		22,1											22,1										
			6	тамбур		1,7											1,7										
			7	раздевалка		50,4												50,4									
			8	душ		3,9											3,9										
			9	помещение		2,4											2,4										
			10	раздевалка		20,8												20,8									
			11	коридор		26,0												26,0									
			12	столовая		17,2											17,2										
			12а	коридор		4,2												4,2									
			13	лестничная клетка		20,0												20,0									
				итого по 2 этажу:		1456,6											1299,5	157,3									
	подвал		1	лестница		17,8												17,8							2,90		
			1а	лифт		1,5											1,5										
			1б	коридор		3,7												3,7									
			1в	тамбур		2,7											2,7										
			1г	машинное отделение		8,9											8,9										
			2	парковка		1282,2											1282,2										
			2а	помещение		4,9											4,9										
			2б	помещение		3,2											3,2										
			3	помещение		15,9											15,9										
			4	лестница		18,9											18,9										
			5	тех.помещение		35,1											35,1										
			6	тех.помещение		15,7											15,7										
			7	лестница		19,2											19,2										
			8	тех.помещение		12,3											12,3										
			9	тех.помещение		33,4											33,4										
			10	коридор		17,3												17,3									
			10а	коридор		4,8												4,8									
				итого по подвалу:		1497,3											1453,9	43,4									
				Всего по зданию:		4890,8											4415,3	445,5									



Республика Татарстан

Республиканское государственное унитарное предприятие"Бюро технической инвентаризации" Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан

РГУП БТИ

(наименование организации технической инвентаризации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание **Оптовый магазин по ул.Сибирский тракт**

(наименование объекта учета)

Субъект Российской Федерации	Республика Татарстан	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	город Казань
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Казань
Улица (пр-т, пер, шоссе, бульвар и т.д.)	тип	улица
	наименование	Сибирский тракт
Номер дома	44б	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Иное местоположение		

Инвентарный номер	17694					
Кадастровый номер земельного участка						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на «29» декабря 2015г.

(Указывается дата обследования объекта учета)

Руководитель производственной группы Михеева Е.В.

(Фамилия И.О.)

М.П.

I. Сведения о принадлежности

Дата записи	Субъект права: для граждан- фамилия, имя,отчество,паспорт. Для юридических лиц- по уставу.	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи (расшифровка подписи)

II. Экспликация земельного участка (кв.м)

Площадь участка			Незастроенная площадь					
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая			
		901,4						

III. Благоустройство здания (кв.м)

Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснаб.		Электроснабжение	Лифты		Эл/плиты стационарн.		
		от ТЭЦ	от групповой (квартальной) котельной	от АГВ	печное	от собственной котельной		с централизованным горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые			
		856,9											856,9					

Ситуационный план
Нестыкуется с Казачьим р-ом Советский
ул. Сибирский тракт дом № 443
Иное местоположение

Результаты			
	ФИО	Подпись	Дата
Составил	Черноусова Е.В.		29.10.2016г
проверил	Мыкеева Е.В.		25.10.2016г
контроль	Черноусова Е.В.		25.10.2016г
Масштаб 1:500			

IV. Общие сведения

Назначение нежилое

Использование по назначению

Количество мест (мощность)

а)

б)

в)

г)

V. Особые отметки

Аресты и запрещения: на 01.01.2000г не зарегистрированы
Наличие землеотводных документов: Свидетельство о ГРП от 19.10.2015г.
Наличие проектно-сметной документации : имеется
Разрешение на строительство: №16-RU16301000-278-2015 дата 15.09.2015г.
Разрешение на ввод в эксплуатацию (акт ввода): № 16-RU16301000-155-2016 дата 26.09.2016г.
Примечание: Общая площадь здания (СНиП 31-0-2009)- 882,8кв.м.

VI. Ранее присвоенные(справочно)

Адрес	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Литера	

VII. Исчисление площадей и объёмов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
А	Оптовый магазин по ул.Сибирский тракт	подсчет выполнен в системе графопостроения	901,4	5,10	4597

VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера: А | Год постройки: 2016 | Число этажей: 1 | Сборник №: ____

Группа капитальности: I | Вид внутренней отделки: повышенная | Таблица №: ____

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктива элта с попр.	Износ в %	% износа к строению	Текущие изн. износ в %: элемента	Текущие изн. износ в %: к строению
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты		монолитный железобетонный	хорошее							
2	а) стены и их наружная отделка		сэндвич-панели с утеплением из минеральной ваты	хорошее							
	б) перегородки		из керамического кирпича								
3	Перекрытия	чердачное	комбинированные железобетонные из бетона кл.В15 по профилированному настилу	хорошее							
		между этажное									
		надподвальное									
4	Крыша		полимерная мембрана	хорошее							
5	Полы		бетонные	хорошее							
6	Проемы	оконные	пластиковые	хорошее							
		дверные									
7	Отделочные работы	наружная		хорошее							
		внутренняя	штукатурка, окраска, плитка								
8	Санитарные и электро-технические устройства	отопление	центральное	хорошее							
		водопровод									
		канализация									
		гор водоснабжение									
		ванны									
		электро-освещение	скрытая проводка								
		газоснабжение									
		напольные электроплиты									
		телевидение									
		сигнализация									
		мусоропровод									
		радио									
		телефон									
		вентиляция									
		лифты									
9	Прочие работы										
				Итого	100	X	0	X	0,0	X	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{гр.9}\times100}{\text{гр.7}}$ = 0 %

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	лит. / Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит / Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. / Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого		100	X			100	X			100	X	
физический износ					физический износ				физический износ			

Наименование конструктивных элементов	лит. / Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит / Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. / Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого		100	X			100	X			100	X	
физический износ					физический износ				физический износ			

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его части	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты): удельный вес	на группу капитально-сти	климат. район	на объем			на этажность	Стоимость измерителя с поправкой	Количество (объем, куб.м, площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
А	Оптовый магазин по ул.Сибирский тракт																
													Итого				

XI. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его части	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты): удельный вес	на группу капитально-сти	климат. район					Стоимость измерителя с поправкой	Количество (объем, куб м, площадь, кв м)	Восстанови-тельная стои-мость в руб	% износа	Действи-тельная стои-мость в руб
														Итого:		x	

XII. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	лит. Н=		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. Н=		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. Н=		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
Фундаменты															
Стены и перегородки															
Перекрытия															
Крыша															
Полы															
Проемы															
Отделочные работы															
Электроосвещение															
Прочие работы															
Итого			100	X				100	X				100	X	
физический износ						физический износ					физический износ				

Наименование конструктивных элементов	лит. Н=		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. Н=		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. Н=		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
Фундаменты															
Стены и перегородки															
Перекрытия															
Крыша															
Полы															
Проемы															
Отделочные работы															
Электроосвещение															
Прочие работы															
Итого			100	X				100	X				100	X	
физический износ						физический износ					физический износ				

XIII. Исчисление стоимости служебных построек

Литера по плану	Наименование здания и его части	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты): удельный вес	на группу капитально-сти	климат.район	в ценах 1991г.				Стоимость измерителя с поправкой	Количество (объем, куб.м, площадь, кв.м)	Восстанови-тельная стои-мость в руб.	% износа	Действи-тельная стои-мость в руб.
														Итого:		x	

XIV. Исчисление стоимости служебных построек

Литера по плану	Наименование здания и его части	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты): удельный вес	на группу капитальности	климат район				Стоимость измерителя с поправкой	Количество (объем, куб.м, площадь, кв.м)	Восстанови-тельная стои-мость в руб.	% износа	Действи-тельная стои-мость в руб
Итого:															x	

Экспликация к поэтажному плану по нежилым зданиям (помещениям)

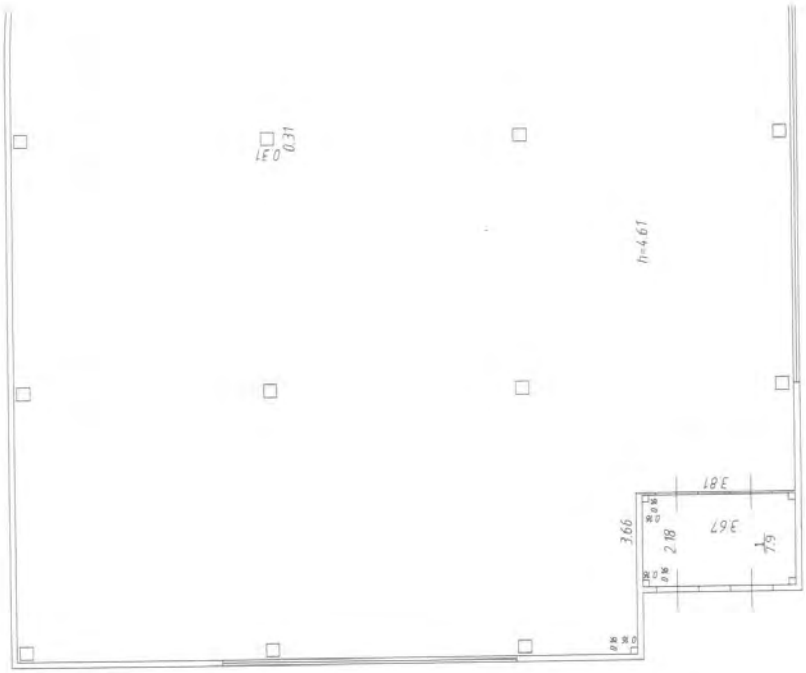
расположенного в городе (поселке) **Казани**
по ул.(пер) Сибирский тракт дом № **44б** корп.
Иное местоположение:

Дата записи и литера по плану	Этажи (начиная с 1-го этажа и кончая мезонином)	Номер помещения (торгового, складского и т.д.)	Номер по плану строения (помещения, коридора и т.п.)	Назначение частей помещения:жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.д.	формула подсчёта по внутреннему обмеру	Общая площадь здания	Площадь по внутреннему обмеру в кв.м., в т.ч. предназначенная под помещения: производственные, основная	производственные, вспомога-тельная (подсобная)	складские, основная	складские, вспомога-тельная (подсобная)	канцелярские, основная	канцелярские, вспомога-тельная (подсобная)	предприятия общественного питания, основная	предприятия общественного питания, вспомога-тельная (подсобная)	лечебно-санитарных учреждений, основная	лечебно-санитарных учреждений, вспомога-тельная (подсобная)	производственные, основная	производственные, вспомога-тельная (подсобная)	торговые, основная	торговые, вспомогательная (подсобная)	предприятия бытового обслуживания, основная	предприятия бытового обслуживания, вспомогательная (подсобная)	Высота помещения по внутреннему обмеру	самовольно возведенная или переоборудованная площадь	Примечание
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
А	1		1	тамбур		7,9														7,9			4,61		
			2	торговый зал		595,2													595,2						
			3	фасовочная		13,2														13,2					
			4	фасовочная		13,2														13,2					
			5	склад		8,0														8,0					
			6	помещение уборочного инвентаря		4,0														4,0					
			7	санузел мужской		3,1														3,1					
			8	санузел женский		3,2														3,2					
			9	склад алкогольной продукции		7,4														7,4					
			10	гардероб мужской на 4 чел.		7,4														7,4					
			11	гардероб женский на 12 чел.		9,7														9,7					
			12	комната приема пищи		11,8														11,8					
			13	кладовая инвентаря		8,5														8,5					

Экспликация к поэтажному плану по нежилым зданиям (помещениям)

расположенного в городе (поселке) Казани
по ул.(пер) Сибирский тракт дом № 44б корп. ____
Иное местоположение:

Дата записи и литера по плану	Этажи (начиная с 1-го этажа и кончая мезонином)	Номер помещения (торгового, складского и т. д.)	Номер по плану строения (помещения, коридора и т.п.)	Назначение частей помещения:жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.д.	Формула подсчета по внутреннему обмеру	Общая площадь здания	Площадь по внутреннему обмеру в кв.м., в т.ч. предназначенная под помещения																		Примечание
							производственные		складские		канцелярские		предприятия общественного питания		лечебно-санитарных учреждений		производственные		торговые		предприятия бытового обслуживания		Высота помещения по внутреннему обмеру	самовольно возведенная или перепланированная площадь	
							основная	вспомога-тельная (подсобная)	основная	вспомога-тельная (подсобная)	основная	вспомога-тельная (подсобная)	основная	вспомога-тельная (подсобная)	основная	вспомога-тельная (подсобная)	основная	вспомога-тельная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)			
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
А	1		14	кабинет директора		4,3														4,3					
			15	касса		2,8														2,8					
			16	тепловой узел		11,2														11,2					
			17	склад		5,4														5,4					
			18	тамбур		4,1														4,1					
			19	операторская		15,4														15,4					
			20	загрузочная		23,0														23,0					
			21	морозильная камера		8,9														8,9					
			22	морозильная камера		9,2														9,2					
			23	среднетемпературная камера		9,2														9,2					
			24	среднетемпературная камера		7,5														7,5					
			25	электрощитовая		6,2														6,2					
			26	коридор		57,1														57,1					
				всего по зданию		856,9													595,2	261,7					



Поэтажный план объекта лит. А
нет пункта а) раздела в-н. собственности
на Сибирский тракт дом 4 б
Иное местоположение
1 ЭПОЖ
лит А
ФИО
подпись
дата
Составил
Чернорусова Е.В.
Проверил
Жилкина Е.В.
Руководитель
Чернорусова Е.В.
МАШТАБ 1:800

XV. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		площадь (кв.м)	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
			длина (м)	ширина, высота (м)									

XVI. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстано-вительная	действи-тельная	восстано-вительная	действи-тельная	восстанов ительная	действи-тельная	восстано-вительная	действи-тельная
1991								

Балансовая стоимость: - руб.

Руководитель производственной группы М.П.	подпись	Михеева Е.В. фамилия	25.10 2016г. дата
Работу проверил:	подпись	Михеева Е.В. Ф.И.О.	25.10 2016г. дата
Работу выполнил:	подпись	Черноусова Е.В. Ф.И.О.	29.12 2015г. дата
Работу копировал:	подпись	Черноусова Е.В. Ф.И.О.	25.10 2016г. дата

XVII. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	"__"_____20 _ г.	"__"_____20 _ г.	"__"_____20 _ г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель			

В этом документе прошнуровано
и скреплено печатью
«19» декабря листов
подпись
«19» 10 2016г.

I. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЯХ ОБЪЕКТА

№ п/п	Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя отчество, паспортные данные; -для юридических лиц - наименование и	Вид права, правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля (часть, литера)	Ф.И.О. лица, внесшего запись	Подпись лица, внесшего запись
1	2	3	4	5	6

Республика Татарстан

Республиканское государственное унитарное предприятие "Бюро технической инвентаризации" Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан

РГУП БТИ

(наименование организации технической инвентаризации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

нежилое помещение № 1486

наименование нежилого помещения

Субъект Российской Федерации	РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	город Казань
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Казань
Улица (пр-т, пер, шоссе, бульвар и т.д.)	тип	улица
	наименование	Адоратского
Номер дома	12	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Номер помещения	1486	
Иное местоположение		

Инвентарный номер	50H.2-20003-1

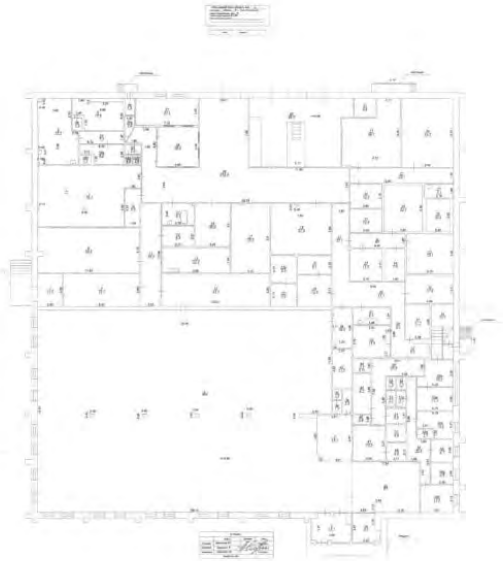
Паспорт составлен по состоянию на 9 января 2014 г.

(Указывается дата обследования объекта учета)

Ведущий инженер Уланова Г.Л.

Фамилия И.О.

М.П.



II. Общие сведения

Назначение помещения	нежилое
Использование помещения	по назначению

III. Особые отметки

Аресты и запрещения: на 01.01.2000г. не зарегистрированы
Наличие землеотводных документов:не предоставлено
Наличие разрешения на строительство:не предоставлено
Наличие проектно-сметной документации:не предоставлено
Разрешение на ввод (акт ввода) в эксплуатацию: не имеется
Примечание :Совокупности помещений 1 этажа №№1, 1а ,2 ,2а,3, 3а, 3б, 3в, 4, 5 ,6, 7, 7а, 8 ,9, 9а, 10, 11, 12 ,13, 14 ,15, 16, 17, 18 ,19, 20, 21, 22 ,22а ,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 ,50а ,50б ,50в ,50г ,50д ,50е, 50ж, 50з ,51 ,51а ,52, 53 ,54 , 55 ,56, 57 ,58 ,58а, 58б, 59, 59а, 60, 61 ,62 ,62а, 62б присвоен № 1486.Выявлена внутренняя перепланировка. Проектно-разрешительная документация не предоставлена.

IV. Ранее присвоенные(справочно)

Адрес	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Литера	

Экспликация к поэтажному плану по нежилым зданиям (помещениям)

расположенного в городе (поселке) г. Казани
по проспекту Авиаконструкторов дом № 12

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
А	1	1486	1	тамбур		15,1												15,1							3,90		
			1а	подсобное		8,6												8,6									
			2	торговый зал		198,6											198,6										
			2а	подсобное		10,4												10,4									
			3	торговый зал		33,3											33,3										
			3а	подсобное		2,8												2,8									
			3б	подсобное		1,3												1,3									
			3в	подсобное		1,7												1,7									
			4	склад		33,7											33,7										
			5	вестибюль		11,0												11,0									
			6	склад		60,6											60,6										
			7	склад		76,1											76,1										
			7а	раздевалка		7,7												7,7									
			8	склад		32,2											32,2										32,2
			9	склад		17,3											17,3										17,3
			9а	подсобное		1,6												1,6									1,6
			10	коридор		7,5												7,5									7,5
			11	коридор		27,1												27,1									
			12	раздаточная		45,3											45,3										
			13	раздаточная		23,2											23,2										
			14	подсобное		8,9												8,9									
			15	подсобное		8,1												8,1									
			16	склад		20,0											20,0										
			17	мясорубочная		33,2											33,2										
			18	склад		41,0											41,0										
			19	шлюз		8,1											8,1										
			20	кабинет		14,9												14,9									
			21	коридор		22,1												22,1									
			22	подсобное		7,9												7,9									
			22а	подсобное		9,0												9,0									
			23	склад		49,1											49,1										
			24	склад		51,1											51,1										
			25	коридор		22,1												22,1									
			26	коридор		13,7												13,7									
			27	коридор		8,1												8,1									
			28	холодильная камера		10,4												10,4									
			29	холодильная камера		24,3												24,3									
			30	холодильная камера		10,2												10,2									
			31	холодильная камера		16,5												16,5									
			32	коридор		10,7												10,7									
			33	холодильная камера		13,0												13,0									
			34	холодильная камера		7,0												7,0									
			35	холодильная камера		23,1												23,1									
			36	механическое отделение		17,9												17,9									
			37	склад		11,2											11,2										
			38	гардеробная клиента		18,7												18,7									
			39	коридор		7,0												7,0									
			40	коридор		8,6												8,6									
			41	моечная		8,6												8,6									
			42	коридор		11,2												11,2									
			43	склад		15,3												15,3									
			44	кладовая		3,2												3,2									
			45	цех		6,3											6,3										
			46	клейка		2,8												2,8									
			47	кухня		15,0												15,0									
			48	кухня		4,6												4,6									
			49	коридор		20,5												20,5									
			50	коридор		22,6												22,6									
			50а	торговый зал		43,7											43,7										
			50б	склад		13,2											13,2										
			50в	склад		9,9											9,9										
			50г	гардероб		8,7												8,7									
			50д	сан.комната		2,1												2,1									
			50е	кабинет		10,8												10,8									
			50ж	кабинет		11,1												11,1									
			50з	холл		12,6												12,6									
			51	туалет		2,1												2,1									
			51а	туалет		2,1												2,1									
			52	туалет		1,5												1,5									
			53	туалет		1,5												1,5									
			54	подсобное		3,6												3,6									
			55	подсобное		4,8												4,8									
			56	кабинет		20,6												20,6									
			57	кабинет		21,1												21,1									
			58	тамбур		1,9												1,9									
			58а	подсобное		9,6												9,6								9,6	
			58б	подсобное		1,5												1,5								1,5	
			59	подсобное		154,4												154,4								154,4	
			59а	подсобное		2,6												2,6								2,6	
			60	дебаркадер		65,7												65,7							3,46		
			61	вестибюль		4,8												4,8									
			62	подсобное		2,0												2,0								2,0	
			62а	туалет		0,9												0,9								0,9	
			62б	туалет		1,0												1,0								1,0	
				итого		1212,8											1391,5	801,3								210,8	

Приложение №1

Исчисление площадей и объёмов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера (по плану)	Номер встроенного, пристроенного помещения	Наименование здания и его частей	Формула для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота(м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6	7
А	1486	нежилое помещение № 1486	подсчет площади произведен в системе графмонстровом	2547,0	4,80	12226
		ИТОГО		89,5		

VII. Техническое описание нежилое помещение №1486
наименование нежилого помещения

Год постройки здания 1985 Этажность 2

Наименование конструктивного элемента		Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1		2
1. Наружные стены (материал)		кирпичные
2. Перегородки (материал)		кирпичные
3. Перекрытия (материал)		железобетонные плиты
4. Полы: а) в жилых комнатах		
б) в кухне		
в) в ванной		
г) в других помещениях		плитка
6. Проемы	оконные	простые
	дверные	
7. Отделка стен:		
а) в жилых комнатах		
б) в кухне		
в) в ванной		
г) в других помещениях		окраска
8. Отделка потолков:		
а) в жилых комнатах		
б) в кухне		
в) в ванной		
г) в других помещениях		навесной
9. Вид отопления		центральное
10. Наличие:		
а) водоснабжения		от городской центральной сети
б) электроснабжения (тип проводки)		скрытая проводка
в) канализации		от городской центральной сети
г) горячего водоснабжения		не имеется
д) ванн или душа, скупы или бассейна		не имеется
е) лоджий или (и) балконов		не имеется
ж) телефона		имеется
з) радио		не имеется
и) лифт		не имеется
к) мусоропровод		не имеется
л)		
м) телевидение		не имеется

VIII. Стоимость нежилое помещение №1486
наименование нежилого помещения

Балансовая стоимость_____ не представлена

Паспорт выдан "17" февраля 2014 г.

Ведущий инженер Уланова Г.Н.

М.П. подпись фамилия

Работу проверил: Микеева Е.В. 17 февраля 2014г.
подпись Ф.И.О. дата

Работу выполнил: Абдуллина Э.Р. 17 февраля 2014г.
подпись Ф.И.О. дата

Республика Татарстан

Республиканское государственное унитарное предприятие "Бюро технической инвентаризации" Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан

РГУП БТИ

(наименование организации технической инвентаризации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

нежилое помещение № 1487

(наименование нежилого помещения)

Субъект Российской Федерации	РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	город Казань
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Казань
Улица (пр-т, пер, шоссе, бульвар и т.д.)	тип	улица
	наименование	Адоратского
Номер дома	12	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Номер помещения	1487	
Иное местоположение		

Инвентарный номер	501L2-2000/2-1

Паспорт составлен по состоянию на 9 января 2014 г.

(Указывается дата обследования объекта учета)

Ведущий инженер Уланова Т.Н.

Фамилия И.О.

М.П.

В данном документе прошито и скреплено печатью (27) листов

"27" 02 2014 г.

Подпись

II. Общие сведения

Назначение помещения: нежилое

Использование помещения: по назначению

III. Особые отметки

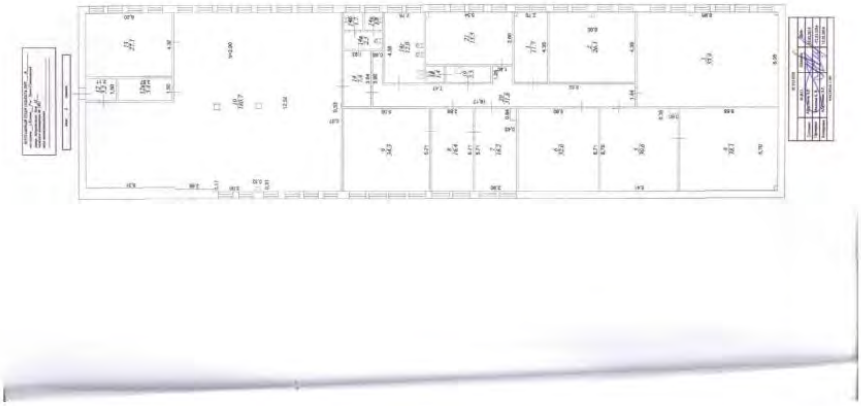
Аресты и запрещения: на 01.01.2000г. не зарегистрированы
Наличие землеотводных документов:не предоставлено
Наличие разрешения на строительство:не предоставлено
Наличие проектно-сметной документации:не предоставлено
Разрешение на ввод (акт ввода) в эксплуатацию: не имеется
Примечание :Совокупности помещений 2 этажа №№ 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,12,12а,13,14,14а,14б,14в,14г,18,19,20,21 присвоен № 1487.Выявлена внутренняя перепланировка. Проектно-разрешительная документация не предоставлена.

IV. Ранее присвоенные(справочно)

Адрес	-
Инвентарный номер	-
Кадастровый номер	-
Литера	-

I. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЯХ ОБЪЕКТА

№ п/п	Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя отчество, паспортные данные; -для юридических лиц - наименование и	Вид права, правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля (часть, литера)	Ф.И.О. лица, внесшего запись	Подпись лица, внесшего запись
1	2	3	4	5	6



Экспликация к поэтажному плану по нежилым зданиям (помещениям)

расположенного в городе (поселке) г. Казань
по проспекту Авиаторов дом № 12 корп.

Для многоквартирных домов	Этаж (цокольный, 1-й, 2-й, 3-й, 4-й, подвальный, чердачный)	Номер помещения	Номер на поэтажном плане	Наименование помещения (кабинет, подсобное помещение, коридор, туалет и т.д.)	Высота помещения (в метрах)	Общая площадь помещения (квартиры)	Производственная		Складская		Назначение		Служебное (общественного назначения)		Учебно-лабораторное (учебное)		Торговая		Предприятие общественного питания		Бытовое				Высота помещения (в метрах)	Справочная стоимость 1 кв.м. в руб.	Примечание
							основная	вспомогат. (подсобная)	основная	вспомогат. (подсобная)	основная	вспомогат. (подсобная)	основная	вспомогат. (подсобная)	основная	вспомогат. (подсобная)	основная	вспомогат. (подсобная)	основная	вспомогат. (подсобная)	основная	вспомогат. (подсобная)	основная	вспомогат. (подсобная)			
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
А	3	1487	1	кабинет		11,7												11,7							2,85		
			2	кабинет		26,1												26,1									
			3	кабинет		33,6												33,6									
			4	кабинет		38,1												38,1								38,1	
			5	кабинет		30,6												30,6								30,6	
			6	кабинет		32,0												32,0								32,0	
			7	кабинет		16,2												16,2								16,2	
			8	кабинет		16,4												16,4								16,4	
			9	кабинет		34,3												34,3								34,3	
			10	демонстрационный зал		166,7											166,7									0,0	
			12	подсобное		3,2												3,2								3,2	
			12а	подсобное		0,4												0,4								0,4	
			13	торговый зал		27,1											27,1									0,0	
			14	подсобное		7,4												7,4								7,4	
			14а	санузел		2,5												2,5								2,5	
			14б	кладовая		1,7												1,7								1,7	
			14в	санузел		1,8												1,8								1,8	
			14г	санузел		12,0												12,0								12,0	
			15	санузел		1,4												1,4								1,4	
			16	санузел		3,5												3,5								3,5	
			20	кладовая		31,8												31,8								31,8	
			21	постоянная клетка		15,5												15,5								15,5	
				итого:		383,3											201,8	345,5								253,5	

Приложение №1

Исчисление площадей и объёмов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Номер отрезка, пристроенного помещения	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по нормативному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота(м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6	7
А	1487	нежилое помещение № 1487	подсчет площади производен в системе графостроение	689.9	4.80	2,07

VII. Техническое описание нежилое помещение №1487
наименование нежилого помещения

Год постройки здания 1985 Этажность 2

Наименование конструктивного элемента		Описание элемента (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1		2
1. Наружные стены (материал)		кирпичные
2. Перегородки (материал)		кирпичные
3. Перекрытия (материал)		железобетонные плиты
4. Полы: а) в жилых комнатах		
б) в кухни		
в) в ванной		
г) в других помещениях		плитка
6. Проемы	оконные	
	дверные	простые
7. Отделка стен:		
а) в жилых комнатах		
б) в кухни		
в) в ванной		
г) в других помещениях		окраска
8. Отделка потолков:		
а) в жилых комнатах		
б) в кухни		
в) в ванной		
г) в других помещениях		навесной
9. Вид отопления		центральное
10. Наличие:		
а) водоснабжения		от городской центральной сети
б) электроснабжения (тип проводки)		скрытая проводка
в) канализации		от городской центральной сети
г) горячего водоснабжения		не имеется
д) ванн или душа, сауны или бассейна		не имеется
е) водяной или (и) балконов		не имеется
ж) телефона		имеется
з) радио		не имеется
и) лифт		не имеется
к) мусоропровод		не имеется
л)		
м) телевидение		не имеется

VIII. Стоимость нежилое помещение №1487
наименование нежилого помещения

Балансовая стоимость не предоставлена

Паспорт выдан "17" февраля 2014 г.

Ведущий инженер Уланова Г.Н.
М.П. подпись фамилия

Работу проверил: Мингеев Е.В. 17 февраля 2014г.
подпись ф.и.о. дата

Работу выполнил: Абдуллина Э.Р. 17 февраля 2014г.
подпись ф.и.о. дата

Республика Татарстан

Республиканское государственное унитарное предприятие "Бюро технической инвентаризации" Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан

РГУП БТИ

(наименование организации технической инвентаризации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

нежилое помещение №1000

(наименование нежилого помещения)

Субъект Российской Федерации	РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	город Казань
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Казань
Улица (пр-т, пер, шоссе, бульвар и т.д.)	тип	улица
	наименование	Короленко
Номер дома	73	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	А	
Номер помещения	1000	
Иное местоположение		
Инвентарный номер	50Н2-1293/1-1	

Паспорт составлен по состоянию на 11.12.2013 г

(Указывается дата обследования объекта учета)

Руководитель производственной группы Пошева Н.Н.

Фамилия И.О.

М.П.

В данном документе прошито и скреплено печатью
7 (семь) листов
Подпись

II. Общие сведения

Назначение помещения: нежилое

Использование помещения: по назначению

III. Особые отметки

Аресты и запрещения: по состоянию на 01.01.2000г. Не зарегистрировано
Наличие землеотводных документов: не предъявлено
Наличие разрешения на строительство: не предъявлено
Наличие проектно-сметной документации: не предъявлено
Разрешение на ввод (акт ввода) в эксплуатацию: не предъявлено
Примечание: Совокупности помещений 1-го этажа №№1,2,3,4,5,7,9,10,12,13,16,17,17а,19,19а,21,23,25,27,28,29, 29а,29б,29в,30,31,31а,32,34,34а,34б,35,35а,38,40,41,42,42а,42б присвоен номер 1000. Помещение №1000 входит в состав помещений по Свидетельству о ГРП от 16.10.2009г., серия 16-АС №264586. Увеличение общей суммарной площади помещений №1000 и №1001 на 12,9кв.м произошло в результате внутренней перепланировки. Помещение №7 образовано из помещений №№6,7,8,21а; помещение №12 образовалось из помещений №№11,12,14,15; помещение №19 образовано из помещений №№18,19,20,22; помещение №23 образовано из помещений №№23,24; помещение №№29 преобразовалось в помещения №№29,29а,29б,29в; помещение №34 преобразовалось в помещения №№34,34а,34б; помещение №35 преобразовалось в помещения №№35,35а; помещение №42 преобразовалось в помещения №№42,42б.

IV. Ранее присвоенные(справочно)

Адрес	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Литера	

I. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЯХ ОБЪЕКТА

№ п/п	Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя отчество, паспортные данные; -для юридических лиц - наименование и	Вид права, правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля (часть, дитера)	Ф.И.О. лица, внесшего запись	Подпись лица, внесшего запись
1	2	3	4	5	6

Экспликация к поэтажному плану по нежилым зданиям (помещениям)

расположенного в городе (поселке) Казань
по ул. (пер) Наровчат дом № 73 корпус
номеров помещений №1300
Иное местоположение

Дата замера (месяц, год)	Этаж (номер)	Номер на плане	Номер на поэтажном плане	Наименование помещения (по данным обмера или экспликации)	Функциональное назначение помещения	Общая площадь помещения (кв. м)	Площади помещений (кв. м)																								Примечание
							производственная		складская		административная		предприятия общественного питания		офисно-конторских помещений		торговая		культурно-просветительных учреждений		спортивная		предприятия бытового обслуживания		Высота помещения от пола до потолка (м)	Справочная информация по арендопригодности	
							основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)			
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
18.07.2014г	1	1300	1	Холодильник		10,1												10,1							2,61		
А			2	Склад		17,3			17,3																		
			3	Коридор		5,2												5,2									
			4	Коридор		9,6												9,6									
			5	Холодильник		30,6												30,6									
			7	Торговля		215,8											215,8									215,8	
			9	Электрощитовая		12,5												12,5									
			10	Торговля		114,8											114,8										
			12	Фасовочная		34,0												34,0								34,0	
			13	Умывальник		2,3												2,3									
			16	Туалет		2,0												2,0									
			17	Коридор		6,6												6,6									
			17а	Тамбур		1,6												1,6									
			19	Торговля		220,0											220,0									220,0	
			19а	Коридор		22,0												22,0								22,0	
			21	Тамбур		2,1												2,1									
			23	Аптека		38,3											38,3									38,3	
			25	Гардеробная		15,5												15,5									
			27	Коридор		3,8												3,8									
			28	Кабинет		9,3					9,3																
			29	Коридор		3,6												3,6								3,6	
			29а	Кабинет		8,9					8,9															8,9	
			29б	Туалет		1,3												1,3								1,3	
			29в	Склад		7,9			7,9																	7,9	
			30	Комната приема пищи		14,7												14,7								14,7	
			31	Коридор		11,9												11,9									
			31а	Тамбур		1,8												1,8									
			32	Туалет		2,3												2,3									
			34	Кабинет		27,3					27,3															27,3	
			34а	Касса		3,4											3,4									3,4	
			34б	Склад		31,3			31,3																	31,3	
			35	Коридор		23,1												23,1									
			35а	Коридор		7,0												7,0									
			38	Склад		26,9			26,9																		
			40	Коридор		8,6												8,6									
			40б	Подсобная		4,5												4,5									
			41	Коридор		4,8												4,8									
			42	Архив		7,8												7,8									
			42а	Инвентарная		19,4												19,4									
				ИТОГО:		995,3			57,1		45,5						697,5	268,9								933,8	

VII. Техническое описание

нежилое помещение № 1000
наименование основного помещения

Год постройки здания 1909 Этажность 5

Наименование конструктивного элемента	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и т.п.)
1	2
1. Наружные стены (материал)	кирпичные
2. Перегородки (материал)	кирпичные, гипсолитовые
3. Перекрытия (материал)	железобетонные, дерев.
4. Окна а) в жилых помещениях	
б) в кухнях	
в) в прочих помещениях	стальные
5. Двери	внутренние: створчатые
	наружные: одинарные
6. Полы а) в жилых комнатах	
б) в кухнях	
в) в ванных	
г) в прочих помещениях	мраморная, паркетная, мозаичная
7. Отделка стен: а) в жилых комнатах	
б) в кухнях	
в) в ванных	
г) в прочих помещениях	
8. Лестницы (материал)	железобетонные, мраморные
9. Лифты (количество, грузоподъемность)	
10. Мусоропроводы (количество)	
11. Электроосвещение (тип проводки)	скрытая проводка
12. Канализация	сдрс в городскую сеть
13. Горячее водоснабжение	
14. Газ (тип: сжиженный, сетевой, баллонный)	
15. Вентиляция	
16. Дымоходы	
17. Мусоросборники	
18. Прочие	

VIII. Стоимость

нежилое помещение № 1000
наименование основного помещения

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 1984 г. 831088 руб.

Паспорт выдан 9 января 2014 г.
Руководитель производственной группы Шошина Н.Н.
М.П. подпись фамилия

Работу проверил Шошина Н.Н. 18.03.2014 г.
должность подпись инициалы, фамилия дата

Работу выполнил Федоренко Д.Ф. 18.03.2014 г.
должность подпись инициалы, фамилия дата

Исчисление площадей и объёмов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Номер встроенного, пристроенного помещения	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота(м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6	7
А	1000	нежилое помещение №1000	расчет выполнен в системе графопостроений	1282,5	3,11	3989

Республика Татарстан

Республиканское государственное унитарное предприятие "Бюро технической инвентаризации" Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан

РГУП БТИ

(наименование организации технической инвентаризации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

нежилое помещение №1001

наименование нежилого помещения

Субъект Российской Федерации	РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	город Казань
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Казань
Улица (пр-т, пер, шоссе, бульвар и т.д.)	тип	улица
	наименование	Короленко
Номер дома	75	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	А	
Номер помещения	1001	
Иное местоположение		

Инвентарный номер	501L2-1293/б-33

Паспорт составлен по состоянию на 11.12.2013 г.

(Указывается дата обследования объекта учета)

Руководитель производственной группы Шошева Н.Н.

Фамилия И.О.

М.П.

В этом документе пронумеровано и скреплено печатью _____ листов

«_»_____ Ф.И.О. Фаризанов Д.Ф.

подпись

«07» 9 07.2014г.

II. Общие сведения

Назначение помещения: нежилое

Использование помещения: по назначению

III. Особые отметки

Аресты и запрещения: по состоянию на 01.01.2000г. Не зарегистрировано
Наличие землеотводных документов: не предъявлено
Наличие разрешения на строительство: не предъявлено
Наличие проектно-сметной документации: не предъявлено
Разрешение на ввод (акт ввода) в эксплуатацию: не предъявлено
Примечание: Совокупности помещений 1-го этажа №№33,33а,33б,33в,33г,33д,33е,37,37а,39,39а,39б,39в,39г,39д,39е присвоен номер 1001. Помещение №1001 входит в состав помещений по Свидетельству о ГРП от 16.10.2009г., серия 16-АС №264586. Увеличение общей суммарной площади помещений №1000 и №1001 на 12,9кв.м произошло в результате внутренней перепланировки. Помещение №33 преобразовалось в помещения №№33,33а,33б,33в,33г,33д,33е; помещение №37 преобразовалось в помещения №№37,37а; помещение №39 преобразовалось в помещения №№39,39а,39б,39в,39г,39д,39е.

IV. Ранее присвоенные(справочно)

Адрес	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Литера	

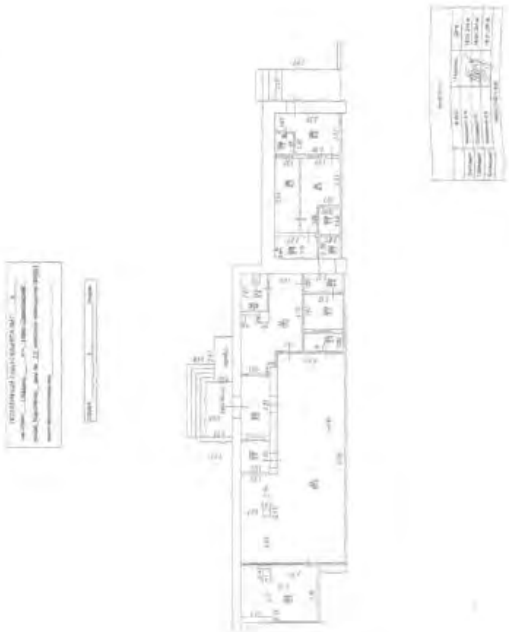
I. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЯХ ОБЪЕКТА

№ п/п	Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя отчество, паспортные данные; -для юридических лиц - наименование и	Вид права, правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля (часть, литера)	Ф.И.О. лица, внесшего запись	Подпись лица, внесшего запись
1	2	3	4	5	6

Экспликация к поэтажному плану по нежилым зданиям (помещениям)

расположенного в городе (поселке) Казань
по ул (пер) Кирзавод дом № 73 корпус
нежилое помещение №1001
общее местоположение

Дата записи в Единый государственный реестр недвижимости	Учетный номер технического учета	Кадастровый (условный, ранее учтенный) номер	Номер на поэтажном плане (на плане этажа, части этажа, части здания)	Наименование помещения (помещение, квартира, часть помещения, квартира, часть квартиры)	Вид жилого помещения (жилое помещение, нежилое помещение)	Общая площадь помещения (квартиры)	Площадь по внутреннему обмеру в кв.м. 3.1.1. приказа Минэкономразвития РФ от 01.06.2020 г.																						Примечание
							помещения общего пользования		помещения общего пользования		помещения общего пользования		помещения общего пользования		помещения общего пользования		помещения общего пользования		помещения общего пользования		помещения общего пользования		помещения общего пользования					
							основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)				
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
16.01.2014г.	1	1001	33	Клиентский зал		52,4											52,4								2,61	52,4	
А			33а	Кабинет		12,5					12,5															12,5	
			33б	Охрана		2,7												2,7								2,7	
			33с	Тамбур		5,0												5,0								5,0	
			33г	Кабина клиента		2,1											2,1									2,1	
			33д	Касса		4,1											4,1									4,1	
			33е	Коридор		2,2												2,2								2,2	
			37	Подсобная		10,2												10,2								10,2	
			37а	Туалет		2,4												2,4								2,4	
			38	Касса		6,2											6,2									6,2	
			39а	Коридор		1,4												1,4								1,4	
			39б	Коридор		0,7												0,7								0,7	
			39в	Домашняя аранжировка		2,7												2,7								2,7	
			39г	Касса		4,7												4,7								4,7	
			39д	Клиентская кабина		1,3											1,3									1,3	
			39е	Клиентская		6,9											6,9									6,9	
				ИТОГО:		117,6					12,5						73,8	32,0								117,6	



VII. Техническое описание нежилое помещение № 1001
наименование нежилого помещения

год постройки здания 1969 Этажность 5

Наименование конструктивного элемента	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и т.п.)
1	2
1. Наружные стены (материал)	кирпичные
2. Перегородки (материал)	кирпичные, гипсолитовые
3. Перекрытия (материал)	железобетонные, бетон
4. Окна и двери: а) в жилых комнатах	деревянные
б) в кухнях	
в) в санузлах	
г) в других помещениях	деревянные
5. Проемы:	двойные створные
а) оконные	обычные со шкафом
б) дверные	
6. Отделка стен:	
а) в жилых комнатах	
б) в кухнях	
в) в санузлах	
г) в других помещениях	штукатурка, побелка, окраска
7. Отделка потолков	
а) в жилых комнатах	
б) в кухнях	
в) в санузлах	штукатурка, побелка, окраска
г) в других помещениях	
8. Вид отопления	от городской центральной сети
9. Вид освещения	проводка скрытого типа
а) электроосвещение (или проводная радиотрансляция)	сеть в городскую сеть
б) канализация	
в) горячее водоснабжение	
г) холодное водоснабжение	
д) ванны (или душевые)	
е) телефон	
ж) радио	
з) лифт	
и) мусоропровод	
к) электроплиты	
л) газ	

VIII. Стоимость нежилое помещение № 1001
наименование нежилого помещения

Действительная инвентаризационная стоимость на 1991 г. 9940 руб.

Паспорт выдан «18» января 2014 г.

Руководитель производственной группы Шошина Н.Н.
М.П. подпись фамилия

Работу проверил: Шошина Н.Н. 18.01. 2014 г.
должность подпись фамилия и инициалы число месяц год

Работу выполнил: Федуллина Д.Ф. 18.01. 2014 г.
должность подпись фамилия и инициалы число месяц год

Исчисление площадей и объёмов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Номер встроенного, пристроенного помещения	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота(м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6	7
А	1001	нежилое помещение №1001	рассчет выполнен в системе графопостроений	157,3	3,11	489

Республика Татарстан

ООО «Республиканское объединение кадастровых инженеров «Премьер»

(наименование организации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Нежилое помещение № 1001

наименование нежилого помещения

Субъект Российской Федерации	Республика Татарстан	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	город Казань
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Казань
Улица (пр-т, пер, шоссе, бульвар и т.д.)	тип	улица
	наименование	Рауиса Гареева
Номер дома	108	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Номер помещения	1001	
Иное местоположение		

Паспорт составлен по состоянию на "14" октября 2015 г.

(Указывается дата обследования объекта учета)

Технический директор Седов Т.Н.

Фамилия И.О.

I. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЯХ ОБЪЕКТА

№ п/п	Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя отчество, паспортные данные; -для юридических лиц - наименование в	Вид права, правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля (часть, литера)	Ф.И.О. лица, внесшего запись	Подпись лица, внесшего запись
1	2	3	4	5	6

II. Общие сведения

Назначение помещения: нежилое

Использование помещения: по назначению

III. Особые отметки

Аресты и запрещения: не зарегистрировано

Наличие землеотводных документов: не предоставлены

Наличие разрешения на строительство: не предоставлено

Наличие проектно-сметной документации: не предоставлено

Разрешение на ввод (акт ввода) в эксплуатацию:не предоставлено

Примечание: Совокупности помещений 1 этажа № №3,3а,3б,3в,3г,3д,3е,3ж,3з,3и,3к,3л,3м,3н,3о,3п,3р,3с,29,30 присвоен №1001.

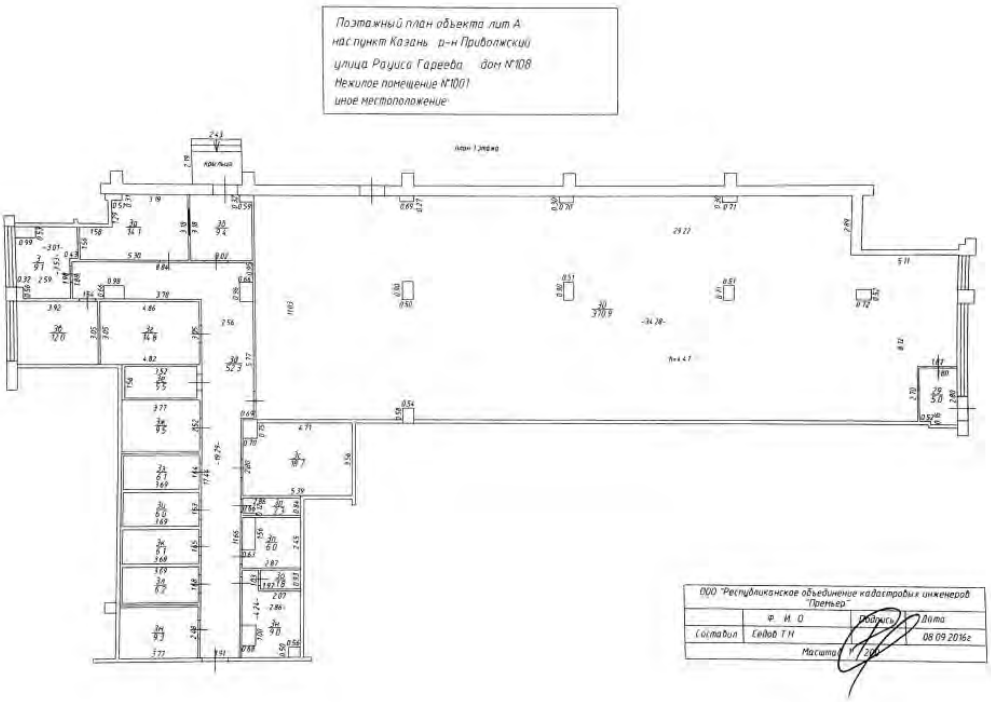
IV. Ранее присвоенные(справочно)

Адрес	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Литера	

Экспликация к поэтажному плану по нежилым зданиям (помещениям)

расположенного в городе (поселке) город Казань
по ул.(пер) Рауиса Гареева дом № 108 корп. ___
Нежилое помещение № 1001 ___ ___
Иное местоположение ___

Дата замера и литера по плану	Этаж (номера с 1-го этажа и номера цокольного)	Номер помещения (торговл., складского и т. д.)	Номер по плану строения (помещения, гардероба и т.п.)	Назначение помещения (производственное, складское помещение, склад, кухня, коридор т.п.)	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь помещений	Площадь по внутреннему обмеру в кв.м., в т.ч. предназначенная под помещения: производственные		складские		паркова		предприятия общественного питания		канцелярские		торговые		культурно-просветительные учреждения		школьные		предприятия бытового обслуживания		Высота помещения по внутреннему обмеру	Самовольно переустройство и переоборудование	Примечания
							основная	вспомога-тельная (подробная)	основная	вспомога-тельная (подробная)	основная	вспомога-тельная (подробная)	основная	вспомога-тельная (подробная)	основная	вспомога-тельная (подробная)	основная	вспомога-тельная (подробная)	основная	вспомога-тельная (подробная)	основная	вспомога-тельная (подробная)	основная	вспомога-тельная (подробная)			
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
А	1	1001	3	Кабинет директора		9,1											9,1				9,1				4,47		
			3а	Операторская		14,1											14,1										
			3б	Приемка		9,4												9,4									
			3в	Столовая		12,0												12,0									
			3г	Фасовка		14,8												14,8									
			3д	Коридор		52,3												52,3									
			3е	Касса		5,5											5,5										
			3ж	Склад алкоголя		9,5											9,5										
			3з	Холодильная камера		6,1												6,1									
			3и	Холодильная камера		6,0												6,0									
			3к	Холодильная камера		6,1												6,1									
			3л	Холодильная камера		6,2												6,2									
			3м	Электрощитовая		9,3												9,3									
			3н	Гардероб		9,0												9,0									
			3о	Душевая		1,8												1,8									
			3п	Гардероб		6,0												6,0									
			3р	Санузел		2,3												2,3									
			3с	Склад		18,7											18,7										
			29	Тамбур		5,0												5,0									
			30	Торговый зал		370,9											370,9										
				итого:		574,1											427,8	146,3									



VII. Техническое описание

Нежилое помещение № 1001
наименование нежилого помещения

Год постройки здания 2015 Этажность 10

Наименование конструктивного элемента		Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1		2
1. Наружные стены (материал)		керамическицй кирпич, теплоизоляция, композитные панели «НЕОПАН»
2. Перегородки (материал)		газобетонные
3. Перекрытия (материал)		ж/б плита
4. Полы: а) в жилых комнатах		
б) в кухни		
в) в ванной		
г) в других помещениях		бетонные, плитка
6. Проемы	оконные	
	дверные	
7. Отделка стен:		
а) в жилых комнатах		
б) в кухни		
в) в ванной		
г) в других помещениях		штукатурка, шпаклевка, водоимульсионная покраска, плитка
8. Отделка потолков:		
а) в жилых комнатах		
б) в кухни		
в) в ванной		
г) в других помещениях		
9. Вид отопления		центральное
10. Наличие:		
а) водоснабжения		центральное
б) электроснабжения (тип проводки)		скрытая
в) канализация		центральная
г) горячего водоснабжения		центральное
д) ванн или душа, сауны или бассейна		душевая
е) лоджий или (и) балконов		
ж) телефона		
з) радио		
и) лифт		
к) мусоропровод		
л)сигнализация		
м) телевидение		

Паспорт выдан: "08" сентября 2016 г.

М.П. Технический директор подпись Седов Т.Н. фамилия

Работу проверил: подпись Седов Т.Н. Ф.И.О. 08.09.2016г. дата

Работу выполнил: подпись Седов Т.Н. Ф.И.О. 08.09.2016г. дата

В данном документе пронумеровано, прошнуровано и скреплено печатью шесть листов

Седов Т.Н. Ф.И.О.

подпись 08 сентября 2016 г.

I. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЯХ ОБЪЕКТА

№ п/п	Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя отчество, паспортные данные; -для юридических лиц - наименование в	Вид права, правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля (часть, литера)	Ф.И.О. лица, внесшего запись	Подпись лица, внесшего запись
1	2	3	4	5	6

Республика Татарстан

Республиканское государственное унитарное предприятие "Бюро технической инвентаризации" Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан

РГУП БТИ

(наименование организации технической инвентаризации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ №1372

наименование нежилого помещения

Субъект Российской Федерации	Республика Татарстан	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	город Казань
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Казань
Улица (пр-т, пер, шоссе, бульвар и т.д.)	тип	улица
	наименование	Фрунзе
Номер дома	9	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Номер помещения	1372	
Иное местоположение		

Инвентарный номер	50К.2-6355/I-1

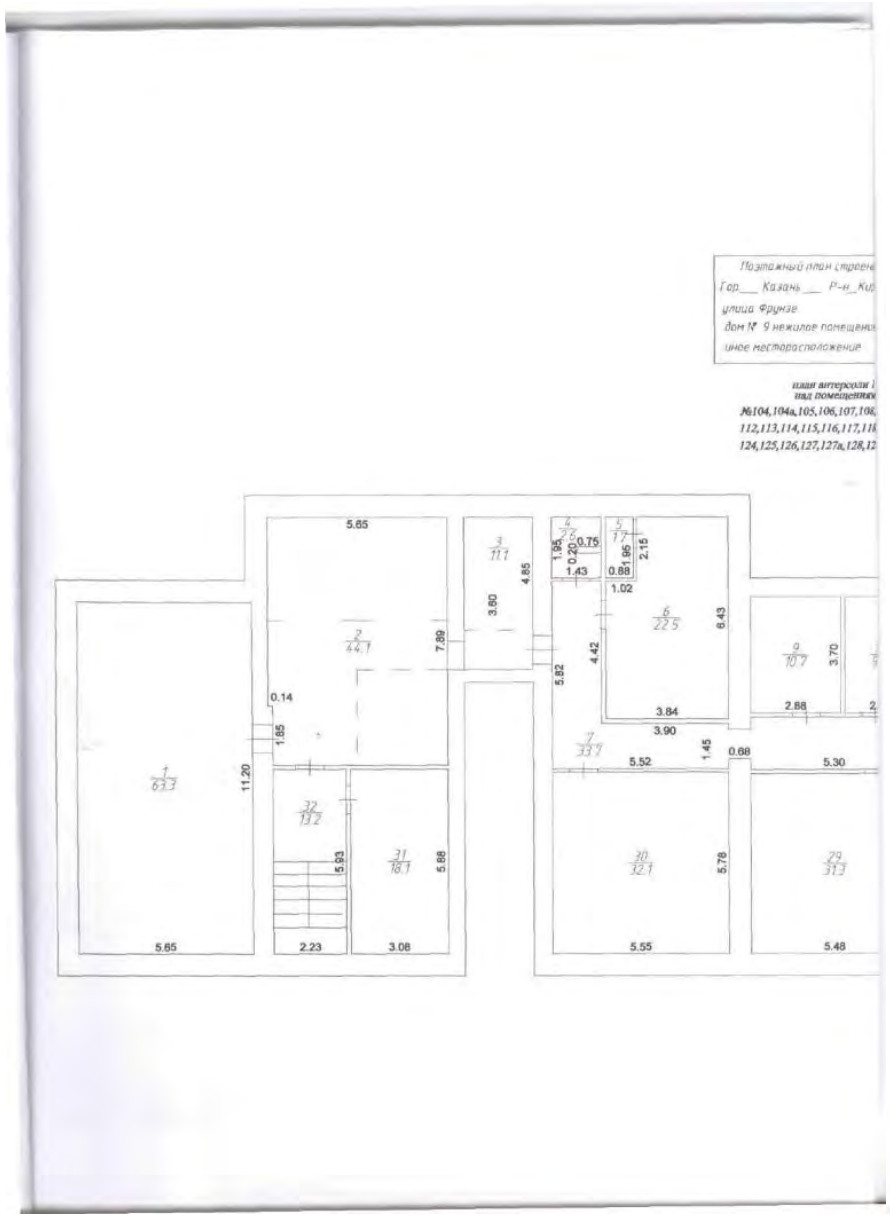
Паспорт составлен по состоянию на «06» марта 2013 г.

(Указывается дата обследования объекта учета)

Руководитель проектной группы Софронова И.В.

Фамилия И.О.

М.П.



II. Общие сведения

Назначение помещения	нежилое
Использование помещения	по назначению

III. Особые отметки

Аресты и запрещения: на 01.01.2000 не зарегистрировано

Наличие землеотводных документов:не предоставлено.

Наличие проектно-сметной документации: не предоставлено.

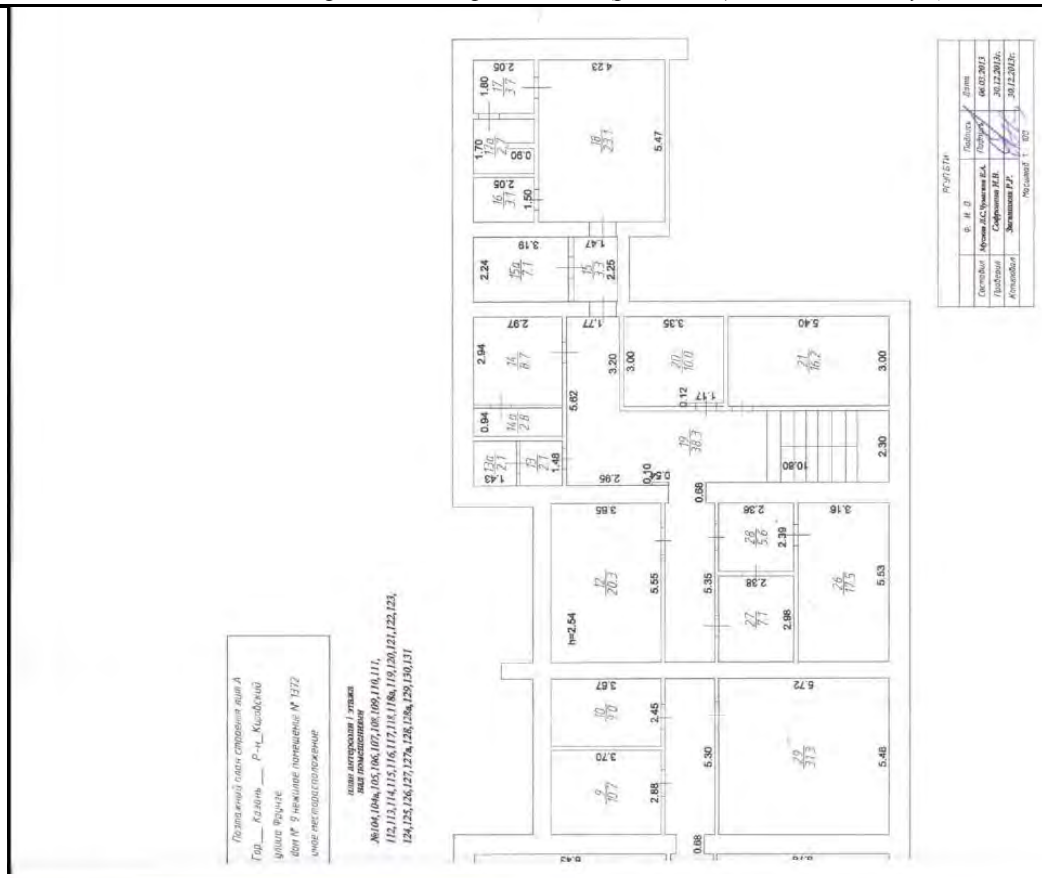
Разрешение на ввод (акт ввода) в эксплуатацию: № не предоставлено дата

Примечание: Совокупности помещений антресоли 1 этажа над помещениями № 104,104а,105,106,107,108,109,110,111,112,113,114,115,116,117,118.118а,119, 120,121,122,123,124,125,126,127,127а,128,128а,129,130,131 позициям № 1-7,9,10,12-21,26-32,13а,14а,15а,17а присвоен № 1372.

Нежилое помещение № 1372, общей площадью 467,1 кв.м, входит в состав объекта «нежилые помещения 1эт.: №№ 101-136,139-155,104а,118а,127а,128а и антресоли № 1-7,9,10,12-21,26-32; согласно Свидетельства о ГРП от 23.06.2007 г., серия 16-АА № 063747.Выявлена внутренняя перепланировка Помещение антресоли 1 этажа № 13 перепланировано в помещения № 13 и № 13а; помещение № 14 перепланировано в помещения № 14 и № 14а; помещение № 15 перепланировано в помещения № 15 и № 15а; помещение № 17 перепланировано в помещения № 17 и № 17а. Заключение на перепланировку не предъявлено.

IV. Ранее присвоенные(справочно)

Адрес	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Литера	



Экспликация к поэтажному плану по нежилым зданиям (помещениям) № 1372

расположенного в городе (поселке) Казани
по ул.(пер.) Фрунзе дом № 9 корп. ____
Иное местоположение

Дата записи в паспорт на плану	Этажи (номера 1-5-й этаж в каждом подъезде)	Номер помещения (квартиры, раздельного в т.ч.)	Номер на плане строения (помещения, гаражей и т.п.)	Назначение помещения (производственное, жилое, помещение, складское, комнаты)	Внутренняя высота помещения по внутреннему обмеру	Общая площадь помещения здания (помещения)	Площадь по внутреннему обмеру в кв.м., в т.ч. предназначенная под помещения: производственная		складские		торговые		предприятия общественного питания		учебно-санитарных учреждений		канцелярские		культурно-просветительные учреждения		школьные		предприятия бытового обслуживания		Высота помещения по внутреннему обмеру	Стоимость ремонтных работ и переустройства	Отметка выполнения на установлено
							основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)			
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
А	№№104,105,106,107,108,109,110,111,112,113,114,115,116,117,118,118а,119,120,121,122,123,124,125,126,127,127а,128,128а,129,130,131	1372	1	склад		83,3			83,3																2,54		
			2	склад		44,1			44,1																		
			3	склад		11,1			11,1																		
			4	туалет		2,6				2,6																	
			5	душевая		1,7				1,7																	
			6	раздевалка		22,5				22,5																	
			7	коридор		33,7				33,7																	
			9	склад		10,7			10,7																		
			10	склад		9,0			9,0																		
			12	комната приема пищи		20,3				20,3																	
			13	туалет		2,1				2,1																2,1	
			13а	туалет		2,1				2,1																2,1	
			14	туалет		8,7				8,7																8,7	
			14а	туалет		2,8				2,8																2,8	
			15	коридор		3,3				3,3																3,3	
			15а	бытовка		7,1				7,1																7,1	
			16	туалет		3,1				3,1																	
			17	душевая		3,7				3,7																	
			17а	душевая		2,7				2,7																2,7	
			18	гардероб		23,1				23,1																	
			19	лестничная клетка		38,3				38,3																	
			20	склад		10,0			10,0																		
			21	столовая		16,2				16,2																	
			26	кабинет		17,5			17,5																		
			27	кабинет		7,1			7,1																		
			28	кабинет		5,5			5,5																		
			29	учебный класс		31,3			31,3																		
			30	комната		32,1				32,1																	
			31	кабинет		18,1			18,1																		
			32	лестничная клетка		13,2				13,2																	
				Итого по антресоли 1 этажа :		467,1			227,8	239,3															28,8	

VII. Техническое описание нежилое помещение № 1372

наименование нежилого помещения

Год постройки здания 1975 Этажность 9

Наименование конструктивного элемента		Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1		2
1. Наружные стены (материал)		кирпичные
2. Перегородки (материал)		кирпичные
3. Перекрытия (материал)		ж/бетонные плиты
4. Полы: а) в жилых комнатах		
б) в кухни		
в) в ванной		
г) в других помещениях		плиточные, бетонные
6. Проемы	оконные	2-ые створные
	дверные	филенчатые
7. Отделка стен:		
а) в жилых комнатах		
б) в кухни		
в) в ванной		
г) в других помещениях		штукатурка, окраска
8. Отделка потолков:		
а) в жилых комнатах		
б) в кухни		
в) в ванной		
г) в других помещениях		штукатурка, побелка
9. Вид отопления		центральное
10. Наличие:		
а) водоснабжения		центральное
б) электроснабжения (тип проводки)		скрытая проводка
в) канализация		центральное
г) горячего водоснабжения		центральное
д) ванн или душа, сауны или бассейна		
е) лоджий или (и) балконов		
ж) телефона		имеется
з) радио		
и) лифт		
к) мусоропровод		
л)вентиляция		
м) телевидение		имеется

VIII. Стоимость нежилое помещение № 1372

наименование нежилого помещения

Балансовая стоимость -

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 1991 г. 118784 руб.

Паспорт выдан: " 30 " декабря 2013 г.

Руководитель производственной группы Софронова И.В.

М.П. подпись фамилия

Работу проверил: подпись Софронова И.В. Ф.И.О. 30 декабря 2013г. дата

Работу выполнил: подпись Зигандина Р.Р. Ф.И.О. 30 декабря 2013г. дата

Приложение №1

Исчисление площадей и объёмов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по экспликации	Номер помещения по плану БТИ	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6	7
А	1372	нежилое помещение № 1372	подсчет площадей произведен в системе графостроитель	402,3	3,30	1618

К сведению владельца объекта недвижимости

1. О всех случаях изменения технических или качественных характеристик объекта недвижимости (перепланировке, реконструкции, переоборудовании, возведении, разрушении, изменении уровня инженерного благоустройства или сносе) владельцы обязаны сообщить в бюро технической инвентаризации по месту нахождения объекта недвижимости, для внесения указанных изменений в техническую документацию.

В целях учета происшедших изменений объектов недвижимости, техническая инвентаризация проводится не реже одного раза в пять лет (постановление Правительства РФ от 04.12.00 г. № 921 «О государственном техническом учете и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов градостроительной деятельности»).

2. Самовольная постройка (жилой дом, другое строение или сооружение) подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет (ст.222 Гражданского кодекса Российской Федерации), кроме того, налагается штраф в размере, установленном законодательством Российской Федерации.

по СНиП 31-01-2003

Общая площадь квартиры определяется как сумма площадей ее помещений, встроенных шкафов, а также площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий -0,5, для балконов и террас -0,3, для веранд и холодных кладовых -1,0.

Общая площадь квартир по жилому зданию определяется как сумма общих площадей квартир.

по ЖК РФ ст.15.п.5.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Казань ул. Амирхана д. 21 тел. 8-(843) 522-00-11; Факс 8-(843) 522-02-40, e-mail: bti.rgup@tatar.ru, bti@front.ru

Республиканское государственное унитарное предприятие « Бюро технической инвентаризации» Министерства строительства архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан (далее РГУП БТИ) занимается технической инвентаризацией и паспортизацией жилищного фонда, объектов соцкультбыта, нежилых строений и сооружений, промышленных объектов и помещений независимо от форм собственности.

г. Казань, ул. Амирхана, д. 21, тел. 522-00-11;
ул. Кл. Цеткин, д. 8/27, тел. 557-54-00, 557-54-03, 557-54-04, 557-54-05, 557-54-06.
Зоны приема заявок (физлица по жилым объектам):
- ул. Кл. Цеткин, д. 8/27, тел. 557-54-07, 557-54-25
- ул. Волочаевская, д.6, тел. 537-20-40, 537-20-36
- пр. Ибрагимова, д.2, тел.563-27-09
- п. Дербышки, ул. Советская, д.17, п. Юдино, ул. Ильича, д.21/8, ул. Авангардная, д.74

Помимо этого, РГУП БТИ предлагает Вам свои услуги:

- изготовление отчетов о рыночной стоимости нежилой недвижимости, квартир, индивидуальных жилых домов, гаражей, садово-дачных строений, земельных участков, паев, автотранспорта и ценных бумаг.
  Адрес: г. Казань, ул. Амирхана, д. 21, конт. тел.: 8-(843) 522-02-41.

- изготовление землеустроительных и межевых дел;
  получение выписок на земельные участки в филиале ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан;
  геодезические замеры границ земельного участка;
  восстановление границ на местности;
  размежевание, объединение земельных участков;
  подготовка справок об отсутствии, либо наличии строений на земельном участке;
  консультации по оформлению прав на земельный участок.
  Адрес: г. Казань, ул. Амирхана, д. 21, конт. тел.: 8-(843) 522-00-01, 599-65-54.

- проектирование индивидуальных жилых домов, пристроев, входных узлов;
  изготовление проектов перепланировок квартир, нежилых помещений.
  работы по подготовке проектов внутренних систем газоснабжения (индивидуальное жилое строительство, дачные домики, нежилые здания);
  работы по подготовке проектов наружных сетей газоснабжения и их сооружений.
  Адрес: г. Казань, ул. Серова, д. 35, конт. тел.: 8-(843) 599-67-02.

- согласование и узаконение проектов перепланировок с доведением до регистрационной службы;
  оформление в собственность земельных участков, домов, гаражей и других объектов недвижимости;
  подготовка технической документации для регистрации прав;
  оформление приватизации;
  перевод жилых помещений в нежилые и нежилых в жилые;
  представление интересов заказчиков в суде;
  продажа квартир, домов, земельных участков и офисов.
  Адрес: г. Казань, ул. Амирхана, д. 21, конт. Тел.: 8-(843) 522-02-07, 522-02-11, 253-82-96.

- исследование домовладений с целью установления возможности их реального раздела между собственниками в соответствии с условиями,заданными судом;
  разработка вариантов указанного раздела;
  исследования помещений жилых, административных, промышленных и иных зданий, поврежденных заливом (пожаром) с целью определения стоимости их восстановительного ремонта;
  исследования земельных участков с целью определения межевых границ и установления их соответствия фактическим границам.
  Адрес: г. Казань, ул. Амирхана, д. 21, конт. Тел.: 8-(843) 522-02-07, 522-02-11.

БЫСТРО. КАЧЕСТВЕННО. НАДЕЖНО.

Республика Татарстан

Республиканское государственное унитарное предприятие "Бюро технической инвентаризации" Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан

РГУП БТИ

(наименование организации технической инвентаризации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ №1323

наименование нежилого помещения

Субъект Российской Федерации	Республика Татарстан	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	город Казань
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Казань
Улица (пр-т, пер, шоссе, бульвар и т.д.)	тип	улица
	наименование	Фрунзе
Номер дома	9	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Номер помещения	1323	
Иное местоположение		

Инвентарный номер	50К.2-6355/Л-101

Паспорт составлен по состоянию на «06» марта 2013 г.

(Указывается дата обследования объекта учета)

Руководитель производственной группы Софронова И.В.

Фамилия И.О.

М.П.

Прошито и скреплено печатью листов

«9» [illegible]

подпись

II. Общие сведения

Назначение помещения: нежилое

Использование помещения: по назначению

III. Особые отметки

Аресты и запрещения: на 01.01.2000 не зарегистрировано

Наличие землеотводных документов:не предоставлено.

Наличие проектно-сметной документации: не предоставлено.

Разрешение на ввод (акт ввода) в эксплуатацию: № не предоставлено дата

Примечание: Совокупности помещений 1 этажа : № 104а,101-136,139-142,151,152, 118а,127а,128а; присвоен № 1323.

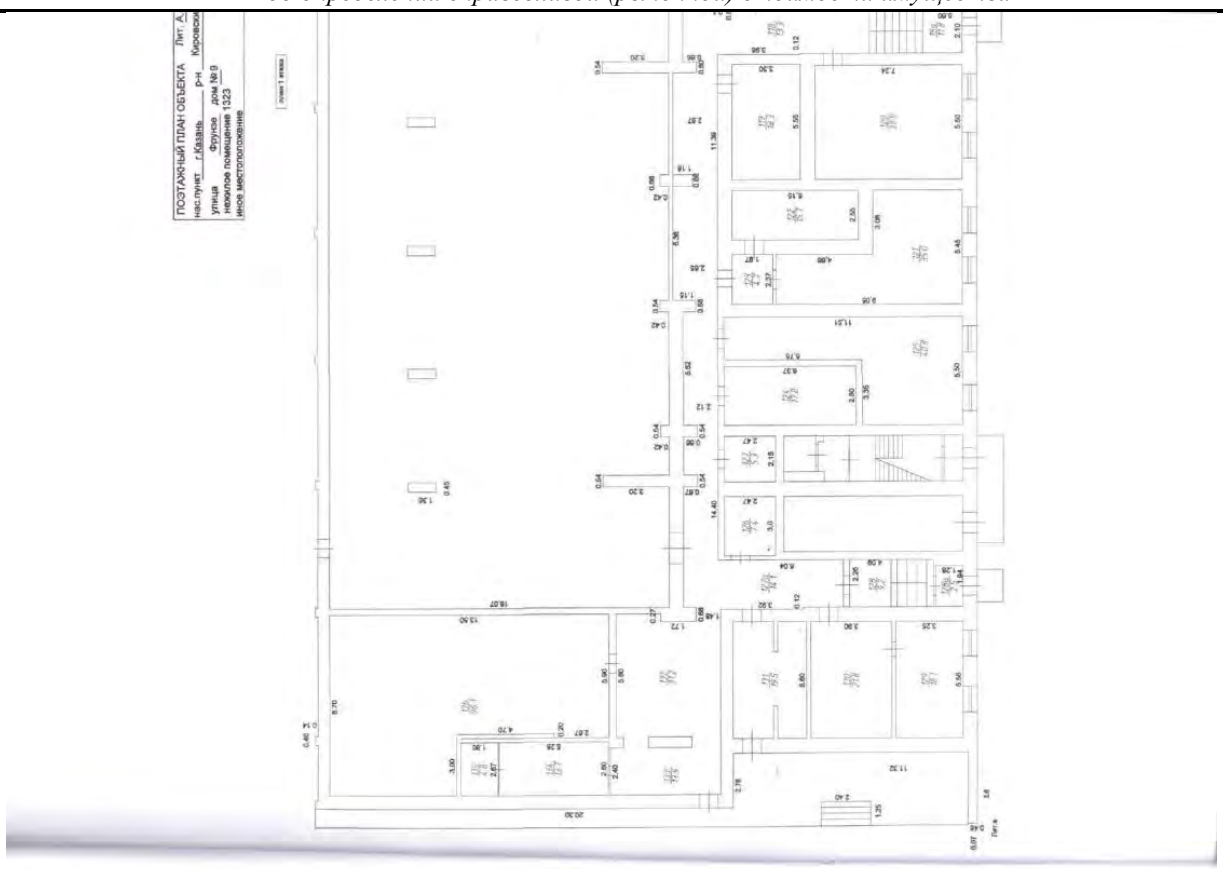
Нежилое помещение № 1323, общей площадью 1680,1 кв.м, входит в состав объекта «нежилые помещения 1эт.: №№ 101-136,139-155,104а,118а,127а,128а и антресоли № 1-7,9,10,12-21,26-32; согласно Свидетельства о ГРП от 23.06.2007 г., серия 16-АА № 063747.

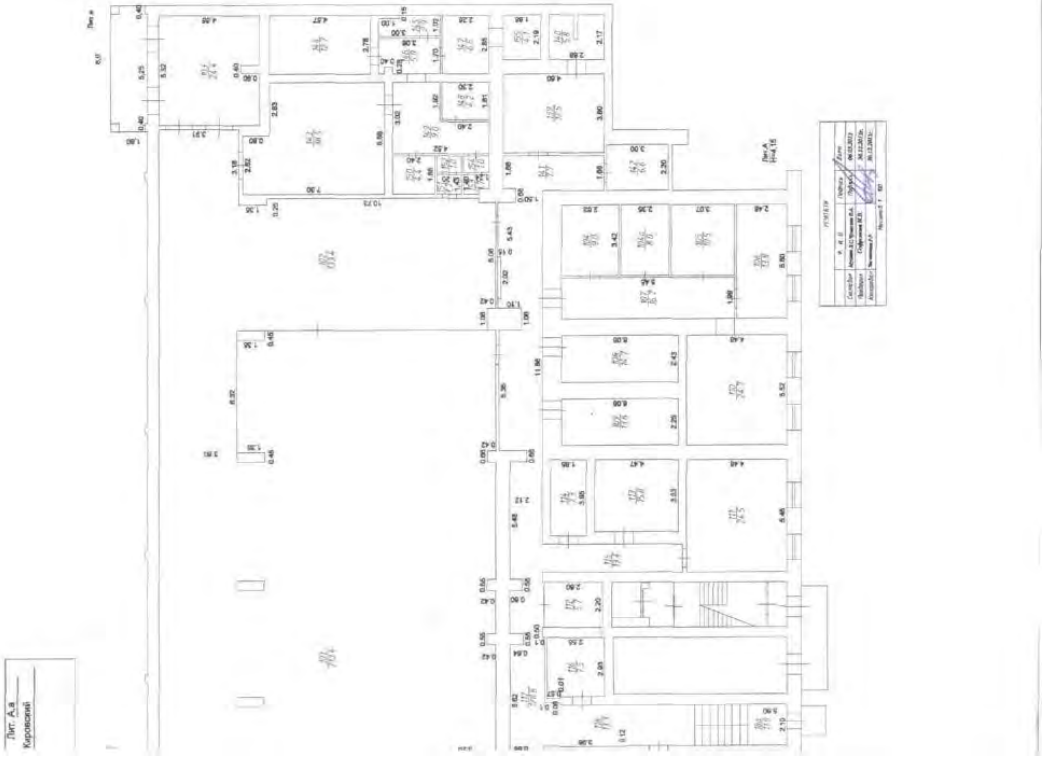
IV. Ранее присвоенные(справочно)

Адрес	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Литера	

I. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЯХ ОБЪЕКТА

№ п/п	Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя отчество, паспортные данные; -для юридических лиц - наименование в	Вид права, правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля (часть, литера)	Ф.И.О. лица, внесшего запись	Подпись лица, внесшего запись
1	2	3	4	5	6


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН ОБЪЕКТА
Лит. А
нас.пункт г.Кяхта р-н Кяхтинский
улица Фрунзе дом № 9
нежилое помещение 1323
нежое местоположение


Лит. А,а
Кяхтинский

Экспликация к поэтажному плану по нежилым зданиям (помещениям) № 1323

расположенного в городе (поселке) Казани
по ул.(пер.) Фрунзе дом № 9 корп. ____
Иное местоположение

Дата записи в экспл. по плану	Этаж (номер этажа)	Номер помещ.	Номер на плане	Назначение помещения	Номер на поэтажном плане	Общая площадь помещений	Площадь по внутреннему обмеру																							
							производственный		складские		торговые		предприятия общественного питания		учебно-тренировка учреждения		дошкольное		культурно-просветительные учреждения		санитарные		предприятия бытового обслуживания		Высота помещения по внутреннему обмеру	Смежные (чердачные и технические)	помещения помещения на мезонине
							основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)			
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
А	1	1323	101	торговый зал		713,4					713,4														3,30		
			102	холл		133,4					133,4																
			103	коридор		24,4						24,4															
			104	раздевочная		9,0						9,0															
			104а	раздевочная		8,0						8,0															
			105	раздевочная		10,5						10,5															
			106	мучной цех		13,8					13,8																
			107	коридор		16,7						16,7															
			108	холодный цех		14,7					14,7																
			109	овощной цех		13,6					13,6																
			110	мучной цех		24,7					24,7																
			111	склад		24,5			24,5																		
			112	электрощитовая		5,7				5,7																	
			113	склад		15,8			15,8																		
			114	склад		7,3			7,3																		
			115	коридор		13,4				13,4																	
			116	склад		7,5			7,5																		
			117	коридор		128,6				128,6																	
			118	коридор		13,3				13,3																	
			118а	лестничная клетка		11,8				11,8																	
			119	склад		18,3			18,3																		
			120	склад		39,8			39,8																		
			121	склад		35,0			35,0																		
			122	фасовочная		15,7				15,7																	
			123	коридор		4,7				4,7																	
			124	фасовочная		17,8				17,8																	
			125	склад		40,8			40,8																		
			126	моечная		7,4						7,4															
			127	бойлерная		5,3						5,3															
			127а	коридор		14,1						14,1															
			128	лестничная клетка		9,2						9,2															
			128а	тамбур		2,5						2,5															
			129	комната		18,1						18,1															
			130	комната		21,8						21,8															
			131	кладовая		19,5			19,5																		
			132	разгрузочная		31,2						31,2															
			133	разгрузочная		13,9						13,9															
			134	разгрузочная		13,7						13,7															
			135	бытовка		4,8						4,8															
			136	холодильная комната		96,1						96,1															
			139	раздевалка		17,5						17,5															
			140	душевая		5,8						5,8															
			141	коридор		7,7						7,7															
			142	комната		9,6						9,6															
			151	туалет		1,7						1,7															
			152	туалет		1,0						1,0															
				Итого :		1680,1			208,5	211,0	913,6	347,0															

VII. Техническое описание нежилое помещение № 1323

наименование нежилого помещения

Год постройки здания 1975 Этажность 9

Наименование конструктивного элемента		Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1		2
1. Наружные стены (материал)		кирпичные
2. Перегородки (материал)		кирпичные
3. Перекрытия (материал)		ж/бетонные плиты
4. Полы: а) в жилых комнатах		
б) в кухни		
в) в ванной		
г) в других помещениях		плиточные, бетонные
6. Проемы	оконные	2-ые створные
	дверные	филенчатые
7. Отделка стен:		
а) в жилых комнатах		
б) в кухни		
в) в ванной		
г) в других помещениях		штукатурка, окраска
8. Отделка потолков:		
а) в жилых комнатах		
б) в кухни		
в) в ванной		
г) в других помещениях		штукатурка, побелка
9. Вид отопления		центральное
10. Наличие:		
а) водоснабжения		центральное
б) электроснабжения (тип проводки)		скрытая проводка
в) канализация		центральное
г) горячего водоснабжения		центральное
д) ванн или душа, сауны или бассейна		
е) лоджий или (и) балконов		
ж) телефона		имеется
з) радио		
и) лифт		
к) мусоропровод		
л)вентиляция		
м) телевидение		имеется

VIII. Стоимость нежилое помещение № 1323

наименование нежилого помещения

Балансовая стоимость -

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 1991 г. 427249 руб.

Паспорт выдан: " 30 " декабря 2013 г.

Руководитель производственной группы Софронова И.В.

М.П. подпись фамилия

Работу проверил: подпись Софронова И.В. Ф.И.О. 30 декабря 2013г. дата

Работу выполнил: подпись Зиганшина Р.Р. Ф.И.О. 30 декабря 2013г. дата

Приложение №1

Исчисление площадей и объёмов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Номер экспликации по ситуационному плану	Номер квартиры (помещения) по техническому паспорту	Наименование здания и его частей	Формула для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6	7
А	1323	нежилое помещение № 1323	подсчет площадей приведен в системе предоставления подсчет площадей приведен в системе предоставления	53.22 48.23	3,07 3,30	1993 1018

К сведению владельца объекта недвижимости

1. О всех случаях изменения технических или качественных характеристик объекта недвижимости (перепланировке, реконструкции, переоборудовании, возведении, разрушении, изменении уровня инженерного благоустройства или сносе) владельцы обязаны сообщить в бюро технической инвентаризации по месту нахождения объекта недвижимости, для внесения указанных изменений в техническую документацию.

В целях учета происшедших изменений объектов недвижимости, техническая инвентаризация проводится не реже одного раза в пять лет (постановление Правительства РФ от 04.12.00 г. № 921 «О государственном техническом учете и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов градостроительной деятельности»).

2. Самовольная постройка (жилой дом, другое строение или сооружение) подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет (ст.222 Гражданского кодекса Российской Федерации), кроме того, налагается штраф в размере, установленном законодательством Российской Федерации.

по СНиП 31-01-2003

Общая площадь квартиры определяется как сумма площадей ее помещений, встроенных шкафов, а также площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий -0,5, для балконов и террас -0,3, для веранд и холодных кладовых -1,0.

Общая площадь квартир по жилому зданию определяется как сумма общих площадей квартир.

по ЖК РФ ст.15.п.5.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Казань ул. Амирхана д. 21 тел. 8-(843) 522-00-11; Факс 8-(843) 522-02-40, e-mail: bti.rgup@tatar.ru, bti@front.ru

Республиканское государственное унитарное предприятие « Бюро технической инвентаризации» Министерства строительства архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан (далее РГУП БТИ) занимается технической инвентаризацией и паспортизацией жилищного фонда, объектов соцкультбыта, нежилых строений и сооружений, промышленных объектов и помещений независимо от форм собственности.

г. Казань, ул. Амирхана, д. 21, тел. 522-00-11;
ул. Кл. Цеткин, д. 8/27, тел. 557-54-00, 557-54-03, 557-54-04, 557-54-05, 557-54-06.
Зоны приема заявок (физлица по жилым объектам):
- ул. Кл. Цеткин, д. 8/27, тел. 557-54-07, 557-54-25
- ул. Волочаевская, д.6, тел. 537-20-40, 537-20-36
- пр. Ибрагимова, д.2, тел.563-27-09
- п. Дербышки, ул. Советская, д.17, п. Юдино, ул. Ильича, д.21/8, ул. Авангардная, д.74

Помимо этого, РГУП БТИ предлагает Вам свои услуги:

* изготовление отчетов о рыночной стоимости нежилой недвижимости, квартир, индивидуальных жилых домов, гаражей, садово-дачных строений, земельных участков, паев, автотранспорта и ценных бумаг.
Адрес: г. Казань, ул. Амирхана, д. 21, конт. тел.: 8-(843) 522-02-41.

* изготовление землеустроительных и межевых дел;
получение выписок на земельные участки в филиале ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан;
геодезические замеры границ земельного участка;
восстановление границ на местности;
размежевание, объединение земельных участков;
подготовка справок об отсутствии, либо наличии строений на земельном участке;
консультации по оформлению прав на земельный участок.
Адрес: г. Казань, ул. Амирхана, д. 21, конт. тел.: 8-(843) 522-00-01, 599-65-54.

* проектирование индивидуальных жилых домов, пристроев, входных узлов;
изготовление проектов перепланировок квартир, нежилых помещений.
работы по подготовке проектов внутренних систем газоснабжения (индивидуальное жилое строительство, дачные домики, нежилые здания);
работы по подготовке проектов наружных сетей газоснабжения и их сооружений.
Адрес: г. Казань, ул. Серова, д. 35, конт. тел.: 8-(843) 599-67-02.

* согласование и узаконение проектов перепланировок с доведением до регистрационной службы;
оформление в собственность земельных участков, домов, гаражей и других объектов недвижимости;
подготовка технической документации для регистрации прав;
оформление приватизации;
перевод жилых помещений в нежилые и нежилых в жилые;
представление интересов заказчиков в суде;
продажа квартир, домов, земельных участков и офисов.
Адрес: г. Казань, ул. Амирхана, д. 21, конт. Тел.: 8-(843) 522-02-07, 522-02-11, 253-82-96.

* исследование домовладений с целью установления возможности их реального раздела между собственниками в соответствии с условиями,заданными судом;
разработка вариантов указанного раздела;
исследования помещений жилых, административных, промышленных и иных зданий, поврежденных заливом (пожаром) с целью определения стоимости их восстановительного ремонта;
исследования земельных участков с целью определения межевых границ и установления их соответствия фактическим границам.
Адрес: г. Казань, ул. Амирхана, д. 21, конт. Тел.: 8-(843) 522-02-07, 522-02-11.

БЫСТРО. КАЧЕСТВЕННО. НАДЕЖНО.

Прошито
и скреплено печатью
«16» [illegible] листов
подпись