

АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис»

Адрес: 420107, г. Казань, ул. Островского, д.67, оф.515

р/с 40702810307500012009 в ООО «Банк Точка»

к/с 30101810745374525104, БИК 044525104

ИНН/КПП 1653017770/165901001, ОГРН 1021602841369

# ОТЧЁТ

Об оценке справедливой (рыночной) стоимости  
недвижимости

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

Собственник: Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ  
недвижимости «Казанский гастроном» под управлением ООО  
«Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал»

Исполнитель: АО Консалтинговое агентство  
«Аналитика Право Сервис»

Дата оценки: 14.12.2023г.

Дата составления отчета: 14.12.2023 г.

Отчёт №1833-ОН

**СОДЕРЖАНИЕ**

<b>СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....</b>	<b>3</b>
<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....</b>	<b>5</b>
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>8</b>
<b>3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКАХ, ПРОВОДИВШИХ ОЦЕНКУ.....</b>	<b>10</b>
<b>4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ). .....</b>	<b>12</b>
<b>5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ. ....</b>	<b>13</b>
<b>6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ. ....</b>	<b>14</b>
<b>7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ. ....</b>	<b>15</b>
<b>8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ. ....</b>	<b>20</b>
<b>9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>61</b>
<b>9.1. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА .....</b>	<b>62</b>
<b>9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА. ....</b>	<b>62</b>
<b>9.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....</b>	<b>62</b>
<b>10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>92</b>
<b>11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ.....</b>	<b>93</b>
<b>12. СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ</b>	<b>94</b>
<b>13. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ:.....</b>	<b>97</b>

**Уважаемый Ильяс Зуфарович!**

На основании Договора №09/11 от 23.08.2011г., заключённого между ООО УК «ЭнергоИнвестКапитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Казанский гастроном» и АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис», Оценщиками АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис» в соответствии с Заданием на оценку от 07.12.2023г., была произведена оценка справедливой (рыночной) стоимости недвижимости, принадлежащей ЗПИФ недвижимости «Казанский гастроном».

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

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

**СПРАВЕДЛИВАЯ (РЫНОЧНАЯ) СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ВЛАДЕЛЬЦАМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЕВ ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «КАЗАНСКИЙ ГАСТРОНОМ» ПО СОСТОЯНИЮ НА 14.12.2023Г. СОСТАВЛЯЕТ: 222 309 000 (ДВЕСТИ ДВАДЦАТЬ ДВА МИЛЛИОНА ТРИСТА ДЕВЯТЬ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ 37 051 499,99 (ТРИДЦАТЬ СЕМЬ МИЛЛИОНОВ ПЯТЬДЕСЯТ ОДНА ТЫСЯЧА ЧЕТЫРЕСТА ДЕВЯНОСТО ДЕВЯТЬ РУБЛЕЙ 99 КОПЕЕК) РУБЛЕЙ НДС:**

№ п.п.	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м.	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. (без НДС) округленно	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. (с НДС) округленно
1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 470 кв.м., этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Респ. Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, улица Академика Парина, дом 16, пом. 1Н, кадастровый (или условный) номер: 16:50:070647:1950	470,0	37 619 166,67	7 523 833,33	45 143 000
2	Встроенно-пристроенные помещения магазина №№1-13 (в составе дома №7 по ул. Меховщиков, №№ 14-19,17а назначение: нежилое, площадь 291,6 кв.м., этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Зайцева, д. 10, нежилое помещение №1005 кадастровый номер: 16:50:012201:694	291,6	24 995 000,00	4 999 000,00	29 994 000
3	Нежилые помещения №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, общая площадь 412,4 кв. м, этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Олега	412,4	32 144 166,67	6 428 833,33	38 573 000

	Кошевого, д. 6, пом. 1001, кадастровый номер 16:50:220539:795				
4	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 487,1 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, р-н Советский, ул.Латышских Стрелков, д.10 кадастровый № 16:50:060506:3005;	487,1	31 198 333,33	6 239 666,67	37 438 000
5	Помещение № 1001, назначение: нежилое, общая площадь 290,2 кв.м, этаж № 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, пр-кт Ибрагимова, д. 41, пом. 1001 кадастровый номер: 16:50:110107:3639;	290,2	17 719 166,67	3 543 833,33	21 263 000
6	Помещение нежилое, общей площадью 443,2 кв.м., 1 этаж, номера на поэтажном плане 12, 12а, 15-20, 22, 23, 23а, 24, 24а, 25-27, 30-34, 38, 39, 39б, 39а, г. Казань, ул. Ю. Фучика, д. 96, пом. 1001, кадастровый номер № 16:50:150102:2489	443,2	41 581 666,67	8 316 333,33	49 898 000
<b>ИТОГО</b>			<b>185 257 500,01</b>	<b>37 051 499,99</b>	<b>222 309 000</b>

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка и предоставленной заказчиком, а также на собственном опыте и профессиональных знаниях. Предполагалось, что с момента получения последней информации не произошло событий, способных существенно изменить рыночную стоимость объектов оценки.

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

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



**Карасёв Д.А.**



## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки;					
Объекты оценки с указанием характеристик	1. Помещение, назначение: нежилое, площадь 470 кв.м., этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Респ. Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, улица Академика Парина, дом 16, пом. 1Н, кадастровый (или условный) номер: 16:50:070647:1950;				
	2. Встроенно-пристроенные помещения магазина №№1-13 (в составе дома №7 по ул. Меховщиков, №№ 14-19,17а назначение: нежилое, площадь 291,6 кв.м., этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Зайцева, д. 10, нежилое помещение №1005 кадастровый номер: 16:50:012201:694;				
	3. Нежилые помещения №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, общая площадь 412,4 кв. м, этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Олега Кошевого, д. 6, пом. 1001, кадастровый номер 16:50:220539:795;				
	4. Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 487,1 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ г. Казань, г.Казань, ул.Латышских Стрелков, д.10, пом. 1Н кадастровый № 16:50:060506:3005;				
	5. Помещение № 1001, назначение: нежилое, общая площадь 290,2 кв.м, этаж № 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, пр-кт Ибрагимова, д. 41, пом. 1001 кадастровый номер: 16:50:110107:3639;				
	6. Помещение нежилое, общей площадью 443,2 кв.м., 1 этаж, номера на поэтажном плане 12, 12а, 15-20, 22, 23, 23а, 24, 24а, 25-27, 30-34, 38, 39, 39б, 39а, г. Казань, ул. Ю. Фучика, д. 96, пом. 1001, кадастровый номер № 16:50:150102:2489.				
Собственник объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Казанский гастроном» под управлением ООО «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал»				
Основание проведения оценки	Договор №09/11 от 23.08.2011г., и задание на оценку от 07.12.2023г.				
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н				
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н, на основании требований п. 2, п. 4 ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»				
Предполагаемое использование результатов оценки	1) использование объекта оценки без совершения сделки с ним; 2) пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами; 3) дата оценки: 14.12.2023г. ; 4) предполагаемое использование объекта: текущее использование.				
Правоподтверждающие документы	Свидетельства, технические и кадастровые паспорта на объекты оценки. Приведены в приложении к настоящему Отчёту				
Дата оценки	14.12.2023 г.				
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки могут быть использованы только для подтверждения справедливой стоимости чистых активов фондов соответствии с МСФО №13. В иных случаях и для других целей результаты настоящей оценки не применимы.				
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;					
№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м..	Стоимость, рассчитанная с помощью Затратного подхода, руб.	Стоимость, рассчитанная с помощью Сравнительного подхода, руб.	Стоимость, рассчитанная с помощью Доходного подхода, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 470 кв.м., этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Респ. Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, улица Академика Парина, дом 16, пом. 1Н, кадастровый (или условный) номер: 16:50:070647:1950	470,0	Не применялся	45 143 000	Не применялся
2	Встроенно-пристроенные помещения	291,6	Не применялся	29 994 000	Не применялся

	магазина №№1-13 (в составе дома №7 по ул. Меховщиков, №№ 14-19,17а назначение: нежилое, площадь 291,6 кв.м., этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Зайцева, д. 10, нежилое помещение №1005 кадастровый номер: 16:50:012201:694				
3	Нежилые помещения №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, общая площадь 412,4 кв. м, этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Олега Кошевого, д. 6, пом. 1001, кадастровый номер 16:50:220539:795	412,4	Не применялся	38 573 000	Не применялся
4	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 487,1 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, р-н Советский, ул.Латышских Стрелков, д.10 кадастровый № 16:50:060506:3005;	487,1	Не применялся	37 438 000	Не применялся
5	Помещение № 1001, назначение: нежилое, общая площадь 290,2 кв.м, этаж № 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, пр-кт Ибрагимова, д. 41, пом. 1001 кадастровый номер: 16:50:110107:3639;	290,2	Не применялся	21 263 000	Не применялся
6	Помещение нежилое, общей площадью 443,2 кв.м., 1 этаж, номера на поэтажном плане 12, 12а, 15-20, 22, 23, 23а, 24, 24а, 25-27, 30-34, 38, 39, 39б, 39а, г. Казань, ул. Ю. Фучика, д. 96, пом. 1001, кадастровый номер № 16:50:150102:2489	443,2	Не применялся	49 898 000	Не применялся

**ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СОСТАВЛЯЕТ 222 309 000 (ДВЕСТИ ДВАДЦАТЬ ДВА МИЛЛИОНА ТРИСТА ДЕВЯТЬ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ 37 051 499,99 (ТРИДЦАТЬ СЕМЬ МИЛЛИОНОВ ПЯТЬДЕСЯТ ОДНА ТЫСЯЧА ЧЕТЫРЕСТА ДЕВЯНОСТО ДЕВЯТЬ РУБЛЕЙ 99 КОПЕЕК) РУБЛЕЙ НДС, В СОСТАВЕ:**

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость объекта оценки, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая стоимость всего объекта оценки, с НДС, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 470 кв.м., этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Респ. Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, улица Академика Парина, дом 16, пом. 1Н, кадастровый (или условный) номер: 16:50:070647:1950	470,0	37 619 166,67	7 523 833,33	45 143 000
2	Встроенно-пристроенные помещения магазина №№1-13 (в составе дома №7 по ул. Меховщиков, №№ 14-19,17а назначение: нежилое, площадь 291,6 кв.м., этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Зайцева, д. 10, нежилое помещение №1005 кадастровый номер: 16:50:012201:694	291,6	24 995 000,00	4 999 000,00	29 994 000

3	Нежилые помещения №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, общая площадь 412,4 кв. м, этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Олега Кошевого, д. 6, пом. 1001, кадастровый номер 16:50:220539:795	412,4	32 144 166,67	6 428 833,33	38 573 000
4	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 487,1 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, р-н Советский, ул.Латышских Стрелков, д.10 кадастровый № 16:50:060506:3005;	487,1	31 198 333,33	6 239 666,67	37 438 000
5	Помещение № 1001, назначение: нежилое, общая площадь 290,2 кв.м, этаж № 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, пр-кт Ибрагимова, д. 41, пом. 1001 кадастровый номер: 16:50:110107:3639;	290,2	17 719 166,67	3 543 833,33	21 263 000
6	Помещение нежилое, общей площадью 443,2 кв.м., 1 этаж, номера на поэтажном плане 12, 12а, 15-20, 22, 23, 23а, 24, 24а, 25-27, 30-34, 38, 39, 39б, 39а, г. Казань, ул. Ю. Фучика, д. 96, пом. 1001, кадастровый номер № 16:50:150102:2489	443,2	41 581 666,67	8 316 333,33	49 898 000
итого			<b>185 257 500,01</b>	<b>37 051 499,99</b>	<b>222 309 000</b>

**2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**  
**Неотъемлемое приложение к договору №09/11 от 23.08.2011 года**

г. Казань

«07» декабря 2023 года

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

<b>Объекты оценки, включая права на объект оценки</b>	<p>1. Помещение, назначение: нежилое, площадь 470 кв.м., этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Респ. Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, улица Академика Парина, дом 16, пом. 1Н, кадастровый (или условный) номер: 16:50:070647:1950;</p> <p>2. Встроенно-пристроенные помещения магазина №№1-13 (в составе дома №7 по ул. Меховщиков, №№ 14-19,17а назначение: нежилое, площадь 291,6 кв.м., этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Зайцева, д. 10, нежилое помещение №1005 кадастровый номер: 16:50:012201:694;</p> <p>3. Нежилые помещения №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, общая площадь 412,4 кв. м, этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Олега Кошевого, д. 6, пом. 1001, кадастровый номер 16:50:220539:795;</p> <p>4. Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 487,1 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ г. Казань, г.Казань, ул.Латышских Стрелков, д.10, пом. 1Н кадастровый № 16:50:060506:3005;</p> <p>5. Помещение № 1001, назначение: нежилое, общая площадь 290,2 кв.м, этаж № 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, пр-кт Ибрагимова, д. 41, пом. 1001 кадастровый номер: 16:50:110107:3639;</p> <p>6. Помещение нежилое, общей площадью 443,2 кв.м., 1 этаж, номера на поэтажном плане 12, 12а, 15-20, 22, 23, 23а, 24, 24а, 25-27, 30-34, 38, 39, 39б, 39а, г. Казань, ул. Ю. Фучика, д. 96, пом. 1001, кадастровый номер № 16:50:150102:2489.</p>
<b>Права на объект оценки</b>	Общая долевая собственность
<b>Цель оценки</b>	Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н, на основании требований п. 2, п. 4 ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»
<b>Вид стоимости</b>	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н
<b>Предпосылки стоимости</b>	<p>1) использование объекта оценки без совершения сделки с ним;</p> <p>2) пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами;</p> <p>3) дата оценки: 14.12.2023г.;</p> <p>4) предполагаемое использование объекта: текущее использование.</p>
<b>Основания для установления предпосылок стоимости</b>	Предпосылки установлены в соответствии с требованиями п. 22 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200. Вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки.
<b>Дата оценки</b>	14.12.2023г.
<b>Специальные допущения</b>	Допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке (п.4, гл.II, ФСО III от 14.04.2022г)
<b>Иные существенные допущения</b>	<p>Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемый (-ые) объект (объекты). Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете об оценке.</p> <p>Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке и содержащиеся в Отчете об оценке, были получены из надежных источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете об оценке данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.</p> <p>Все расчеты в рамках Отчета об оценке проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета MicrosoftOffice. Результаты расчетов приводятся в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполняются как с</p>

	округлением, так и без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанной программы. В случае если в объекте-аналоге отсутствует информация о какой-либо его характеристике, являющейся элементом сравнения, Оценщик при оценке исходит из предположения (допущения), что данная характеристика равнозначна соответствующей характеристике объекта (объектов) оценки.
<b>Ограничения оценки</b>	Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета об оценке будут использованы им исключительно в соответствии с предполагаемым использованием результата оценки. Все прогнозы, сделанные в Отчете об оценке, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объекта (объектов) оценки.
<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке</b>	Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта (объектов) оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
<b>Указание на форму составления отчета об оценке объекта оценки;</b>	На бумажном носителе.
<b>Прочая информация</b>	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
<b>Срок проведения оценки</b>	3 рабочих дня
<b>Стоимость работ и порядок оплаты работ Исполнителя</b>	Стоимость работ: конфиденциальная информация, НДС не облагается.

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

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

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

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

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

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

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

Нижеследующие предположения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

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



## 5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.

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

Перечень источников внешней информации

- Мониторинг социально-экономического развития Российской Федерации (Источник: МЭРТ РФ, [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru));
- Информационный портал <http://www.zemlemer.ru/>;
- Информационный портал <http://www.roszem.ru/>;
- Газета «Из рук в руки» <http://irr.ru/>;
- Информационный портал <http://www.zem.ru/>;
- Информационный портал <https://kazan.cian.ru>;
- Информационный портал <https://www.avito.ru>;
- Информационный портал «Народная земля» - <http://www.narzem.ru>;
- Информационный портал - <https://torgi.gov.ru>;
- Коммерческая информация компаний (прайс-листы и информационные бюллетени).
- Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

Перечень нормативных актов

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

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

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

## **6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.**

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

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

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

Оценка проводилась в соответствии с:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

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

При определении **справедливой (рыночной) стоимости** объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Кадастровая стоимость определяется, в частности, для целей налогообложения.

**Подходы к оценке:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

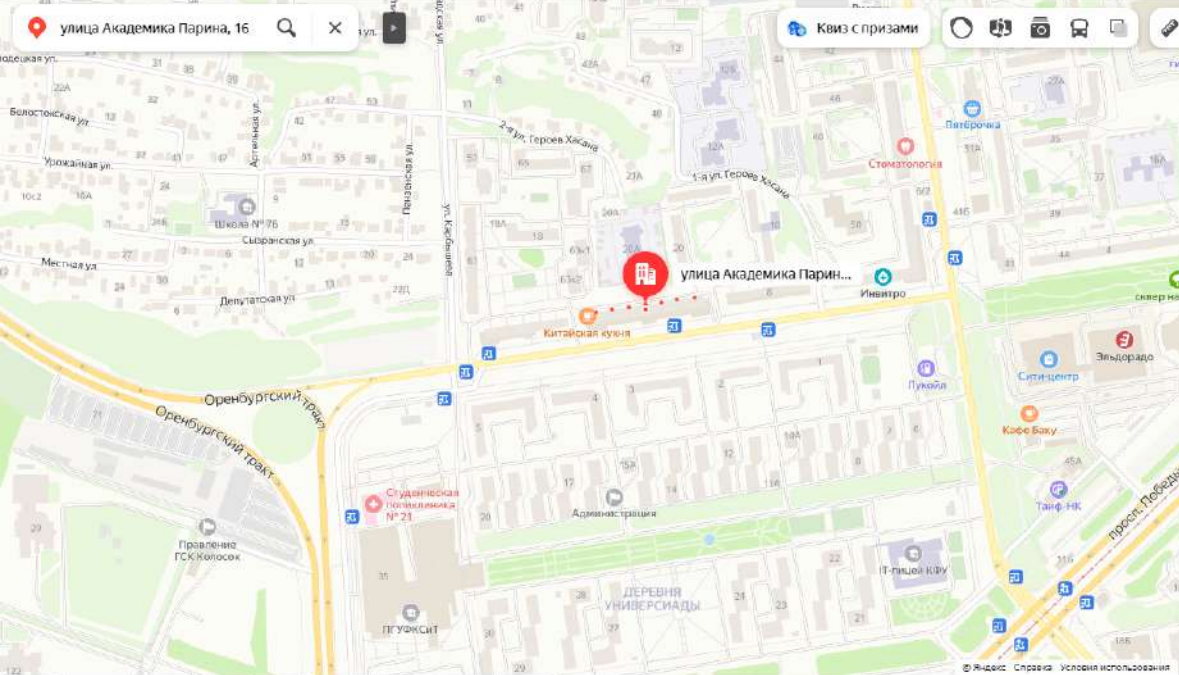
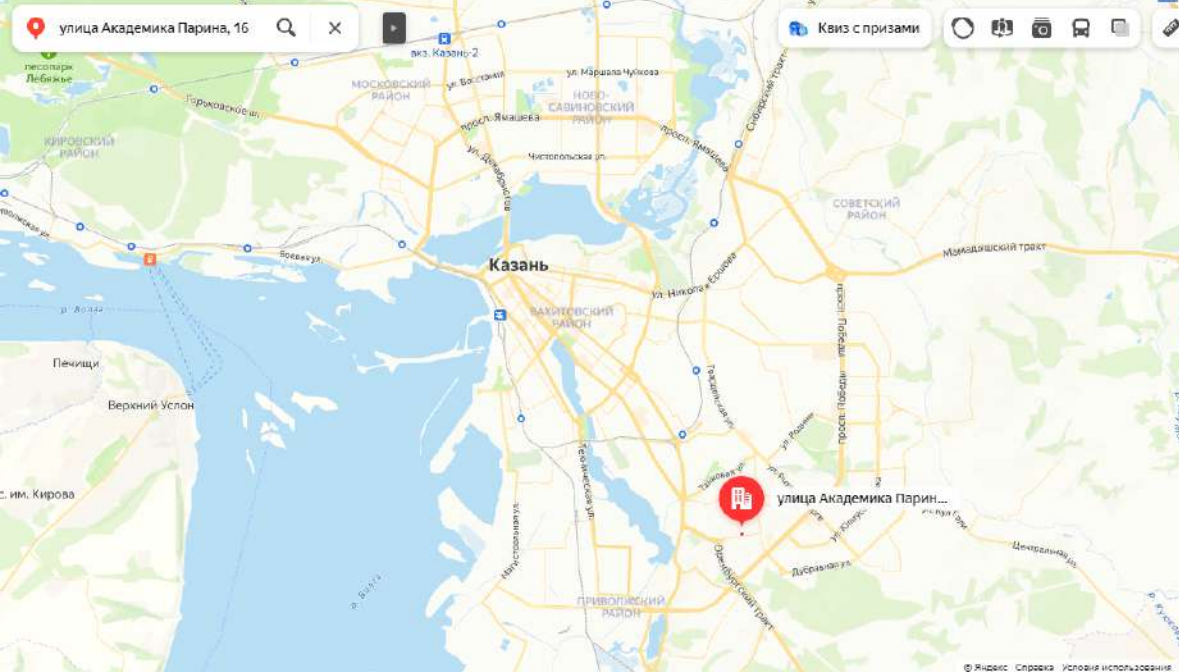
**Единица учета** – степень объединения или разбивки активов или обязательств в МСФО в целях признания.



## 8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

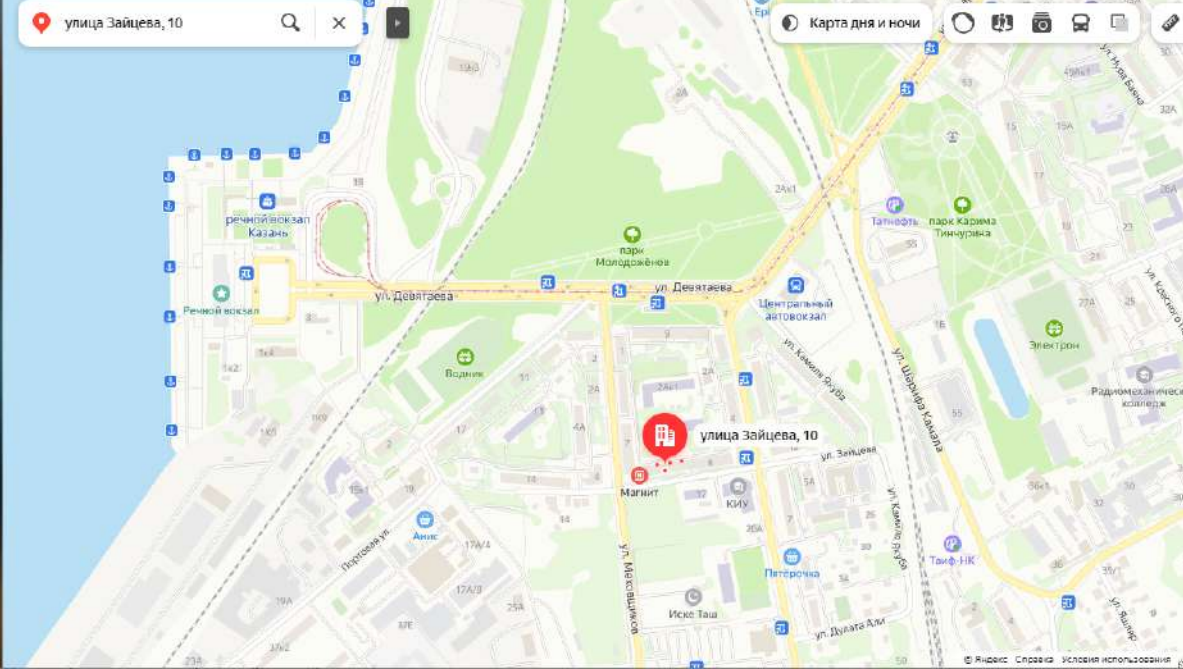
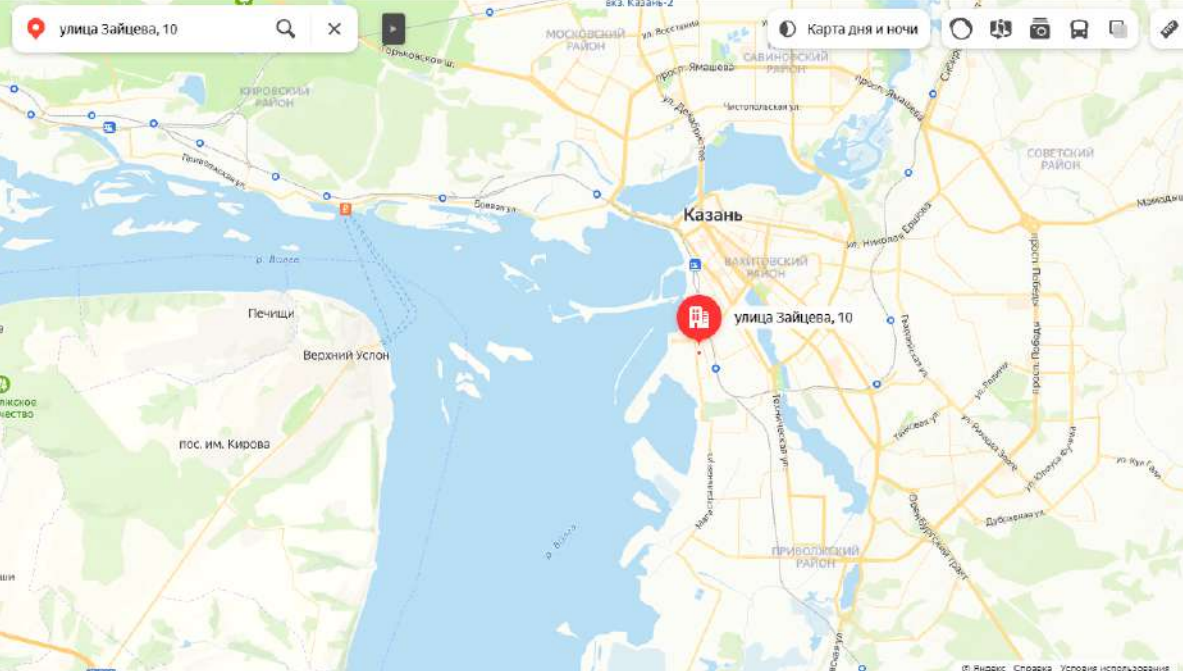
Объекты оценки:

помещение нежилого назначения, площадью 470 кв.м., расположенное на первом этаже по адресу: г. Казань, Приволжский район, улица Академика Парина, дом 16, пом. 1Н, кадастровый (или условный) номер: 16:50:070647:1950, принадлежащее владельцам инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Казанский гастроном». Оцениваемое помещение относится к офисно-торговым объектам свободного назначения и сходным типам объектов недвижимости. Помещение эксплуатируется в качестве магазина.

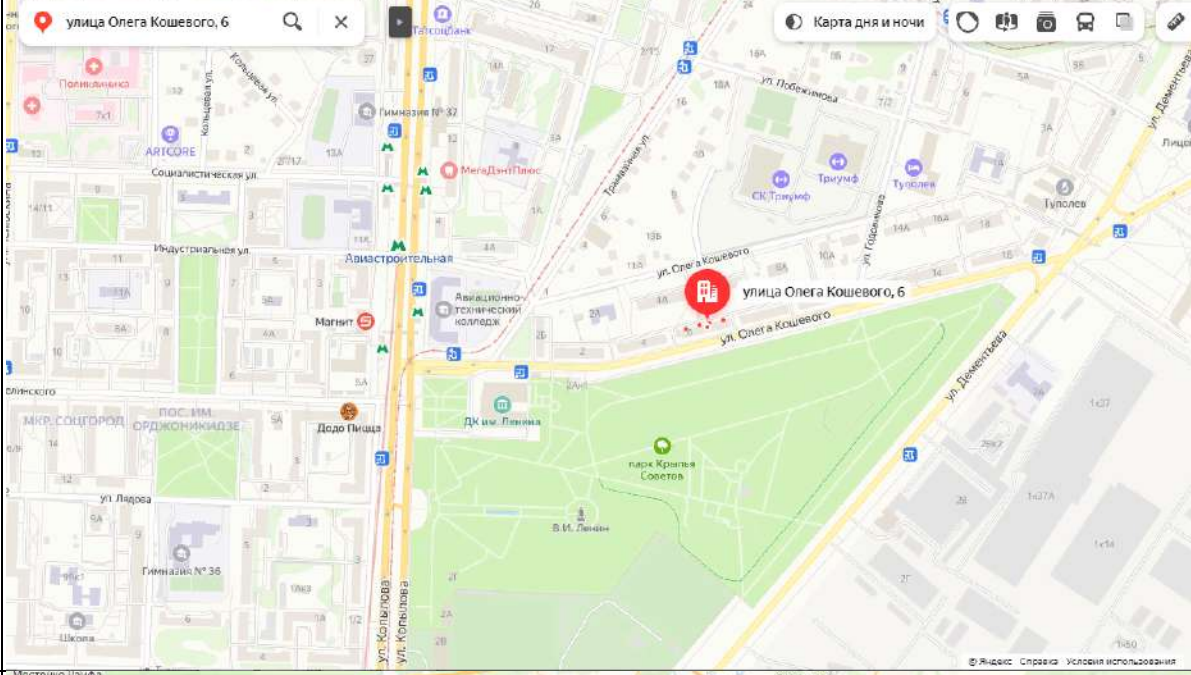
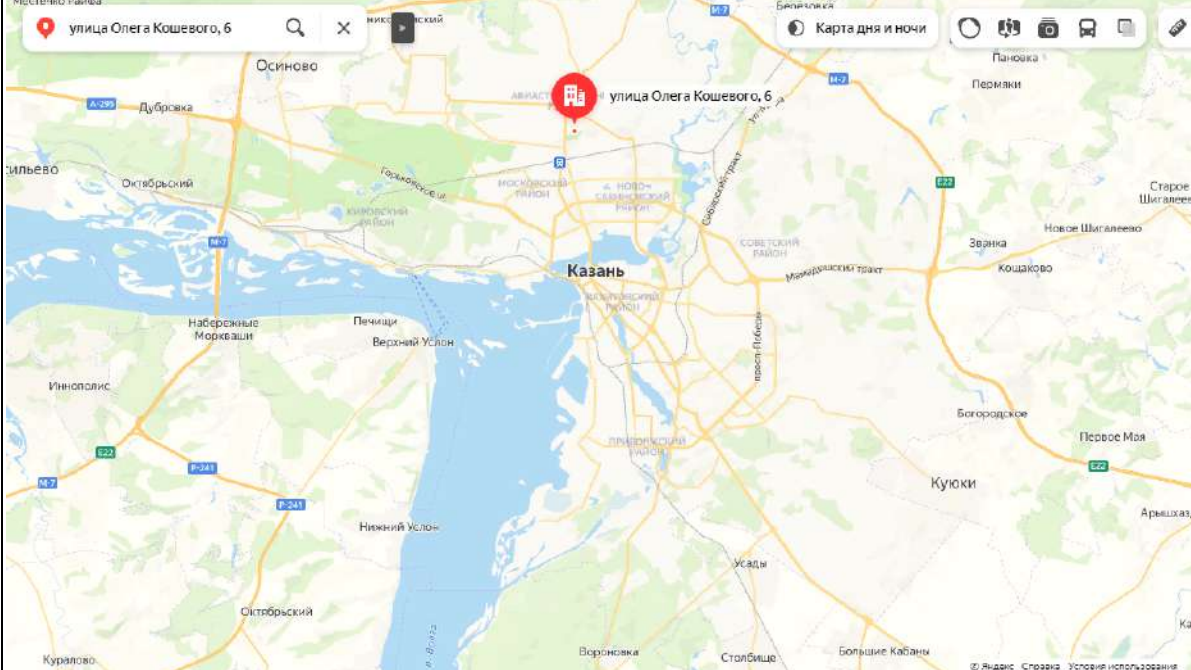
Адрес	Местоположение
г. Казань, Приволжский район, улица Академика Парина, дом 16 (локальное расположение)	
г. Казань, Приволжский район, улица Академика Парина, дом 16 (глобальное расположение в черте города)	

Встроенно-пристроенные помещения магазина, площадью 291,6 кв.м., расположенное на первом этаже по адресу: г. Казань, Вахитовский район, улица Зайцева, дом 10, нежилое помещение №1005 кадастровый номер: 16:50:012201:694, принадлежащее владельцам инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Казанский гастроном». Оцениваемое помещение относится к офисно-торговым объектам свободного назначения и сходным типам объектов недвижимости. Помещение эксплуатируется в качестве магазина.



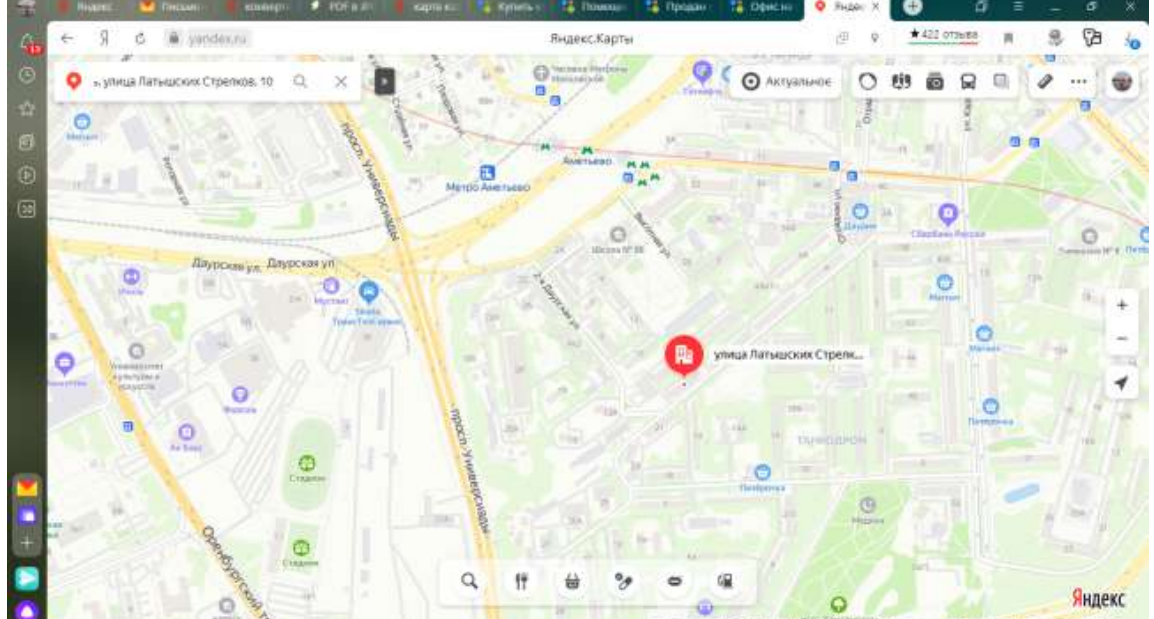
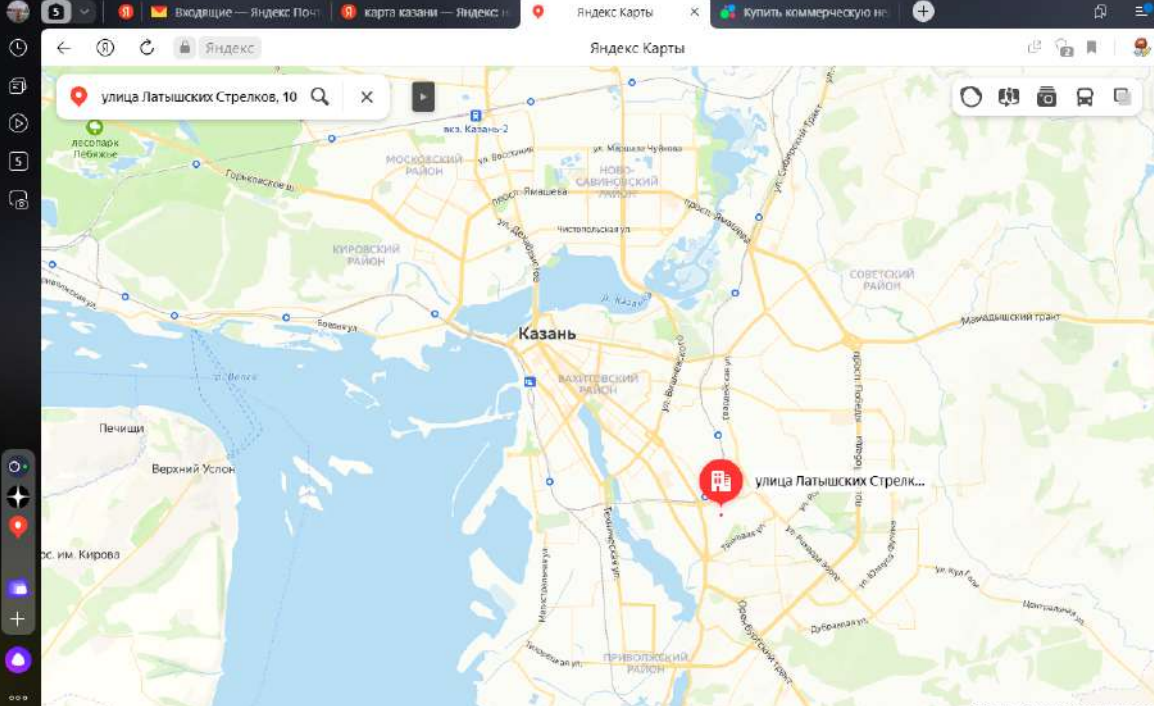
Адрес	Местоположение
г. Казань, Приволжский район, улица Зайцева, д.10(локальное расположение)	
г. Казань, Приволжский район, улица Зайцева, д.10(глобальное расположение в черте города)	

Нежилые помещения №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, общая площадь 412,4 кв. м, расположенные на первом этаже по адресу: г. Казань, Авиастроительный район, улица Кошечкина, дом 6, кадастровый номер 16:50:220539:795, принадлежащее владельцам инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Казанский гастроном». Оцениваемое помещение относится к офисно-торговым объектам свободного назначения и сходным типам объектов недвижимости. Помещение эксплуатируется в качестве магазина.

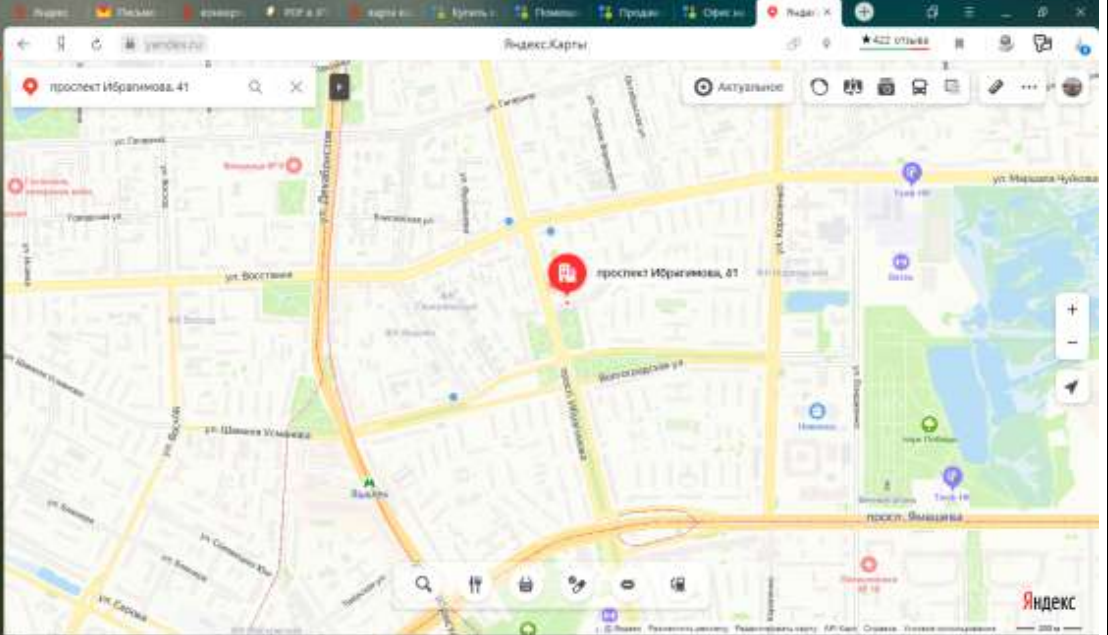
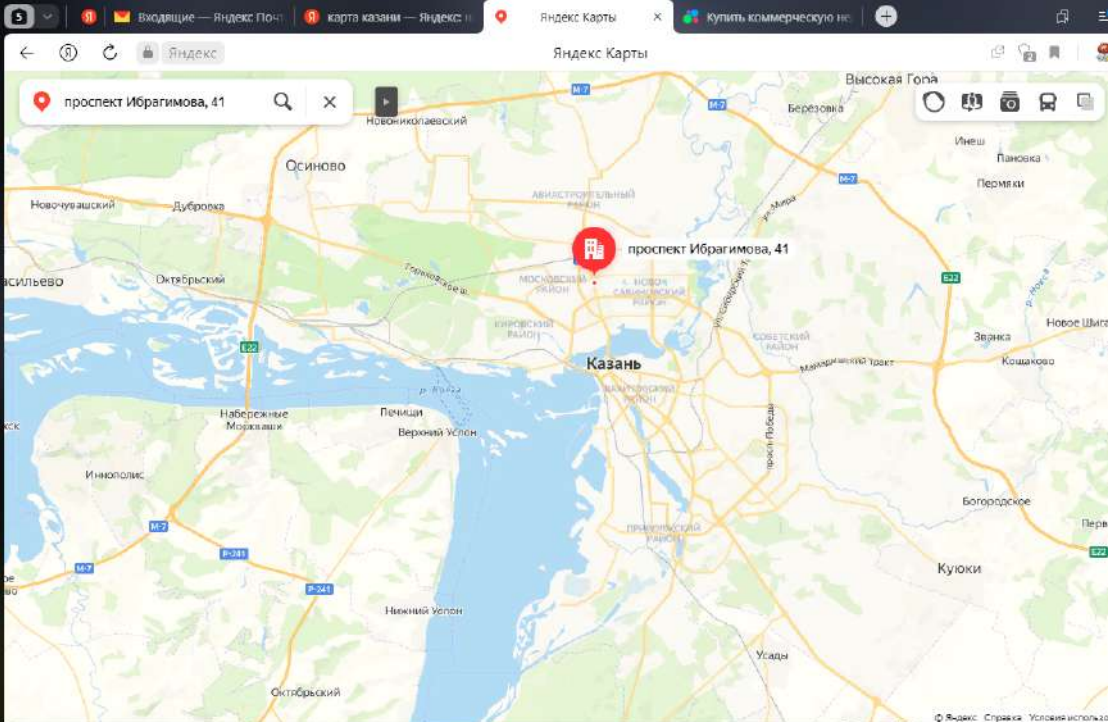
Адрес	Местоположение
г. Казань, Приволжский район, улица Олега Кошова, д.6(локальное расположение)	
г. Казань, Приволжский район, улица Олега Кошова, д.6(глобальное расположение в черте города)	

Нежилые помещения общей площадью 487,1 кв.м., расположенные на первом этаже по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ г. Казань, г.Казань, ул.Латышских Стрелков, д.10, пом. 1Н кадастровый № 16:50:060506:3005. В оцениваемом помещении расположен универсальный магазин. Состояние отделки хорошее, состояние стен хорошее, износ не более 20%



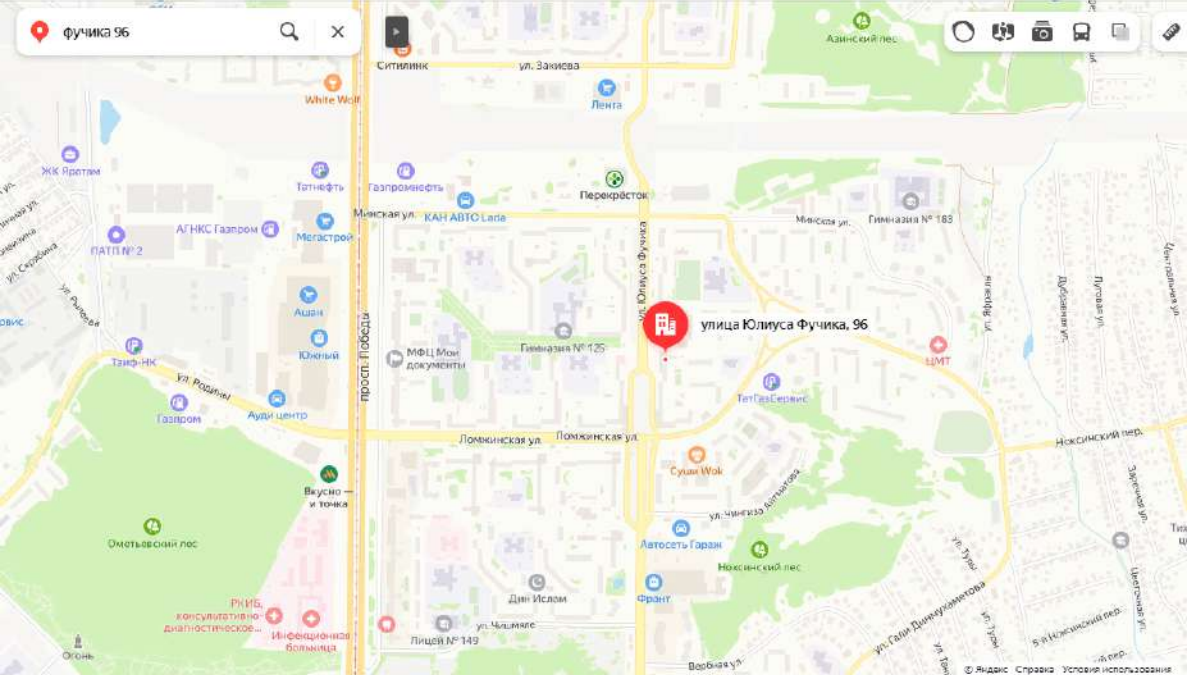
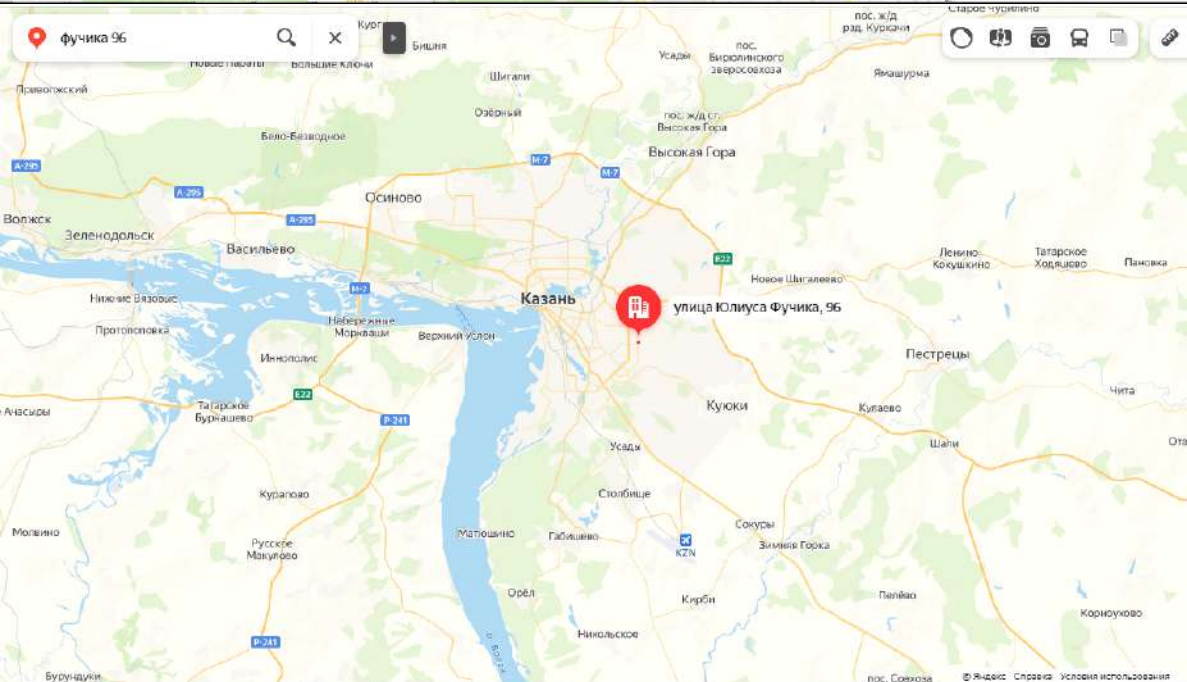
Адрес	Местоположение
г. Казань, ул. Латышских Стрелков, д.10 (локальное расположение )	
г. Казань, ул. Латышских Стрелков, д.10 (глобальное расположение )	

Нежилое помещение, расположенное на первом этаже жилого дома, общей площадью 290,2 кв.м, расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, пр-кт Ибрагимов, д. 41, пом. 1001 кадастровый номер: 16:50:110107:3639. В помещении расположен универсальный магазин. Состояние отделки хорошее, состояние стен хорошее, износ не более 25%

Адрес	Местоположение
г. Казань, пр-кт Ибрагимова, д.41 (локальное расположение)	
г. Казань, пр-кт Ибрагимова, д.41 (глобальное расположение)	

помещение нежилого назначения, площадью 443,2 кв.м., расположенное на первом этаже по адресу: г. Казань, Советский район, улица Фучика, дом 96, кадастровый номер № 16:50:150102:2489, принадлежащее владельцам инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Казанский гастроном». Оцениваемое помещение относится к офисно-торговым объектам свободного назначения и сходным типам объектов недвижимости. Помещение эксплуатируется в качестве магазина.



Адрес	Местоположение
<p>г. Казань, Советский район, улица Юлиуса Фучика, дом 96 (локальное расположение)</p>	
<p>г. Казань, Советский район, улица Юлиуса Фучика, дом 96 (глобальное расположение в черте города)</p>	

Краткое описание объектов оценки:

№ п.п.	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м.
1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 470 кв.м., этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Респ. Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, улица Академика Парина, дом 16, пом. 1Н, кадастровый (или условный) номер: 16:50:070647:1950	470,0
2	Встроенно-пристроенные помещения магазина №№1-13 (в составе дома №7 по ул. Меховщиков, №№ 14-19,17а назначение: нежилое, площадь 291,6 кв.м., этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Зайцева, д. 10, нежилое помещение №1005 кадастровый номер: 16:50:012201:694	291,6
3	Нежилые помещения №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, общая площадь 412,4 кв. м, этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Олега Кошевого, д. 6, пом. 1001, кадастровый номер 16:50:220539:795	412,4
4	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 487,1 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, р-н Советский, ул.Латышских Стрелков, д.10 кадастровый № 16:50:060506:3005;	487,1
5	Помещение № 1001, назначение: нежилое, общая площадь 290,2 кв.м, этаж № 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, пр-кт Ибрагимова, д. 41, пом. 1001 кадастровый номер: 16:50:110107:3639;	290,2
6	Помещение нежилое, общей площадью 443,2 кв.м., 1 этаж, номера на поэтажном плане 12, 12а, 15-20, 22, 23, 23а, 24, 24а, 25-27, 30-34, 38, 39, 39б, 39а, г. Казань, ул. Ю. Фучика, д. 96, пом. 1001, кадастровый номер № 16:50:150102:2489	443,2
<b>ИТОГО</b>		<b>2 394,50</b>

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

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

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

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

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

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности

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

Россия<sup>1</sup> занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий.

Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Россия, как правопреемница СССР, победившего германский фашизм, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с США, Китаем, Великобританией и Францией.

Рынок недвижимости тесно взаимосвязан со всеми сторонами жизни общества, с социальной, финансовой и научной сферами, со всеми отраслями экономики. Поэтому изменения в политике,

<sup>1</sup> Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости.  
<https://statiet.ru/downloads/Анализ%202022%20июнь.pdf>

экономике, налогах, финансах, доходах бизнеса и населения, в достижениях науки, техники и технологий, в достижениях архитектуры и дизайна оказывают влияние и на рынок недвижимости.

Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события

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

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

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

Россия – крупнейшая страна - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Высокий уровень экономического взаимодействия с европейскими странами, Китаем, Южной Кореей, Японией, Индией, странами Ближнего Востока и Средней Азии, развиваются отношения со странами Африки и Латинской Америки. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики, значительные перспективы - у Северного морского пути. Ресурсный потенциал и развитая внешняя торговля способствуют развитию российской экономики, исполнению социальных обязательств и федеральных программ развития. С 2012 года в стране действуют госпрограммы диверсификации экономики и развития отраслей: сельского хозяйства, авиастроения, судостроения, электронной и радиоэлектронной промышленности, энергетики, фармацевтической и медицинской промышленности и ряд других комплексных программ развития.

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



Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах и вероятности дефолтов, в социальных и внутривластных конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям сложившихся международных отношений. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния, и пока не сложатся новые балансы сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории обладающие природными ресурсами.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной. 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 показатели<sup>2</sup>

Объем ВВП	2240 USD млрд.	2022
Годовой темп роста ВВП	4.9 %	2 кв./23
Темпы роста ВВП	-0.8 %	3 кв./21
ВВП на душу населения	10079 USD	2022
Уровень инфляции за год	4.3 %	июл. 2023
Процентная ставка	8.5 %	июл. 2023
Уровень безработицы	3.1 %	июн. 2023
Заработная плата	72851 RUB/месяц   745.047 USD/мес	май 2023
Торговый баланс	8411 USD млн.   8.411 млрд. USD	июн. 2023
Текущий баланс	8600 USD млн.   8.6 млрд. USD	2 кв./23
Международные валютные резервы	589966 USD млн.   589.966 млрд. USD	июл. 2023
Государственный долг	19821 RUB млрд.   202.709 млрд. USD	2 кв./23

#### Показатели ВВП

<sup>2</sup> Все таблицы представлены с сайта <https://take-profit.org/statistics/countries/russia/>

Объем ВВП	2240 USD млрд.	2022
Годовой темп роста ВВП	4.9 %	2 кв./23
Темпы роста ВВП	-0.8 %	3 кв./21
ВВП на душу населения	10079 USD	2022
ВВП в сопоставимых ценах	30165 RUB млрд.   308.497 млрд. USD	1 кв./23
ВВП на душу населения ППС	27584 USD	2022
ВВП от сельского хозяйства	694 RUB млрд.   7.098 млрд. USD	1 кв./23
ВВП от строительства	973 RUB млрд.   9.951 млрд. USD	1 кв./23
ВВП от производства	3918 RUB млрд.   40.069 млрд. USD	1 кв./23
ВВП от горнодобывающей промышленности	3738 RUB млрд.   38.229 млрд. USD	1 кв./23
ВВП от государственного сектора	2238 RUB млрд.   22.888 млрд. USD	1 кв./23
ВВП от транспорта	1756 RUB млрд.   17.959 млрд. USD	1 кв./23
ВВП от коммунальных услуг	874 RUB млрд.   8.938 млрд. USD	1 кв./23

#### Бюджетные показатели

Показатель	Значение	Период
Государственный долг к ВВП	17.2 %	2022
Государственный бюджет	-2816 RUB млрд.   -28.799 млрд. USD	июл. 2023
Государственные расходы	6689 RUB млрд.   68.408 млрд. USD	1 кв./23
Государственный долг	19821 RUB млрд.   202.709 млрд. USD	2 кв./23
Государственные доходы	14525 RUB млн.   0.149 млрд. USD	июл. 2023
Бюджетные расходы	17341 RUB млн.   0.177 млрд. USD	июл. 2023
Государственный бюджет от ВВП	-2.3 %	2022
Военные расходы	86373 USD млн.   86.373 млрд. USD	2022

#### Показатели инфляции

Показатель	Значение	Период
Индекс потребительских цен CPI	240 инд. п.	июл. 2023

Продовольственная инфляция	2.23 %	июл. 2023
Цены на бензин	0.59 USD/литр	июл. 2023
Дефлятор ВВП	119 инд. п.	1 кв./23
Уровень инфляции за год	4.3 %	июл. 2023
Индекс цен производителей	270 инд. п.	июн. 2023
Уровень инфляции за месяц	0.6 %	июл. 2023
Базовый индекс потребительских цен (ИПЦ)	100 инд. п.	июл. 2023
Базовый уровень инфляции	3.18 %	июл. 2023
Изменение цен производителей	0 %	июн. 2023

### Показатели торговли

Показатель	Значение	Период
Текущий баланс к ВВП	10.3 %	2022
Продажи оружия	2820 млн. USD	2022
Торговый баланс	8411 USD млн.   8.411 млрд. USD	июн. 2023
Денежные потоки	13061 USD млн.   13.061 млрд. USD	1 кв./23
Текущий баланс	8600 USD млн.   8.6 млрд. USD	2 кв./23
Экспорт	33431 USD млн.   33.431 млрд. USD	июн. 2023
Международная инвестиционная позиция	348 USD млрд.	2 кв./23
Международные валютные резервы	589966 USD млн.   589.966 млрд. USD	июл. 2023
Импорт	25020 USD млн.   25.02 млрд. USD	июн. 2023

### Денежные показатели

Показатель	Значение	Период
Процентная ставка по кредиту	9.46 %	июн. 2023
Золотые резервы	2330 тонн	2 кв./23
Межбанковская процентная ставка	9.34 %	авг. 2023
Процентная ставка	8.5 %	июл. 2023

Объём кредитования частного сектора	53067000 RUB млн.   542.716 млрд. USD	май 2023
Денежный агрегат M0	16920 RUB млрд.   173.041 млрд. USD	июн. 2023
Денежная масса M1	48447 RUB млрд.   495.467 млрд. USD	июн. 2023
Денежная масса M2	87276 RUB млрд.   892.572 млрд. USD	июн. 2023
Баланс центрального банка	53839356 RUB млрд.   550615 млрд. USD	май 2023
Процентная ставка по вкладам	5.4 %	июн. 2023
Прямые иностранные инвестиции	13120 USD млн.   13.12 млрд. USD	4 кв./21
Кредитование частного сектора	58744000 RUB млн.   600.775 млрд. USD	май 2023

## Рынок труда и безработица

Показатель	Значение	Период
Минимальная заработная плата	16242 RUB/месяц   166.107 USD/месяц	2023
Возраст выхода на пенсию мужчин	61.5	2022
Возраст выхода на пенсию женщин	56.5	2022
Уровень безработицы	3.1 %	июн. 2023
Заработная плата	72851 RUB/месяц   745.047 USD/месяц	май 2023
Количество трудоустроенного населения	73.6 млн. чел.	июн. 2023
Уровень занятости населения	60.7 %	июн. 2023
Число открытых вакансий на рынке труда	1651014   1.651 млн.	ноя. 2019
Уровень экономической активности	62.6 %	май 2023
Реальный прожиточный минимум для семьи	23700 RUB/мес.   337.235 USD/мес.	2018
Реальный прожиточный минимум	14500 RUB/мес.   206.325 USD/мес.	2018
Общая численность безработных	2.4 млн. чел.	июн. 2023

Рост заработной платы	13.3 %	май 2023
Зарплата высококвалифицированных работников	48300 RUB/мес.   687.276 USD/мес.	2018
Зарплата в обрабатывающей промышленности	69200 RUB/мес.   707.708 USD/мес.	май 2023
Зарплата низкоквалифицированных работников	19900 RUB/мес.   283.164 USD/мес.	2018

## Налоги

Показатель	Значение	Период
Ставка корпоративного налога	20 %	2023
Ставка подоходного налога	13 %	2022
Налог с продаж	20 %	2023
Ставка социального страхования	30 %	2023
Ставка социального страхования для компаний	30 %	2023
Ставка социального страхования работников	0 %	2023

## Производственные показатели

Показатель	Значение	Период
Добыча сырой нефти	10077 BBL/D/1K	апр. 2023
Промышленное производство	6.5 %	июн. 2023
Объем горнодобывающей промышленности	-1.7 %	июн. 2023
Производство стали	5800 тыс. тонн	июн. 2023
Производство автомобилей	42 тыс. шт.	июн. 2023
Промышленное производство (м/м)	1.5 %	июн. 2023

## Бизнес показатели

Показатель	Значение	Период
Банкротства	2831 компаний	4 кв./21

Деловое доверие	4 инд. п.	июл. 2023
Индекс коррупции	28 инд. п.	2022
Ранг коррупции	137 место	2022
Легкость ведения бизнеса	28 место	2019
Деловая активность в производственном секторе	52.1 инд. п.	июл. 2023
Обрабатывающая промышленность	13.1 %	июн. 2023
Деловая активность в сфере услуг PMI	54 инд. п.	июл. 2023
Индекс конкурентоспособности	66.74 инд. п.	2019
Ранг по конкурентоспособности	43	2019
Композитный индекс деловой активности (PMI)	53.3 инд. п.	июл. 2023
Объем корпоративных прибылей	11828 RUB млрд.   120.965 млрд. USD	май 2023
Индекс опережающих экономических индикаторов	10.9 %	май 2021
Объем продаж автомобилей	52832 шт.   0.053 млн. шт.	июл. 2023

#### Потребительские показатели

Показатель	Значение	Период
Индекс доверия потребителей	-15 инд. п.	2 кв./23
Розничные продажи (м/м)	1.5 %	июн. 2023
Розничные продажи (г/г)	10 %	июн. 2023
Потребительский кредит	30838334 RUB млн.   315.384 млрд. USD	май 2023
Потребительские расходы	16043 RUB млрд.   164.072 млрд. USD	1 кв./23
Долг домохозяйств к ВВП	20.8 %	4 кв./22

#### Недвижимость и строительство

Показатель	Значение	Период
Объем строительства	10 %	июн. 2023

**Тенденции на российском рынке земельных участков.**

Интерес к покупке участков в январе-феврале 2023 года ниже<sup>3</sup>, чем в те же месяцы 2022 года, на 17%, подсчитали для "РГ" эксперты "Циан.Аналитики". В то же время на минимуме спрос был в октябре-декабре прошлого года, а сейчас несколько оживился - по сравнению с декабрем на 40%. Это, видимо, объясняется приближением теплого сезона. В Подмосковье, которое в 2022 году стало лидером по индивидуальному жилищному строительству (ИЖС), спрос на участки под дома на 15% ниже, чем год назад, рассказывает эксперт "Циан.Аналитики" Виктория Кирюхина. В Краснодарском крае - ниже на 12%, Башкортостане - на треть. А вот в Татарстане, напротив, спрос выше, чем в прошлом году.

Предложение участков под ИЖС тоже снизилось - с 99,8 тысячи в целом по стране в феврале 2022 года до 88 тысяч. Хотя динамика в регионах разнонаправленная, отмечает эксперт. К примеру, в Подмосковье выбор примерно такой же, как год назад, в Краснодарском крае он вырос на треть, а, к примеру, в Башкортостане и Ростовской области упал на 25% и 36% соответственно.

Средняя цена сотки земли при этом в Подмосковье, Ленинградской области и Татарстане резко выросла - на 22-26%. А в Краснодарском крае - напротив, упала на 6%.

В 2022 году спрос на участки снизился в целом из-за стагнации рынка ИЖС, говорит владелец компании "Дом Лазовского" Максим Лазовский. Неопределенность, волатильность валют, мобилизация - эти процессы не способствовали желанию клиентов строиться. Цены снижались на 5-10% на дома, но не на ликвидные участки - таких лотов и так не очень много, потому что большая часть таких участков была "вымыта" с рынка за последние годы. Сейчас идет рост спроса к относительно недорогим участкам в Подмосковье в радиусе ЦКАД со стороны жителей других регионов, отмечает Лазовский. "Многие жители крупных областных промышленных центров (Калуга, Тула, Владимир) лишились работы из-за ухода крупных западных компаний (яркий пример - автомобилестроение), - поясняет эксперт. - Они стараются перебраться поближе к Москве, где найти работу проще. Позволить себе квартиру или дом в непосредственной близости от мегаполиса они не могут, а вот на расстоянии 40-80 км - вполне. Ищут, в основном, локации с хорошей транспортной доступностью, откуда на экспрессе можно добраться до центра Москвы за 40-60 минут".

Спрос как на рынке участков без подряда, так и на первичном и вторичном рынке загородного жилья за 2022 год сжался в среднем на 35-50%, отмечает управляющий партнер фи-девелоперской компании NORDHUS Ольга Магилина. Но на ценах это пока не сказывается - снижение не превышает 1-1,5% в месяц. "В какой-то степени снижение покупательной способности населения привело к перераспределению спроса в более "дешевые" сегменты недвижимости, - говорит Магилина. - Сегмент земельных участков - самый доступный по цене с самой низкой "ценой входа". Осенью 2022 года ряд экспертов отмечал даже некоторое повышение спроса на участки без подряда, но общие тренды рынка загородной недвижимости не могли не распространиться и на этот сегмент, так что в начале 2023 года и здесь начало ощущаться снижение спроса". По мнению эксперта, есть некоторый потенциал снижения цен, но серьезных дисконтов (в 10% и более) ждать не стоит.

Вслед за снижением интереса к участкам может упасть и объем индивидуального жилищного строительства. Однако, по мнению экспертов, тут ситуацию поддержат вышедшие на загородный рынок крупные девелоперы. Уже сейчас строится на 35-40% меньше частных домов, чем, к примеру, год назад, говорит Магилина. Но основное снижение объемов стройки, по ее словам, пока происходит именно в сегменте самостоятельного строительства домов с привлечением подрядчиков. Профессиональные же девелоперы загородных коттеджных поселков пока не так активно сокращают свои планы по выводу на рынок новых объемов.

Строительство индивидуальных домов, напротив, вырастет, уверен директор департамента клиентского обслуживания ФСК Family Александр Разин. Сейчас на рынок выходят крупные игроки с большими проектами по 300, 500 и 1000 домовладений. "За счет таких крупных проектов мы увидим локальное повышение цен на соседние с этими проектами земельные участки, так как на этих территориях точно будут создаваться объекты инфраструктуры", - говорит он.

<sup>3</sup> <https://rg.ru/2023/02/11/snizilsia-interes-k-uchastkam-pod-stroitelstvo-svoego-doma.html?ysclid=llcehdxhoq940023861>

Ожидать падения строительства частных домов, по крайней мере, в этом году не стоит, считает директор офиса продаж вторичной недвижимости Est-a-Tet Юлия Дымова. Те, кто планирует стройку в этом году, в большинстве случаев приобрели участок еще прошлым летом.

Аналитики «Авито Недвижимости» изучили рынок загородных участков в 33 регионах страны. По сравнению с первой половиной июня 2022 года количество лотов на платформе увеличилось на 1% (+0,1% за месяц). Сильнее всего за год выросло предложение земли сельхозназначения (+4%) и промышленного назначения (+3%), а число лотов в статусе ИЖС сократилось по сравнению с первой половиной июня 2022 года на 1%.

Предложение за год выросло в 17 из 33 регионов, участвовавших в исследовании «Авито Недвижимости». Больше всего загородных участков прибавилось в Дагестане (+14%), Курской (+8%) и Волгоградской областях (+7%), Краснодарском крае (+5%), Ростовской, Московской и Ульяновской областях (+4% в каждом регионе). Сократилось количество доступных на платформе предложений в Омской (-8%), Кировской (-6%), Челябинской (-5%) и ряде других областей. Подробности, а также информация в сравнении с первой половиной мая 2023 года — в таблице 1.

Интерес к покупке земли различного назначения за год у россиян вырос на 12%. Больше всего повысился спрос на объекты в Брянской (+35%), Нижегородской (+31%) и Ростовской областях (+30%), Татарстане (+29%) и Удмуртии (+28%). Положительная динамика наблюдается в 31 из 33 регионов. За месяц спрос в среднем по России сократился на 8%. По сравнению с первой половиной мая 2023 года интерес к участкам снизился в 26 из 33 регионов страны. Подробнее в таблице 1.

Средний размер земельных участков, доступных для приобретения на «Авито Недвижимости», за год не изменился и составил 11 соток. Самые большие участки в июне 2023 года расположены в Тверской, Смоленской, Ярославской и Калужской областях (15 соток в каждом регионе), наиболее компактные — в Дагестане (6 соток в среднем) и Ростовской области (8 соток).

Стоимость земли за год выросла на 10% — как по цене за весь объект, так и за сотку. Участки промышленного назначения по сравнению с первой половиной июня 2022 года подорожали на 15% до 7 млн рублей, сельхозназначения — на 13% до 450 тыс. рублей, в статусе ИЖС — на 8% до 650 тыс. рублей. За месяц стоимость всех типов участков не изменилась, кроме земли промназначения — здесь к первой половине мая +4% по цене за объект и +5% — за сотку.

По сравнению с первой половиной июня 2022 года цены на загородные участки выросли в 22 из 33 регионов, попавших в исследование «Авито Недвижимости». Самый большой рост у Дагестана (+47%), Ростовской области (+30%), Татарстана (+23%), Омской области и Ставропольского края (+20% в обоих). За месяц в среднем по России цены не изменились. Более подробная информация представлена в таблице 1.

В первой половине июня нынешнего года в среднем за сотку продавцы загородных участков просят 55 тыс. рублей. Дороже всего сотка в Краснодарском крае (194 тыс. рублей), Ростовской области (188 тыс. рублей), Дагестане (184 тыс. рублей), Крыму (167 тыс. рублей) и Московской области (106 тыс. рублей). Самые доступные участки в пересчете на сотку в Кировской (15 тыс. рублей) и Смоленской областях (20 тыс. рублей), Пермском крае (23 тыс. рублей), Вологодской (25 тыс. рублей) и Ярославской областях (26 тыс. рублей). Подробнее в таблице 1.

«Российский рынок земельных участков продолжает развиваться, причем спрос на такого вида объекты в годовом выражении растет быстрее предложения. Этим и объясняется положительная динамика по стоимости в большинстве регионов России за год. Снижение интереса к подобного рода объектам по сравнению с маем можно объяснить сезонностью — весной, перед дачным сезоном, спрос традиционно выше, чем в начале лета. Свой отпечаток наложили и майские праздники — у потенциальных покупателей были выходные, а вместе с ними и больше свободного времени, чтобы изучить предложение на платформе», — прокомментировал Сергей Хахулин, руководитель направления вторичной и загородной недвижимости «Авито Недвижимости».

Таблица 1. Основные показатели рынка земельных участков в России, данные «Авито Недвижимости» за первую половину июня 2023 года\*



регион	предложение		спрос		цена			цена за сотку		
	изменение за год	изменение за месяц	изменение за год	изменение за месяц	цена, тыс. руб.	изменение за год	изменение за месяц	цена за сотку, тыс. руб.	изменение за год	изменение за месяц
Россия	1%	0%	12%	-8%	600	10%	0%	55	10%	0%
Алтайский край	-3%	0%	23%	-4%	400	14%	0%	33	14%	0%
Башкортостан	0%	-10%	15%	-12%	600	9%	9%	55	9%	9%
Брянская область	3%	-2%	35%	-1%	420	5%	5%	35	5%	5%
Волгоградская область	7%	-4%	23%	-11%	450	0%	0%	45	0%	0%
Вологодская область	1%	-2%	10%	-7%	350	0%	0%	25	7%	7%
Воронежская область	1%	1%	11%	-10%	490	3%	-2%	41	3%	-2%
Дагестан	14%	0%	10%	-26%	1 100	47%	0%	183	47%	0%
Иркутская область	1%	1%	23%	-3%	520	4%	-5%	43	4%	-5%
Калининградская область	-1%	1%	2%	5%	720	3%	1%	72	3%	1%
Калужская область	-1%	0%	4%	-4%	550	0%	0%	37	0%	0%
Кировская область	-6%	-1%	24%	-14%	200	0%	0%	15	0%	0%
Краснодарский край	5%	1%	13%	-1%	1 750	6%	3%	194	6%	3%
Красноярский край	2%	2%	5%	-13%	330	-6%	-6%	30	3%	3%
Крым	-2%	-1%	-20%	-4%	1 500	-12%	0%	167	-2%	0%
Курская область	8%	0%	5%	-9%	400	0%	0%	31	0%	0%
Ленинградская область	3%	2%	9%	-6%	1 200	9%	0%	100	9%	0%
Московская область	4%	1%	15%	-15%	1 060	12%	-2%	106	12%	-2%
Нижегородская область	2%	-1%	31%	-1%	450	12%	0%	38	12%	0%
Новосибирская область	-4%	1%	21%	4%	500	6%	0%	50	6%	0%
Омская область	-8%	-1%	10%	-9%	300	20%	0%	30	20%	0%
Пермский край	-2%	-1%	14%	-6%	300	0%	0%	23	0%	0%
Ростовская область	4%	2%	30%	10%	1 500	30%	11%	188	30%	11%
Самарская область	2%	-2%	25%	-5%	450	0%	0%	45	0%	0%
Саратовская область	-1%	-6%	28%	-3%	550	10%	10%	55	10%	10%

регион	предложение		спрос		цена			цена за сотку		
	изменение за год	изменение за месяц	изменение за год	изменение за месяц	цена, тыс. руб.	изменение за год	изменение за месяц	цена за сотку, тыс. руб.	изменение за год	изменение за месяц
Свердловская область	-2%	-2%	18%	0%	390	8%	0%	33	8%	0%
Смоленская область	-3%	0%	1%	-11%	300	0%	0%	20	0%	0%
Ставропольский край	3%	0%	18%	5%	900	20%	0%	100	20%	0%
Татарстан	3%	0%	29%	0%	800	23%	0%	80	23%	0%
Тверская область	-3%	2%	23%	2%	470	4%	0%	31	4%	0%
Удмуртия	-2%	0%	28%	-6%	350	0%	0%	32	0%	0%
Ульяновская область	4%	-1%	-2%	-10%	400	11%	0%	40	11%	0%
Челябинская область	-5%	-3%	16%	-13%	330	10%	3%	28	10%	3%
Ярославская область	-4%	0%	13%	-7%	396	10%	2%	26	10%	2%

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие

территорий и инфраструктуры, а также лучшее положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, дают все возможности в ближайшее время восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и бóльшая автономизация российской экономики в условиях истощения мировых природных ресурсов позволят рационализировать отраслевую структуру, обеспечить активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность всеми необходимыми минералами дают широкую 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 повышения благосостояния народа предъявляются повышенные требования к качеству строительства, нормам жилой площади и функциональным свойствам зданий. По мере восстановления сбалансированной отраслевой структуры экономики восстановится спрос на новые и реконструированные здания и помещения, востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

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

4. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся избыточные средства смело можно инвестировать в необходимую недвижимость в перспективной, плотной городской застройке (земельные участки, комфортабельные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективную коммерческую недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы).

Необходимо учитывать, что кредиты могут позволить себе лишь заемщики с высокими и стабильными в перспективе доходами, гарантирующими их возвратность, предприниматели – с безупречно спланированным бизнесом, с обоснованной высокой прогнозной рентабельностью и стабильностью доходов.

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

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

**1. земельные участки**

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

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

**2. жилье (жилые здания и помещения):**

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

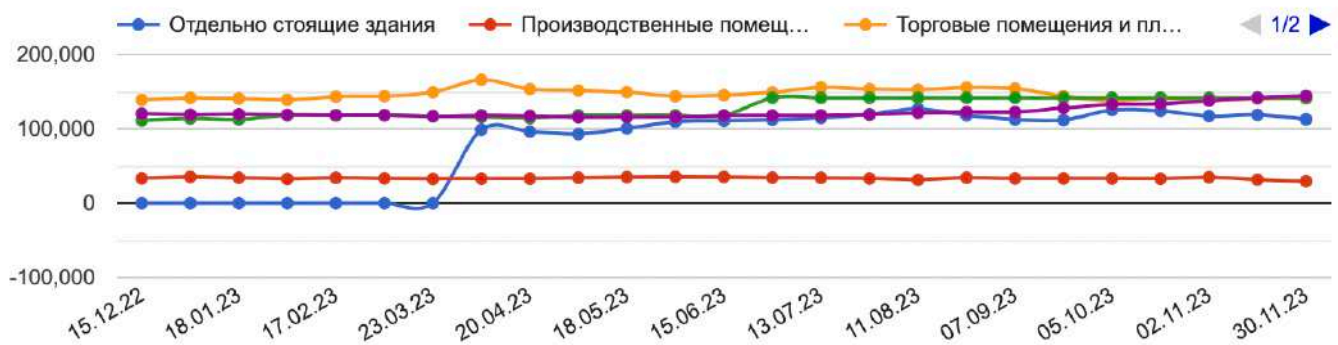
- недвижимость социально-культурного назначения;
- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Объекты оценки относятся к коммерческой недвижимости, а именно земли населённых пунктов, земли лесного фонда, торговая недвижимость и сходные типы недвижимости.

### Прочая коммерческая недвижимость

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

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



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 30.11.2023)
Отдельно стоящие здания (м <sup>2</sup> )	112 740 руб.	+ 112 740 руб. За м <sup>2</sup>	3 513 380 ... 840 001 000 руб. за объект
Производственные помещения (м <sup>2</sup> )	29 412 руб.	- 3 870 руб. За м <sup>2</sup>	14 500 000 ... 330 000 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м <sup>2</sup> )	141 036 руб.	+ 2 163 руб. За м <sup>2</sup>	3 100 000 ... 257 000 000 руб. за объект
Помещения общепита (м <sup>2</sup> )	141 736 руб.	+ 30 511 руб. За м <sup>2</sup>	
Помещение свободного назначения (м <sup>2</sup> )	144 233 руб.	+ 23 901 руб. За м <sup>2</sup>	1 690 000 ... 160 000 000 руб. за объект

Даты	Отдельно стоящие здания, за м <sup>2</sup> , руб.	Изменение	Производственные помещения, за м <sup>2</sup> , руб.	Изменение	Торговые помещения и площади, за м <sup>2</sup> , руб.	Изменение
30 ноября 2023	112739.5	-5.28%	29412.4	-7.23%	141036.2	+0.23%
16 ноября 2023	118693.9	+1.33%	31538.5	-10.03%	140714.7	+1.87%
02 ноября 2023	117117.5	-5.91%	34701.2	+5.31%	138085.7	-2.56%
19 октября 2023	124042.6	-0.92%	32860.2	-1.01%	141616.4	+2.92%
05 октября 2023	125188.2	+10.71%	33191.2	+0%	137478.8	-4.66%
21 сентября 2023	111776.3	-0.71%	33191.2	+0.03%	143885.9	-7.17%
07 сентября 2023	112572.7	-4.94%	33181	-2.79%	154204.2	-0.87%
24 августа 2023	118138	-7.24%	34105.9	+8.42%	155549	+1.85%
11 августа 2023	126685.8	+5.6%	31234.3	-6.03%	152677	-0.53%
27 июля 2023	119597	+4.07%	33117.9	-2.61%	153492.8	-1.49%
13 июля 2023	114735.1	+2.21%	33982.1	-0.59%	155776.3	+4.38%
29 июня 2023	112204.6	+1.16%	34184.1	-2.83%	148949.6	+2.52%
15 июня 2023	110900.7	+1.25%	35150.9	-0.65%	145197.3	+0.98%
01 июня 2023	109517.6	+8.15%	35380.8	+1.14%	143776.8	-3.75%
18 мая 2023	100588	+7.5%	34978.3	+2.52%	149172.4	-1.57%
04 мая 2023	93041.2	-3.28%	34097.6	+3.41%	151507.6	-1.21%
20 апреля 2023	96093.7	-2.87%	32935	+0%	153337.7	-8.2%
06 апреля 2023	98853.4		32935	+0.92%	165904.1	+10.21%
23 марта 2023	0		32631.1	-2.01%	148967.81	+3.41%
03 марта 2023	0		33288.3	-2.12%	143889.8	+0.5%
17 февраля 2023	0		33994.11	+4.23%	143171.95	+2.94%
06 февраля 2023	0		32554.6	-4.61%	138957.5	-1.33%
18 января 2023	0		34055.6	-3.46%	140809.47	-0.56%
30 декабря 2022	0		35235.6	+5.54%	141594.1	+1.92%
15 декабря 2022	0		33282.87		138873.47	

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

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

№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
		<b>Парина 16</b>				
1	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_psn_31726_kv_m_3544915939">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_psn_31726_kv_m_3544915939</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Хусаина Мавлютова, 45	Продается помещение свободного назначения 3172,6 кв м. Характеристики: - 1 этаж, антресольный этаж, 2 этаж (общая площадь - 3172,6 кв м: 1 этаж - 2819,7 кв м; антресоль - 132,9 кв м; 2 этаж - 220,0 кв м) - все инженерные коммуникации; - место под вывеску; - вентиляционная система, кондиционирование воздуха; пожаротушение, видеонаблюдение; - 1-я линия; - большой пешеходный и автомобильный трафик; - рядом остановки общественного транспорта. Звоните! Организуем показ в удобное для Вас время! Елена - брокер по коммерческой недвижимости. «DiGroup» - недвижимость и финансы». От собственника! Без комиссии!	3172,6	107 168	340 000 000
2	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_154_m_3413636583">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_154_m_3413636583</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Профессора Камая, 10к3	Продается помещение свободного назначения 154 м² на улица Профессора Камая, 10 к3 - первый этаж жилого дома (19 этажей) - потолки 3.5м - отдельный вход - большие окна на обе стороны - автомобильный и пешеходный трафик - место под вывеску - черновая отделка - отдельный санузел - доступ 24/7 - рядом остановка общ. транспорта - есть все необходимые коммуникации	154,0	120 130	18 500 000



			Подойдет под магазин (Пятерка, Магнит) аптеку, пекарню, кафе, салон красоты, шоу-рум, пункт выдачи, офис, алкомаркет, магазин для животных, детская комната, фитнес центр. Договор заключается напрямую с собственником. Полное сопровождение сделки и максимальное содействие в удачном взаимоотношении с собственником гарантируем.			
3	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_348.4_m_2325296143">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_348.4_m_2325296143</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Профессора Камая, 15	Помещение сдано в аренду в "Магнит". Всю площадь занимает арендатор АО «Тандер», арендная плата 151000 руб/мес. (+арендатор оплачивает расходы по воде).	348,4	120 551	42 000 000
4	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_99.2_m_2294489360">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_99.2_m_2294489360</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Академика Парина, 6	Продам готовый арендный бизнес. ДО 10 ЛЕТ ОКУПАЕМОСТИ! Торговое помещение в топовой локации с долгосрочными арендаторами Максимальный пешеходный и автомобильный трафик. Удобный подъезд и парковка. Рядом расположены, магазины, аптеки, кафе, пекарни, пиццерия, а также Деревня Универсиады. Стабильно высокий арендный доход.	99,2	403 226	40 000 000
5	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaju_torgovyy_pavilon_so_stabilnym_arendatorom_2906358227">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaju_torgovyy_pavilon_so_stabilnym_arendatorom_2906358227</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Хусаина Мавлютова, 41А	От собственника! Без комиссии! Продаю торговый павильон на ул. Мавлютова, 41а. Здание павильона по ЕГРН S=42,2м² (собственность) • Земельный участок S=73м² (аренда до 15.12.2027г) • Вода и Канализация (центральные, МУП Водоканал) • Электричество 40 квт (договор Татэнергосбыт) • Высота потолков 2,75м • Арендный поток: 200.000р/мес. По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Ренат	42,2	473 934	20 000 000
		<b>Зайцева 10</b>				
1	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodajetsya_psn_1288_kv_m_3481564690">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodajetsya_psn_1288_kv_m_3481564690</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Мазита Гафури, 5	Продается помещение свободного назначения, общей площадью 128,8 кв.м, расположенный по адресу: Вахитовский район, ул. М. Гафури, 5. - первая линия; - отдельный вход; - витражные окна; - все коммуникации;	128,8	131 988	17 000 000

			<ul style="list-style-type: none"> <li>- электрическая мощность 50 кВт;</li> <li>- вблизи остановок общественного транспорта;</li> <li>- рядом улицы: Зайцева, Меховщиков.</li> </ul> <p>Подойдет под: магазин, офис, кофейня, кафе, ресторан, кальянная, пункт приема, детский клуб. Звоните! Организуем показ в удобное для Вас время! Елена - брокер по коммерческой недвижимости. «DiGroup» - недвижимость и финансы». От собственника! Без комиссии!</p>			
2	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_65_m_so_stabilnymarendat_3488696097">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_65_m_so_stabilnymarendat_3488696097</a>	<p>Республика Татарстан, Казань, ул. Мазита Гафури, 7</p>	<p>В ПОДАРОК 🎁 ПОКУПАТЕЛЯМ ОДОБРИМ ИПОТЕКУ, БЕЗ ПЕРВОНАЧАЛЬНОГО ВЗНОСА, по низкой ставке 🔥 ⭐⭐⭐⭐⭐</p> <p>Предлагаем приобрести помещение на 1м этаже 5ти этажного дома - коммерческого назначения, в центре города, ПЕРВАЯ ЛИНИЯ 🔥🔥🔥 Кадастровый номер: 16:50:012111:144 ✓ Помещение в собственности! ✓ Густонаселенный район, высокий пешеходный и автомобильный трафик! Постоянные клиенты! ✓ СТАБИЛЬНЫЙ ВЫСОКИЙ ДОХОД! ✓ Рекламное место под вывеску имеется! ✓ Отдельный вход! ✓ Стабильный арендатор - пункт выдачи заказов "Wildberries" - съезжать не планирует! ✓ Окупаемость - до 9,5 лет, по текущей аренде. ✓ Планировка:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- входная группа с пандусом;</li> <li>- торговый зал;</li> <li>- складское помещение;</li> <li>- санузел;</li> <li>- высота потолков 2,8м;</li> <li>- отделка и оснащение офисного помещения соответствует классу «B+», пол облицован керамогранитом, стены оформлены обоями под покраску, потолки подвесные.</li> </ul> <p>✓ Возможно рассмотреть под иной вид деятельности: офис, аптеку, кальянную, косметологию, магазин, кафе, спа-салон и др. ✓ Рядом: Габдуллы Тукая, Меховщиков, Туганов, заправки Таиф, Татнефть, Электрон, КИУ, Водник, Мечеть, Яналиф, Сайдашева, Девятаева, Речной вокзал, Портовая, Ирек, Больница восстановительного лечения, Шарифа Камала, спальный сектор, множество офисных зданий, центров И так далее ✓ Хорошая транспортная развязка в</p>	65,0	169 215	10 999 000



			любой конец города! ✓ Республика Татарстан, Казань, улица Мазита Гафури, д.7 1 взрослый собственник (физ. лицо) обременений нет, гарантия безопасности сделки, полное юридическое сопровождение и оперативное решение любых вопросов🔥 🔥🔥🔥 В подарок покупателям одобрим БЕСПЛАТНО ипотеку, по самой низкой ставке! ✓ Документы к сделке готовы! Приглашаем Вас на просмотр! ❤️ Добавьте в избранное, чтобы не забыть! Если звонок не проходит, напишите, и мы с вами свяжемся в ближайшее время! ✓			
3	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_77_m_3243811406">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_77_m_3243811406</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Мазита Гафури, 61	Продам отдельно стоящее здание в Вахитовском районе г.Казани, ул. Мазита Гафури 61. Находится на первой линии улицы с оживленным трафиком. Площадь первого этажа 35 м2, используется под кафе (тандыр). Площадь второго этажа 42 м2, используется как жилое и под склад. Земля под зданием в собственности, рядом в 50 метрах остановка автобуса, высокая проходимость, рядом Экономический институт, завод Точмаш, станция электрички Вахитово, Мелита, Аквапарк Барионикс и прочие объекты. Можно как арендный бизнес, арендаторы есть всегда, в данный момент оба этажа также заняты. Окупаемость менее 10 лет По всем вопросам звоните мне, я хозяин, не риелтор	77,0	51 688	3 980 000
4	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_gab_72.9_m_3_123209073">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_gab_72.9_m_3_123209073</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Мазита Гафури, 2	Продается ГАБ (Готовый арендный бизнес). Продуктовый магазин. Арендный поток 55000 в месяц; Долгосрочный договор аренды с продуктовым магазином! Окупаемость 11 лет; 1 линия; Цокольный этаж; 2.8 высота потолков; Большой авто и пешеходный поток!; Район попал в план развития города и скоро его будет не узнать!; Имеется парковка; Вывеска; Бесплатное сопровождение ипотеки (более 5 банков); Мы готовы ответить на все ваши вопросы удобным для вас	72,9	100 000	7 290 000

			способом, а также показать вам помещение тогда, когда Вы сможете. Мы ценим ваше время!			
5	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_165_m_3578319441">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_165_m_3578319441</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Меховщиков, 1	От собственника! Без комиссии! Продаю 165 м² подвала (вход с первой линии) в жилом доме по адресу Меховщиков,1: — 1 линия, цоколь; — Расположено в Вахитовском районе на пересечении улиц Девятаева и Меховщиков; — В шаговой доступности остановки общественного транспорта; — несколько просторных помещений с окошками, чистовым ремонтом, задняя часть для хранения; — 30 квт выделенной мощности с возможностью увеличения; — 1 входная группа несколько лестенок вниз; — канализация/вода, вентиляция, кондиционирование; — высота потолка 2,8 м; — бесплатная парковка во дворе; Подойдет под доставку, бар, кальянную, маркет плейс и др. Рядом Автовокзал, КИУ, супермаркеты, Речной порт и т.д. По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Ксения	165,0	54 545	9 000 000
		<b>Олега Кошевого 6</b>				
1	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_ryadom_s_metro_aviastroitelnaya_198_m_312377442_1">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_ryadom_s_metro_aviastroitelnaya_198_m_312377442_1</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Копылова, 14	Продается помещение свободного назначения, общая площадь 198 кв.м., расположено по адресу: г.Казань, ул.Копылова, д.14. Находится на 1 этаже в жилом доме. Имеет 2 отдельных входа со двора. Несколько точек подключения к воде и канализации. Много окон, которые смотрят на первую линию и во двор. Идеально под офис, медицинское учреждение и иное использование. Помещение в пред чистовой отделке. Парковка во дворе. В 50 метрах метро "Авиастроительная" что создает огромный трафик. Часть помещения арендует под склад суши бар "Окинава", договор краткосрочный. В пристрое к жилому дому, располагаются магазин Магнит, суши-бар "Окинава", пекарня "Жар Свежар". В пешем доступе 16 и 22 заводы. Не далеко располагается Вертолетный завод.	198,0	106 061	21 000 000
2	<a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a>	Республика	От собственника! Без комиссии! Продам здание с землёй на ул.	250,0	74 000	18 500 000

	<a href="https://kazan.kommercheskaya-nedvizhimost/zdanie-250-m-s-zu-na-super-trafike-2586504763">kazan/kommercheskaya-nedvizhimost/zdanie-250-m-s-zu-na-super-trafike-2586504763</a>	Татарстан, Казань, ул. Копылова, 2А	<p>Копылова 2а Въезд в Авиастроительный район!</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Отдельно стоящее здание</li> <li>- Свой Су</li> <li>- Все коммуникации</li> <li>- Есть окна, здание светлое есть терраса!</li> <li>- Земля 6,9 сот + 1,5 сот (в аренде у города)</li> <li>- Вытяжка</li> <li>- Выгодное месторасположение</li> <li>- Бешеный Пешеходный и автомобильный трафик</li> </ul> <p>Примыкает к Парку Ленина! Рядом улица Белинского, Дементьева, Кошевого, Максимова. Один собственник, Все документы готовы, Возможна ипотека. По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Станислав</p>			
3	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya-nedvizhimost/torgovaya-ploshchad-70-m-2-vhoda-ofisnoe-pomeschenie-3489174377">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya-nedvizhimost/torgovaya-ploshchad-70-m-2-vhoda-ofisnoe-pomeschenie-3489174377</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Побежимова, 17	<p>В ПОДАРОК 🎁 ПОКУПАТЕЛЯМ ОДОБРИМ ИПОТЕКУ, БЕЗ ПЕРВОНАЧАЛЬНОГО ВЗНОСА, по низкой ставке ★★★★★</p> <p>Предлагаем приобрести помещение коммерческого назначения - 70 кв.м - в центре Авиастроительного района, по Ул. Побежимова д.17</p> <p>- ПЕРВАЯ ЛИНИЯ 🔥🔥🔥 ✓ Густонаселенный район, высокий пешеходный и автомобильный трафик! Постоянные клиенты! ✓</p> <p>СТАБИЛЬНЫЙ ВЫСОКИЙ ДОХОД! ✓ Рекламное место под вывеску имеется! ✓ Стабильный арендатор - Ozon - съезжать не планируют! ✓ Окупаемость - до 9 лет, по текущей аренде. ✓</p> <p>Планировка:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 входных группы;</li> <li>- торговый зал;</li> <li>- складское помещение;</li> <li>- санузел;</li> <li>- высота потолков 4 м;</li> <li>- отделка и оснащение офисного помещения соответствует классу «В+», пол облицован керамогранитом, стены оформлены обоями под покраску, потолки подвесные.</li> </ul> <p>✓ Возможно рассмотреть под иной вид деятельности: офис, аптеку, кальянную, косметологию, магазин, кафе, спа-салон и др. ✓ Рядом: Беломорская, Максимова, Копылова, Вересаева, Лента, Челюскина,</p>	70,0	141 429	9 899 999

			<p>Олега Кошевого, Лядова, Академика Павлова, Айдарова, Птичий Рынок, спальный сектор, множество офисных зданий, центров итд</p> <p>✓ Хорошая транспортная развязка в любой конец города!</p> <p>✓ Республика Татарстан, Казань, улица Побежимова д.17. 1 взрослый собственник (физ. лицо) обременений нет, гарантия безопасности сделки, полное юридическое сопровождение и оперативное решение любых вопросов🔥🔥🔥🔥 В подарок покупателям одобрим БЕСПЛАТНО ипотеку, по самой низкой ставке! ✓ Документы к сделке готовы! Приглашаем Вас на просмотр! ❤️ Добавьте в избранное, чтобы не забыть! Если звонок не проходит, напишите, и мы с вами свяжемся в ближайшее время!</p> <p>✓</p>			
4	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_ot_85_m_347266940_4">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_ot_85_m_347266940_4</a>	<p>Республика Татарстан, Казань, ул. Дементьева, 16</p>	<p>Продам помещения в бизнес-центре:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- на 1 этаже, 317,3 кв.м., отдельный вход, все коммуникации, шикарный ремонт.</li> <li>- на 1 этаже, от 85 кв.м.</li> <li>- на 3 этаже, от 220 кв.м.</li> </ul> <p>Помещения сданы в аренду на 100%.</p> <p>Осмотр/вопросы - в любое удобное для Вас время.</p>	317,3	135 000	42 835 500
5	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_torgovaya_ploschad_37.9_m_3489074850">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_torgovaya_ploschad_37.9_m_3489074850</a>	<p>Республика Татарстан, Казань, ул. Побежимова, 17</p>	<p>В ПОДАРОК 📺 ПОКУПАТЕЛЯМ ОДОБРИМ ИПОТЕКУ, БЕЗ ПЕРВОНАЧАЛЬНОГО ВЗНОСА, по низкой ставке ⭐⭐⭐⭐⭐</p> <p>Предлагаем приобрести помещение коммерческого назначения - 70 кв.м - в центре Авиастроительного района, по Ул. Побежимова д.17</p> <p>- ПЕРВАЯ ЛИНИЯ🔥🔥🔥 ✓ Густонаселенный район, высокий пешеходный и автомобильный трафик! Постоянные клиенты! ✓</p> <p>СТАБИЛЬНЫЙ ВЫСОКИЙ ДОХОД! ✓ Рекламное место под вывеску имеется! ✓ Стабильный арендатор - Ozon - съезжать не планируют! ✓ Окупаемость - до 9 лет, по текущей аренде. ✓</p> <p>Планировка:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-входная группа;</li> <li>- торговый зал;</li> <li>- складское помещение;</li> <li>- санузел;</li> </ul>	37,9	142 480	5 399 999

			<p>- высота потолков 4 м;</p> <p>- отделка и оснащение офисного помещения соответствует классу «В+», пол облицован керамогранитом, стены оформлены обоями под покраску, потолки подвесные.</p> <p>✓ Возможно рассмотреть под иной вид деятельности: офис, аптеку, кальянную, косметологию, магазин, кафе, спа-салон и др. ✓ Рядом: Беломорская, Максимова, Копылова, Вересаева, Лента, Челюскина, Олега Кошевого, Лядова, Академика Павлова, Айдарова, Птичий Рынок, спальный сектор, множество офисных зданий, центров итд</p> <p>✓ Хорошая транспортная развязка в любой конец города!</p> <p>✓ Республика Татарстан, Казань, улица Побежимова д.17. 1 взрослый собственник (физ. лицо) обременений нет, гарантия безопасности сделки, полное юридическое сопровождение и оперативное решение любых вопросов🔥🔥🔥🔥 В подарок покупателям одобрим БЕСПЛАТНО ипотеку, по самой низкой ставке! ✓ Документы к сделке готовы! Приглашаем Вас на просмотр! ❤️ Добавьте в избранное, чтобы не забыть! Если звонок не проходит, напишите, и мы с вами свяжемся в ближайшее время!</p> <p>✓</p>			
6	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_2100_m_265033294_7">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_2100_m_265033294_7</a>	<p>Республика Татарстан, Казань, ул. Дементьева, 1</p>	<p>От собственника! Без комиссии! Продаю помещение свободного назначения, по адресу Дементьева, д.1 (рядом с «самолётом»).</p> <p>Характеристики и отличительные особенности:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 линия с асфальтированным подъездом;</li> <li>- общая площадь земельного участка 55 соток, площадь имущества 2100 м² (по ЕГРН);</li> <li>- административные постройки на 300 кв, плюс производственные площади в нижнем ярусе на 600 кв. остальное под снос, доставка в складские и производственные площади материалов через лифт, есть установленные кран- балки (нужна экспертиза износа);</li> <li>- база требует вложений и реконструкции;</li> <li>- отопление подведено в производственно-складское помещение, газ есть, скважина;</li> <li>- идёт активный поиск арендаторов и покупателей;</li> <li>- круглосуточный доступ;</li> </ul>	2100,0	40 476	85 000 000

			- аренда 450 р/кв; Ближайшие улицы: ул. Петра Виттера, Дементьева, Миля и др.; Важно: Кредиты для ИП без подтверждения дохода, без первоначального взноса. По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Ксения			
	-	<b>Латышских Стрелков 10</b>				
1	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_otdelno_stoyashee_zdanie_s_nds_761_kv.m_2937266486">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_otdelno_stoyashee_zdanie_s_nds_761_kv.m_2937266486</a>	Республика Татарстан, Казань, 2-я Даурская ул., 2А	Продается отдельно стоящее 2-хэтажное здание по ул. Даурская. Первая линия. Площадь 761 кв.м., площадь земельного участка 6 соток, все в собственности. Центральные коммуникации, индивидуальное газовое отопление, парковка. В настоящее время все площади сданы в аренду. Продажас НДС. По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Муртазина Ильмира — Брокер по коммерческой недвижимости. «DiGroup — недвижимость и финансы». От собственника. Без комиссии.	761,0	110 000	83 710 000
2	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_47.5_m_3059779881">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_47.5_m_3059779881</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Карбышева, 40	Продается помещение 47,5кв.м. Подведены все коммуникации, электричество 15кВт. Вход со двора, через подъезд жилого дома, при необходимости можно сделать входную группу с первой линии. Помещение возможно использовать под офис, склад и др.	47,5	168 421	8 000 000
3	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_72.8_m_3457629028">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_72.8_m_3457629028</a>	Республика Татарстан, Казань, 2-я Даурская ул., 5	В ПОДАРОК 🎁 ПОКУПАТЕЛЯМ ОДОБРИМ ИПОТЕКУ, БЕЗ ПЕРВОНАЧАЛЬНОГО ВЗНОСА, по низкой ставке 🔥★★★★★ Предлагаем приобрести помещение НА 1м этаже 5ти этажного дома - коммерческого назначения, в центре города, ПЕРВАЯ ЛИНИЯ 🔥🔥🔥 кадастровый номер: 16:50:060506:3205 ✓ Помещение в собственности! ✓ Густонаселенный район, высокий пешеходный и автомобильный трафик! Постоянные клиенты! ✓ СТАБИЛЬНЫЙ ВЫСОКИЙ ДОХОД! ✓ Рекламное место под вывеску имеется! ✓ Отдельных 2 входа! ✓ Стабильные арендаторы - пункт выдачи заказов “Wildberries” и Электронные сигареты- съезжать не планируют! ✓ Окупаемость - до 5 лет, по текущей аренде. ✓ Планировка: - 2 входных группы с пандусом;	72,8	192 294	13 999 000

			<p>- торговый зал;  - складское помещение;  - санузел;  - высота потолков 2,8м;  - отделка и оснащение офисного помещения соответствует классу «В+», пол облицован керамогранитом, стены оформлены обоями под покраску, потолки подвесные.  ✓ Возможно рассмотреть под иной вид деятельности: офис, аптеку, кальянную, косметологию, магазин, кафе, спа-салон и др. ✓ Рядом: станция метро Аметьево, Гвардейская, Проспект Универсиады, Танковое кольцо, Даурская, Вознесенский тракт, Танкодром, Ометьево, Казанская ярмарка, спальный сектор, множество офисных зданий, центров итд ✓ Хорошая транспортная развязка в любой конец города ✓ Республика Татарстан, Казань, улица 2я Даурская д.5. 1 взрослый собственник (физ. лицо) обременений нет, гарантия безопасности сделки, полное юридическое сопровождение и оперативное решение любых вопросов 🔥🔥🔥🔥 В подарок покупателям одобрим БЕСПЛАТНО ипотеку, по самой низкой ставке! ✓ Документы к сделке готовы! Приглашаем Вас на просмотр! ❤️ Добавьте в избранное, чтобы не забыть! Если звонок не проходит, напишите, и мы с вами свяжемся в ближайшее время! ✓</p>			
4	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_143.4_m_3369405756">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_143.4_m_3369405756</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Карбышева, 48	<p>Помещение свободного назначения с арендаторами на первой линии по адресу Карбышева 48.  Общая площадь помещения 143,4 м²  В помещении:  — Первая линия  — Первый этаж  — Все коммуникации  — Высокий пешеходный и автомобильный трафик  — Удобные подъездные пути</p>	143,4	299 861	43 000 000
5	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torg">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torg</a>	Республика Татарстан, Казань,	Предлагается в продажу помещение с арендатором Экспресс Деньги, суши бар Император, расположенное по адресу: г. Казань ,ул. Даурская, 40. Первая линия домов. Густонаселенный жилой	58,2	257 732	15 000 000



	<a href="#">ovaya_ploschad_58.2_m_3548429273</a>	Даурская ул., 40	массив, интенсивный пешеходный и автомобильный трафик. Помещение расположено вблизи остановки общественного транспорта «ул. Даурская». В непосредственной близости расположены: общеобразовательный учреждения, продуктовые магазины. Технические характеристики: Площадь – 58,2 кв.м, 1-й этаж. Отдельный вход с улицы. Открытая планировка. Высокий рекламный потенциал, отличная визуальная доступность помещения. Парковка Коммерческие условия: Стоимость продажи помещения - 15 000 000 рублей. УСН. Арендатор 1 – Экспресс деньги. Договор аренды сроком на 11 мес., арендуют с марта 2018г., Коммунальные платежи оплачиваются отдельно. Арендатор 2 – суши бар Император. Договор аренды на 11 мес, арендуют с февраля 2019 г, Коммунальные платежи оплачиваются отдельно. Арендная плата по запросу. ДКПН			
	-	<b>Ибрагимова 41</b>				
1	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_291.4_m_339354245_1">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_291.4_m_339354245_1</a>	Республика Татарстан, Казань, пр-т Ямашева, 28А	Продается помещение площадью 291,4, расположенное на втором этаже в бизнес центре "Енисей" по адресу ул. Ямашева 28а. Преимущества и характеристики помещения: - удобное расположение на стыке Ново-Савиновского и Московского районов г. Казани; - 10 минут езды до центра города; - парковка перед зданием для клиентов и во дворе; - установлена система кондиционирования; - большие окна; - чистовая отделка; - доступ в здание 24/7; - в каждом помещении большие окна. Звоните, все подробно расскажем! rm0996	291,4	145 000	30 900 000
2	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_81.6">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_81.6</a>	Республика Татарстан, Казань, пр-т Ибрагимова, 28	Продается помещение свободного назначения, общей площадью 81.6 м2, находящееся по адресу: Московский район, улица Ибрагимова, д. 28. - первая линия; - все коммуникации;	81,6	105 392	8 600 000



	<a href="#">m 3571226715</a>		- рядом парковка; - вблизи остановок общественного транспорта; Подойдет под: магазин, офис, кофейня, пункт приема, детский клуб. Прямая продажа от собственника! Покупайте ликвидную площадь в черте города!			
3	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/gabya_nedvizhimost/855_m2_na_yamashева_1 liniya_3463198890">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/gabya_nedvizhimost/855_m2_na_yamashева_1 liniya_3463198890</a>	Республика Татарстан, Казань, пр-т Ямашева, 28А	Арт. 53556768. Продажа готового арендного бизнеса на супер трафике!!! Помещение свободного назначения общей площадью 85,5 м2. Расположено на цокольном этаже административного здания по адресу пр.Ямашева 28 А. Сдано стабильному сетевому арендатору WILDBERRIES. 1 линия, огромный пеший и автомобильный трафик, стабильный пассивный доход, высота потолков 2,20 м, мощность 15 кВт с возможностью увеличения. Отличный вариант для инвестиций в ликвидную недвижимость и получение стабильного пассивного дохода!!!	85,5	122 690	10 490 000
4	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_na_1 linii_3537601449">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_na_1 linii_3537601449</a>	Республика Татарстан, Казань, Волгоградская ул., 12	Продаётся помещение площадью 33 кв. м на 1 линии ул. Волгоградской в Московском районе. Долгосрочный арендатор Озон, стабильный арендный доход 38000 рублей в месяц. Помещение имеет отдельный вход с улицы, отличный пешеходный и автомобильный трафик. В помещении кондиционер, новые пластиковые окна, санузел. Один собственник. Рядом Московский рынок, станция метро "Яшьлек". Все вопросы уточняйте по телефону. Арт. 55647660	33,0	239 061	7 889 000
	-	<b>Ю.Фучика 96</b>				
1	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_116.5_m_3581828717">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_116.5_m_3581828717</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Чингиза Айтматова, 9	Продается нежилое (коммерческое) помещение № 1013 площадью 116,5 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, Советский район, г. Казань, ул. Ч. Айтматова, д. 9. Дом введен в эксплуатацию в 2021 году. <div> <div>✓</div>Отдельная входная группа <div>✓</div>Удобные подъездные пути <div>✓</div>Черновая отделка <div>✓</div>Высота потолков – 3,0 м <div>✓</div>Подходит для любых видов коммерческой деятельности <div>✓</div>Продажа от Застройщика! </div>	116,5	129 133	15 043 995

			Просмотр помещения по предварительной записи!			
2	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_116.2_m_358264812_5">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_116.2_m_358264812_5</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Чингиза Айтматова, 9	<p>Продается нежилое (коммерческое) помещение № 1003 площадью 116,2 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, Советский район, г. Казань, ул. Ч. Айтматова, д. 9. Дом введен в эксплуатацию в 2021 году.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Отдельная входная группа</li> <li>✓ Удобные подъездные пути</li> <li>✓ Черновая отделка</li> <li>✓ Высота потолков – 3,0 м</li> <li>✓ Подходит для любых видов коммерческой деятельности</li> <li>✓ Продажа от Застройщика!</li> </ul> <p>Просмотр помещения по предварительной записи!</p>	116,2	129 167	15 009 205
3	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_113.7_m_358265285_4">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_113.7_m_358265285_4</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Чингиза Айтматова, 9	<p>Продается нежилое (коммерческое) помещение № 1004 площадью 113,7 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, Советский район, г. Казань, ул. Ч. Айтматова, д. 9. Дом введен в эксплуатацию в 2021 году.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Отдельная входная группа</li> <li>✓ Удобные подъездные пути</li> <li>✓ Черновая отделка</li> <li>✓ Высота потолков – 3,0 м</li> <li>✓ Подходит для любых видов коммерческой деятельности</li> <li>✓ Продажа от Застройщика!</li> </ul> <p>Просмотр помещения по предварительной записи!</p>	113,7	129 448	14 718 238
4	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_102.4_m_358190111_9">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_102.4_m_358190111_9</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Чингиза Айтматова, 9	<p>Продается нежилое (коммерческое) помещение № 1011 площадью 102,4 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, Советский район, г. Казань, ул. Ч. Айтматова, д. 9. Дом введен в эксплуатацию в 2021 году.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Отдельная входная группа</li> <li>✓ Удобные подъездные пути</li> <li>✓ Черновая отделка</li> <li>✓ Высота потолков – 3,0 м</li> <li>✓ Подходит для любых видов коммерческой деятельности</li> <li>✓ Продажа от Застройщика!</li> </ul>	102,4	130 810	13 394 944

			Просмотр помещения по предварительной записи!			
5	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_100.4_m_358246620_4">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_100.4_m_358246620_4</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Чингиза Айтматова, 9	<p>Продается нежилое (коммерческое) помещение № 1005 площадью 100,4 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, Советский район, г. Казань, ул. Ч. Айтматова, д. 9. Дом введен в эксплуатацию в 2021 году.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Отдельная входная группа</li> <li>✓ Удобные подъездные пути</li> <li>✓ Черновая отделка</li> <li>✓ Высота потолков – 3,0 м</li> <li>✓ Подходит для любых видов коммерческой деятельности</li> <li>✓ Продажа от Застройщика!</li> </ul> <p>Просмотр помещения по предварительной записи!</p>	100,4	131 068	13 159 227
6	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_94.4_m_3582519028">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_94.4_m_3582519028</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Чингиза Айтматова, 9	<p>Продается нежилое (коммерческое) помещение № 1009 площадью 94,4 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, Советский район, г. Казань, ул. Ч. Айтматова, д. 9. Дом введен в эксплуатацию в 2021 году.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Отдельная входная группа</li> <li>✓ Удобные подъездные пути</li> <li>✓ Черновая отделка</li> <li>✓ Высота потолков – 3,0 м</li> <li>✓ Подходит для любых видов коммерческой деятельности</li> <li>✓ Продажа от Застройщика!</li> </ul> <p>Просмотр помещения по предварительной записи!</p>	94,4	131 878	12 449 283
7	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_82.1_m_3582405790">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_82.1_m_3582405790</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Чингиза Айтматова, 9	<p>Продается нежилое (коммерческое) помещение № 1010 площадью 82,1 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, Советский район, г. Казань, ул. Ч. Айтматова, д. 9. Дом введен в эксплуатацию в 2021 году.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Отдельная входная группа</li> <li>✓ Удобные подъездные пути</li> <li>✓ Черновая отделка</li> <li>✓ Высота потолков – 3,0 м</li> <li>✓ Подходит для любых видов коммерческой деятельности</li> <li>✓ Продажа от Застройщика!</li> </ul>	82,1	133 732	10 979 397

			Просмотр помещения по предварительной записи!			
8	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_78.6_m_3581694904">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_78.6_m_3581694904</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Чингиза Айтматова, 9	<p>Продается нежилое (коммерческое) помещение № 1008 площадью 78,6 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, Советский район, г. Казань, ул. Ч. Айтматова, д. 9. Дом введен в эксплуатацию в 2021 году.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Отдельная входная группа</li> <li>✓ Удобные подъездные пути</li> <li>✓ Черновая отделка</li> <li>✓ Высота потолков – 3,0 м</li> <li>✓ Подходит для любых видов коммерческой деятельности</li> <li>✓ Продажа от Застройщика!</li> </ul> <p>Просмотр помещения по предварительной записи!</p>	78,6	134 316	10 557 238
9	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_78_m_3245161414">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_78_m_3245161414</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Юлиуса Фучика, 133	<p>Продам нежилое помещение на первой линии с арендаторами площадью 78 кв метров адрес Фучика 133 ( ГОТОВЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС ) . Помещение без обременений готово к продаже ЧИСТАЯ ПРОДАЖА подходит как под ипотеку так и под наличный расчет . Большой автомобильный и пеший трафик возможность парковки рядом с помещением ! Арендатор банк Совкомбанк сидят с 2017 года . Окупаемость помещения 16 лет При этом рядом через дорогу идет строительство Метро и вход в Метро сдача в 2027 году что поднимет цену объекта и арендную ставку в этой локации ! Что значительно повысит ваш доход! И даст возможность вернуть потраченные средства более быстрее 9-10 лет . Получать пассивный доход много лет обеспечив себе достойную пенсию ! Цена помещения 18300000 руб. СКИДКА ВОЗМОЖНА</p>	78,0	234 615	18 300 000
10	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_s_arendatorami_3582172584">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_s_arendatorami_3582172584</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Юлиуса Фучика, 90	<p>Продам торговое помещение с арендаторами, в Приволжском районе по адресу Фучика 90 на 2 этаже Площадь 26 кв.м, отлично подойдет под любой вид деятельности.</p> <p>Основные характеристики:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- арендный поток 52 000 рублей.</li> <li>- 2 этаж,</li> <li>- вход с первой линии</li> <li>- 2 помещение</li> <li>- Техническое обслуживание помещения,</li> </ul>	26,0	264 923	6 888 000

			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Стихийная бесплатная парковка рядом,</li> <li>- Чистовая отделка,</li> <li>- Охранная и пожарная сигнализация,</li> <li>- Система контроля доступа в помещение, нет.</li> </ul> <p>Инфраструктура:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Отсутствие пробок в ближайшей округе,</li> <li>- 20 минут до центра,</li> <li>- 27 минут пешком до ст.метро проспект Победы,</li> <li>- Остановка общественного транспорта,</li> <li>- Пересечение с ул. Ломжинская.</li> </ul> <p>Доп.услуги:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Уборка мест общего пользования (опл.отдельно),</li> <li>- Бесплатная большая парковка рядом,</li> <li>- Возможна оплата перечислением (УСН),</li> </ul> <p>Звоните! Будем рады провести для Вас экскурсию и ответить на все Ваши вопросы, подобрать аналог помещения. Арт. 56096136</p>			
11	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_37.4_m_3469355912">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_37.4_m_3469355912</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Юлиуса Фучика, 108	<p>Продается нежилое помещение на первой линии, с арендатором, по адресу г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, дом 108.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Удачное расположение</li> <li>- Отдельный вход</li> <li>- Место под вывеску</li> <li>- Высота потолков 2,4 м.</li> <li>- Хорошая транспортная доступность, высокий автомобильный и пешеходный трафик</li> <li>- Вблизи идет строительство станции метро, за счет чего возрастет стоимость объекта и арендная ставка</li> <li>- Широкий спектр использования - магазин, аптека, парикмахерская, барбершоп, салон красоты, шоу рум, офис, пункт выдачи заказов и т.д.</li> <li>- Имеется арендатор</li> <li>- Можно использовать как готовый арендный бизнес или развивать свой</li> </ul> <p>Все документы готовы. Возможно оформление в ипотеку. Звоните, органирую просмотр.</p>	37,4	259 358	9 700 000

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов коммерческой недвижимости свободного назначения в г. Казани по местам расположения объектов оценки, по состоянию на 14.12.2023г. составляет **от 40 476 рублей за кв.м., до 473 934 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от района расположения, инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев недвижимости.

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

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

Цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

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

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

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

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

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

## **АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

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

необходимо провести с учетом наилучшего использования.

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

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

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

#### Физически возможные варианты использования.

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

#### Законодательно разрешенное использование

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

#### Финансовая состоятельность

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

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

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

### **ВЫВОДЫ НЭИ**

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



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

В соответствии с п.13, ФСО №VI, «Отчёт об оценке», в отчете об оценке должно содержаться описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке. В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки;

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

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

**Сравнительный подход.** Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. Изучение предложений о продаже коммерческой недвижимости выявило достаточное для применения Сравнительного подхода количество предложений. По указанным причинам оценщиком было принято решение применить Сравнительный подход по отношению ко всем объектам оценки.

**Затратный подход.** Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. В данном случае, Затратный подход не применялся, так как оценивались встроенные помещения, по отношению к которым применять Затратный подход не рекомендуется. По указанной причине и в соответствии с рекомендациями п.24А, ФСО№7 где сказано что «затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений», оценщиком было принято решение об отказе от применения Затратного подхода по отношению к указанным объектам.

### **9.1. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА**

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

В данном случае, Затратный подход не применялся, так как оценивались встроенные помещения, по отношению к которым применять Затратный подход не рекомендуется. По указанной причине и в соответствии с рекомендациями п.24А, ФСО №7 где сказано что «затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений», оценщиком было принято решение об отказе от применения Затратного подхода по отношению к указанным объектам.

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

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

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

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

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

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

При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах

лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке(п.22В, глава VII, ФСО №7);

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

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

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

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

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

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

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

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

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

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

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

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице:

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

№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
		<b>Парина 16</b>				
1	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_psn_31726_kv_m_3544915939">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_psn_31726_kv_m_3544915939</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Хусаина Мавлютова, 45	Продается помещение свободного назначения 3172,6 кв м. Характеристики: - 1 этаж, антресольный этаж, 2 этаж (общая площадь - 3172,6 кв м: 1 этаж - 2819,7 кв м; антресоль - 132,9 кв м; 2 этаж - 220,0 кв м) - все инженерные коммуникации; - место под вывеску; - вентиляционная система, кондиционирование воздуха; пожаротушение, видеонаблюдение; - 1-я линия; - большой пешеходный и автомобильный трафик; - рядом остановки общественного транспорта. Звоните! Организуем показ в удобное для Вас время! Елена - брокер по коммерческой недвижимости. «DiGroup» - недвижимость и финансы». От собственника! Без комиссии!	3172,6	107 168	340 000 000
2	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_154_m_3413636583">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_154_m_3413636583</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Профессора Камая, 10к3	Продается помещение свободного назначения 154 м² на улица Профессора Камая, 10 к3 - первый этаж жилого дома (19 этажей) - потолки 3.5м - отдельный вход - большие окна на обе стороны - автомобильный и пешеходный трафик - место под вывеску - черновая отделка - отдельный санузел - доступ 24/7 - рядом остановка общ. транспорта - есть все необходимые коммуникации Подойдет под магазин (Пятерка, Магнит) аптеку, пекарню, кафе, салон красоты, шоу-рум, пункт выдачи, офис, алкомаркет, магазин для животных, детская комната, фитнес центр.	154,0	120 130	18 500 000

			Договор заключается напрямую с собственником. Полное сопровождение сделки и максимальное содействие в удачном взаимоотношении с собственником гарантируем.			
3	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_348.4_m_2325296143">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_348.4_m_2325296143</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Профессора Камая, 15	Помещение сдано в аренду в "Магнит". Всю площадь занимает арендатор АО «Тандер», арендная плата 151000 руб/мес. (+арендатор оплачивает расходы по воде).	348,4	120 551	42 000 000
4	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_99.2_m_2294489360">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_99.2_m_2294489360</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Академика Парина, 6	Продам готовый арендный бизнес. ДО 10 ЛЕТ ОКУПАЕМОСТИ! Торговое помещение в топовой локации с долгосрочными арендаторами Максимальный пешеходный и автомобильный трафик. Удобный подъезд и парковка. Рядом расположены, магазины, аптеки, кафе, пекарни, пиццерия, а также Деревня Универсиады. Стабильно высокий арендный доход.	99,2	403 226	40 000 000
5	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodavy_torgovyy_pavilon_so_stabilnym_arendatorom_2906358227">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodavy_torgovyy_pavilon_so_stabilnym_arendatorom_2906358227</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Хусаина Мавлютова, 41А	От собственника! Без комиссии! Продаю торговый павильон на ул. Мавлютова, 41а. Здание павильона по ЕГРН S=42,2м² (собственность) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Земельный участок S=73м² (аренда до 15.12.2027г)</li> <li>• Вода и Канализация (центральные, МУП Водоканал)</li> <li>• Электричество 40 квт (договор Татэнергосбыт)</li> <li>• Высота потолков 2,75м</li> <li>• Арендный поток: 200.000р/мес.</li> </ul> По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Ренат	42,2	473 934	20 000 000
		<b>Зайцева 10</b>				
1	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodavy_psn_1288_kv_m_3481564690">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodavy_psn_1288_kv_m_3481564690</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Мазита Гафури, 5	Продается помещение свободного назначения, общей площадью 128,8 кв.м, расположенный по адресу: Вахитовский район, ул. М. Гафури, 5. <ul style="list-style-type: none"> <li>- первая линия;</li> <li>- отдельный вход;</li> <li>- витражные окна;</li> <li>- все коммуникации;</li> <li>- электрическая мощность 50 кВт;</li> <li>- вблизи остановок общественного транспорта;</li> <li>- рядом улицы: Зайцева, Меховщиков.</li> </ul>	128,8	131 988	17 000 000

			Подойдет под: магазин, офис, кофейня, кафе, ресторан, кальянная, пункт приема, детский клуб. Звоните! Организуем показ в удобное для Вас время! Елена - брокер по коммерческой недвижимости. «DiGroup» - недвижимость и финансы». От собственника! Без комиссии!			
2	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_65_m_so_stabilnymarendat_3488696097">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_65_m_so_stabilnymarendat_3488696097</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Мазита Гафури, 7	<p>В ПОДАРОК 🎁 ПОКУПАТЕЛЯМ ОДОБРИМ ИПОТЕКУ, БЕЗ ПЕРВОНАЧАЛЬНОГО ВЗНОСА, по низкой ставке 🔥 ⭐⭐⭐⭐⭐</p> <p>Предлагаем приобрести помещение на 1м этаже 5ти этажного дома - коммерческого назначения, в центре города, ПЕРВАЯ ЛИНИЯ 🔥🔥🔥 Кадастровый номер: 16:50:012111:144 ✓ Помещение в собственности! ✓ Густонаселенный район, высокий пешеходный и автомобильный трафик! Постоянные клиенты! ✓ СТАБИЛЬНЫЙ ВЫСОКИЙ ДОХОД! ✓ Рекламное место под вывеску имеется! ✓ Отдельный вход! ✓ Стабильный арендатор - пункт выдачи заказов "Wildberries" - съезжать не планирует! ✓ Окупаемость - до 9,5 лет, по текущей аренде. ✓ Планировка:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- входная группа с пандусом;</li> <li>- торговый зал;</li> <li>- складское помещение;</li> <li>- санузел;</li> <li>- высота потолков 2,8м;</li> <li>- отделка и оснащение офисного помещения соответствует классу «В+», пол облицован керамогранитом, стены оформлены обоями под покраску, потолки подвесные.</li> </ul> <p>✓ Возможно рассмотреть под иной вид деятельности: офис, аптеку, кальянную, косметологию, магазин, кафе, спа-салон и др. ✓ Рядом: Габдуллы Тукая, Меховщиков, Туганов, заправки Таиф, Татнефть, Электрон, КИУ, Водник, Мечеть, Яналиф, Сайдашева, Девятаева, Речной вокзал, Портовая, Ирек, Больница восстановительного лечения, Шарифа Камала, спальный сектор, множество офисных зданий, центров И так далее ✓ Хорошая транспортная развязка в любой конец города! ✓ Республика Татарстан, Казань, улица Мазита Гафури, д.7 1 взрослый собственник (физ. лицо)</p>	65,0	169 215	10 999 000



			обременений нет, гарантия безопасности сделки, полное юридическое сопровождение и оперативное решение любых вопросов🔥🔥🔥В подарок покупателям одобрим БЕСПЛАТНО ипотеку, по самой низкой ставке! ✓Документы к сделке готовы! Приглашаем Вас на просмотр! ❤️Добавьте в избранное, чтобы не забыть! Если звонок не проходит, напишите, и мы с вами свяжемся в ближайшее время! ✓			
3	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_77_m_3243811406">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_77_m_3243811406</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Мазита Гафури, 61	Продам отдельно стоящее здание в Вахитовском районе г.Казани, ул. Мазита Гафури 61. Находится на первой линии улицы с оживленным трафиком. Площадь первого этажа 35 м2, используется под кафе (тандыр). Площадь второго этажа 42 м2, используется как жилое и под склад. Земля под зданием в собственности, рядом в 50 метрах остановка автобуса, высокая проходимость, рядом Экономический институт, завод Точмаш, станция электрички Вахитово, Мелита, Аквапарк Барионикс и прочие объекты. Можно как арендный бизнес, арендаторы есть всегда, в данный момент оба этажа также заняты. Окупаемость менее 10 лет По всем вопросам звоните мне, я хозяин, не риелтор	77,0	51 688	3 980 000
4	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_gab_72.9_m_3_123209073">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_gab_72.9_m_3_123209073</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Мазита Гафури, 2	Продается ГАБ (Готовый арендный бизнес). Продуктовый магазин. Арендный поток 55000 в месяц; Долгосрочный договор аренды с продуктовым магазином! Окупаемость 11 лет; 1 линия; Цокольный этаж; 2.8 высота потолков; Большой авто и пешеходный поток!; Район попал в план развития города и скоро его будет не узнать!; Имеется парковка; Вывеска; Бесплатное сопровождение ипотеки (более 5 банков); Мы готовы ответить на все ваши вопросы удобным для вас способом, а также показать вам помещение тогда, когда Вы сможете. Мы ценим ваше время!	72,9	100 000	7 290 000
5	<a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a>	Республика	От собственника! Без комиссии! Продаю 165 м² подвала (вход с	165,0	54 545	9 000 000

	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_165_m_3578319441">kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_165_m_3578319441</a>	Татарстан, Казань, ул. Меховщиков, 1	первой линии) в жилом доме по адресу Меховщиков, 1: — 1 линия, цоколь; — Расположено в Вахитовском районе на пересечении улиц Девятаева и Меховщиков; — В шаговой доступности остановки общественного транспорта; — несколько просторных помещений с окошками, чистовым ремонтом, задняя часть для хранения; — 30 квт выделенной мощности с возможностью увеличения; — 1 входная группа несколько лесенок вниз; — канализация/вода, вентиляция, кондиционирование; — высота потолка 2,8 м; — бесплатная парковка во дворе; Подойдет под доставку, бар, кальянную, маркет плейс и др. Рядом Автовокзал, КИУ, супермаркеты, Речной порт и т.д. По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Ксения			
		<b>Олега Кошевого 6</b>				
1	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_ryadom_s_metro_aviastroitelnaya_198_m_312377442_1">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_ryadom_s_metro_aviastroitelnaya_198_m_312377442_1</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Копылова, 14	Продается помещение свободного назначения, общая площадь 198 кв.м., расположено по адресу: г. Казань, ул. Копылова, д. 14. Находится на 1 этаже в жилом доме. Имеет 2 отдельных входа со двора. Несколько точек подключения к воде и канализации. Много окон, которые смотрят на первую линию и во двор. Идеально под офис, медицинское учреждение и иное использование. Помещение в пред чистовой отделке. Парковка во дворе. В 50 метрах метро "Авиастроительная" что создает огромный трафик. Часть помещения арендует под склад суши бар "Окинава", договор краткосрочный. В пристрое к жилому дому, располагаются магазин Магнит, суши-бар "Окинава", пекарня "Жар Свежар". В пешем доступе 16 и 22 заводы. Не далеко располагается Вертолетный завод.	198,0	106 061	21 000 000
2	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_250_m_s_zu_na_s">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_250_m_s_zu_na_s</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Копылова, 2А	От собственника! Без комиссии! Продам здание с землёй на ул. Копылова 2а Въезд в Авиастроительный район! - Отдельно стоящее здание - Свой Су	250,0	74 000	18 500 000

	<a href="#">per- trafike_2586504763</a>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Все коммуникации</li> <li>- Есть окна, здание светлое есть терраса!</li> <li>- Земля 6,9 сот + 1,5 сот (в аренде у города)</li> <li>- Вытяжка</li> <li>- Выгодное месторасположение</li> <li>- Бешеный Пешеходный и автомобильный трафик</li> </ul> <p>Примыкает к Парку Ленина! Рядом улица Белинского, Дементьева, Кошевого, Максимова. Один собственник, Все документы готовы, Возможна ипотека. По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Станислав</p>			
3	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_70m_2_vhoda_ofisnoe_pomeschenie_3489174377">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_70m_2_vhoda_ofisnoe_pomeschenie_3489174377</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Побежимова, 17	<p>В ПОДАРОК 📺 ПОКУПАТЕЛЯМ ОДОБРИМ ИПОТЕКУ, БЕЗ ПЕРВОНАЧАЛЬНОГО ВЗНОСА, по низкой ставке ★★★★★</p> <p>Предлагаем приобрести помещение коммерческого назначения - 70 кв.м - в центре Авиастроительного района, по Ул. Побежимова д.17</p> <p>- ПЕРВАЯ ЛИНИЯ 🔥🔥🔥 ✓ Густонаселенный район, высокий пешеходный и автомобильный трафик! Постоянные клиенты! ✓</p> <p>СТАБИЛЬНЫЙ ВЫСОКИЙ ДОХОД! ✓ Рекламное место под вывеску имеется! ✓ Стабильный арендатор - Ozon - съезжать не планируют! ✓ Окупаемость - до 9 лет, по текущей аренде. ✓</p> <p>Планировка:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-2 входных группы;</li> <li>- торговый зал;</li> <li>- складское помещение;</li> <li>- санузел;</li> <li>- высота потолков 4 м;</li> <li>- отделка и оснащение офисного помещения соответствует классу «В+», пол облицован керамогранитом, стены оформлены обоями под покраску, потолки подвесные.</li> </ul> <p>✓ Возможно рассмотреть под иной вид деятельности: офис, аптеку, кальянную, косметологию, магазин, кафе, спа-салон и др. ✓ Рядом: Беломорская, Максимова, Копылова, Вересаева, Лента, Челюскина, Олега Кошевого, Лядова, Академика Павлова, Айдарова, Птичий Рынок, спальный сектор, множество офисных зданий, центров итд</p> <p>✓ Хорошая транспортная развязка в любой конец города!</p>	70,0	141 429	9 899 999

			<p>✓ Республика Татарстан, Казань, улица Побежимова д.17. 1 взрослый собственник (физ. лицо) обременений нет, гарантия безопасности сделки, полное юридическое сопровождение и оперативное решение любых вопросов 🔥🔥🔥🔥 В подарок покупателям одобрим БЕСПЛАТНО ипотеку, по самой низкой ставке! ✓ Документы к сделке готовы! Приглашаем Вас на просмотр! ❤️ Добавьте в избранное, чтобы не забыть! Если звонок не проходит, напишите, и мы с вами свяжемся в ближайшее время! ✓</p>			
4	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_ot_85_m_347266940_4">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_ot_85_m_347266940_4</a>	<p>Республика Татарстан, Казань, ул. Дементьева, 16</p>	<p>Продам помещения в бизнес-центре:          - на 1 этаже, 317,3 кв.м., отдельный вход, все коммуникации, шикарный ремонт.          - на 1 этаже, от 85 кв.м.          - на 3 этаже, от 220 кв.м.          Помещения сданы в аренду на 100%.          Осмотр/вопросы - в любое удобное для Вас время.</p>	317,3	135 000	42 835 500
5	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_torgovaya_ploschad_37.9_m_3489074850">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_torgovaya_ploschad_37.9_m_3489074850</a>	<p>Республика Татарстан, Казань, ул. Побежимова, 17</p>	<p>В ПОДАРОК 📺 ПОКУПАТЕЛЯМ ОДОБРИМ ИПОТЕКУ, БЕЗ ПЕРВОНАЧАЛЬНОГО ВЗНОСА, по низкой ставке ★★★★★          Предлагаем приобрести помещение коммерческого назначения - 70 кв.м - в центре Авиастроительного района, по Ул. Побежимова д.17          - ПЕРВАЯ ЛИНИЯ 🔥🔥🔥 ✓ Густонаселенный район, высокий пешеходный и автомобильный трафик! Постоянные клиенты! ✓          СТАБИЛЬНЫЙ ВЫСОКИЙ ДОХОД! ✓ Рекламное место под вывеску имеется! ✓ Стабильный арендатор - Ozon - съезжать не планируют! ✓ Окупаемость - до 9 лет, по текущей аренде. ✓          Планировка:          -входная группа;          - торговый зал;          - складское помещение;          - санузел;          - высота потолков 4 м;          - отделка и оснащение офисного помещения соответствует классу «В+», пол облицован керамогранитом, стены оформлены обоями под покраску, потолки подвесные.</p>	37,9	142 480	5 399 999

			<p>✓ Возможно рассмотреть под иной вид деятельности: офис, аптеку, кальянную, косметологию, магазин, кафе, спа-салон и др. ✓ Рядом: Беломорская, Максимова, Копылова, Вересаева, Лента, Челюскина, Олега Кошевого, Лядова, Академика Павлова, Айдарова, Птичий Рынок, спальный сектор, множество офисных зданий, центров итд</p> <p>✓ Хорошая транспортная развязка в любой конец города!</p> <p>✓ Республика Татарстан, Казань, улица Побежимова д.17. 1 взрослый собственник (физ. лицо) обременений нет, гарантия безопасности сделки, полное юридическое сопровождение и оперативное решение любых вопросов 🔥🔥🔥🔥 В подарок покупателям одобрим БЕСПЛАТНО ипотеку, по самой низкой ставке! ✓ Документы к сделке готовы! Приглашаем Вас на просмотр! ❤️ Добавьте в избранное, чтобы не забыть! Если звонок не проходит, напишите, и мы с вами свяжемся в ближайшее время!</p> <p>✓</p>			
6	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_2100_m_265033294_7">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_2100_m_265033294_7</a>	<p>Республика Татарстан, Казань, ул. Дементьева, 1</p>	<p>От собственника! Без комиссии! Продаю помещение свободного назначения, по адресу Дементьева, д.1 (рядом с «самолётом»). Характеристики и отличительные особенности:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 линия с асфальтированным подъездом;</li> <li>- общая площадь земельного участка 55 соток, площадь имущества 2100 м² (по ЕГРН);</li> <li>- административные постройки на 300 кв, плюс производственные площади в нижнем ярусе на 600 кв. остальное под снос, доставка в складские и производственные площади материалов через лифт, есть установленные кран- балки (нужна экспертиза износа);</li> <li>- база требует вложений и реконструкции;</li> <li>- отопление подведено в производственно-складское помещение, газ есть, скважина;</li> <li>- идёт активный поиск арендаторов и покупателей;</li> <li>- круглосуточный доступ;</li> <li>- аренда 450 р/кв;</li> </ul> <p>Ближайшие улицы: ул. Петра Виттера, Дементьева, Миля и др.;</p> <p>Важно: Кредиты для ИП без подтверждения дохода, без первоначального взноса. По всем вопросам можете обращаться к</p>	2100,0	40 476	85 000 000

			представителю собственника: Ксения			
	-	<b>Латышских Стрелков 10</b>				
1	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_otdelno_stoyaschee_zdanie_s_nds_761_kv.m_2937266486">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_otdelno_stoyaschee_zdanie_s_nds_761_kv.m_2937266486</a>	Республика Татарстан, Казань, 2-я Даурская ул., 2А	Продается отдельно стоящее 2-хэтажное здание по ул. Даурская. Первая линия. Площадь 761 кв.м., площадь земельного участка 6 соток, все в собственности. Центральные коммуникации, индивидуальное газовое отопление, парковка. В настоящее время все площади сданы в аренду. Продажас НДС. По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Муртазина Ильмира — Брокер по коммерческой недвижимости. «DiGroup — недвижимость и финансы». От собственника. Без комиссии.	761,0	110 000	83 710 000
2	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_47.5_m_3059779881">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_47.5_m_3059779881</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Карбышева, 40	Продается помещение 47,5кв.м. Подведены все коммуникации, электричество 15кВт. Вход со двора, через подъезд жилого дома, при необходимости можно сделать входную группу с первой линии. Помещение возможно использовать под офис, склад и др.	47,5	168 421	8 000 000
3	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_72.8_m_3457629028">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_72.8_m_3457629028</a>	Республика Татарстан, Казань, 2-я Даурская ул., 5	В ПОДАРОК 🎁 ПОКУПАТЕЛЯМ ОДОБРИМ ИПОТЕКУ, БЕЗ ПЕРВОНАЧАЛЬНОГО ВЗНОСА, по низкой ставке 🔥 ⭐⭐⭐⭐⭐ Предлагаем приобрести помещение НА 1м этаже 5ти этажного дома - коммерческого назначения, в центре города, ПЕРВАЯ ЛИНИЯ 🔥🔥🔥 кадастровый номер: 16:50:060506:3205 ✓ Помещение в собственности! ✓ Густонаселенный район, высокий пешеходный и автомобильный трафик! Постоянные клиенты! ✓ СТАБИЛЬНЫЙ ВЫСОКИЙ ДОХОД! ✓ Рекламное место под вывеску имеется! ✓ Отдельных 2 входа! ✓ Стабильные арендаторы - пункт выдачи заказов “Wildberries” и Электронные сигареты- съезжать не планируют! ✓ Окупаемость - до 5 лет, по текущей аренде. ✓ Планировка: - 2 входных группы с пандусом; - торговый зал; - складское помещение; - санузел; - высота потолков 2,8м;	72,8	192 294	13 999 000



			<p>- отделка и оснащение офисного помещения соответствует классу «В+», пол облицован керамогранитом, стены оформлены обоями под покраску, потолки подвесные.</p> <p>✓ Возможно рассмотреть под иной вид деятельности: офис, аптеку, кальянную, косметологию, магазин, кафе, спа-салон и др. ✓ Рядом: станция метро Аметьево, Гвардейская, Проспект Универсиады, Танковое кольцо, Даурская, Вознесенский тракт, Танкодром, Ометьево, Казанская ярмарка, спальный сектор, множество офисных зданий, центров итд ✓ Хорошая транспортная развязка в любой конец города ✓ Республика Татарстан, Казань, улица 2я Даурская д.5. 1 взрослый собственник (физ. лицо) обременений нет, гарантия безопасности сделки, полное юридическое сопровождение и оперативное решение любых вопросов 🔥 🔥 🔥 В подарок покупателям одобрим БЕСПЛАТНО ипотеку, по самой низкой ставке! ✓ Документы к сделке готовы! Приглашаем Вас на просмотр! ❤️ Добавьте в избранное, чтобы не забыть! Если звонок не проходит, напишите, и мы с вами свяжемся в ближайшее время! ✓</p>			
4	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_143.4_m_3369405756">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_143.4_m_3369405756</a>	<p>Республика Татарстан, Казань, ул. Карбышева, 48</p>	<p>Помещение свободного назначения с арендаторами на первой линии по адресу Карбышева 48.</p> <p>Общая площадь помещения 143,4 м²</p> <p>В помещении:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Первая линия</li> <li>— Первый этаж</li> <li>— Все коммуникации</li> <li>— Высокий пешеходный и автомобильный трафик</li> <li>— Удобные подъездные пути</li> </ul>	143,4	299 861	43 000 000
5	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_58.2_m_3548429273">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_58.2_m_3548429273</a>	<p>Республика Татарстан, Казань, Даурская ул., 40</p>	<p>Предлагается в продажу помещение с арендатором Экспресс Деньги, суши бар Император, расположенное по адресу: г. Казань, ул. Даурская, 40. Первая линия домов. Густонаселенный жилой массив, интенсивный пешеходный и автомобильный трафик.</p> <p>Помещение расположено вблизи остановки общественного транспорта «ул. Даурская». В непосредственной близости расположены: общеобразовательные учреждения, продуктовые</p>	58,2	257 732	15 000 000

			<p>магазины. Технические характеристики: Площадь – 58,2 кв.м, 1-й этаж. Отдельный вход с улицы. Открытая планировка. Высокий рекламный потенциал, отличная визуальная доступность помещения. Парковка</p> <p>Коммерческие условия: Стоимость продажи помещения - 15 000 000 рублей. УСН. Арендатор 1 – Экспресс деньги. Договор аренды сроком на 11 мес., арендуют с марта 2018г., Коммунальные платежи оплачиваются отдельно. Арендатор 2 – суши бар Император. Договор аренды на 11 мес, арендуют с февраля 2019 г, Коммунальные платежи оплачиваются отдельно. Арендная плата по запросу. ДКПН</p>			
	-	<b>Ибрагимова 41</b>				
1	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_291.4_m_339354245_1">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_291.4_m_339354245_1</a>	Республика Татарстан, Казань, пр-т Ямашева, 28А	<p>Продается помещение площадью 291,4, расположенное на втором этаже в бизнес центре "Енисей" по адресу ул. Ямашева 28а.</p> <p>Преимущества и характеристики помещения:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- удобное расположение на стыке Ново-Савиновского и Московского районов г. Казани;</li> <li>- 10 минут езды до центра города;</li> <li>- парковка перед зданием для клиентов и во дворе;</li> <li>- установлена система кондиционирования;</li> <li>- большие окна;</li> <li>- чистовая отделка;</li> <li>- доступ в здание 24/7;</li> <li>- в каждом помещении большие окна.</li> </ul> <p>Звоните, все подробно расскажем! rm0996</p>	291,4	145 000	30 900 000
2	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_81.6_m_3571226715">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_81.6_m_3571226715</a>	Республика Татарстан, Казань, пр-т Ибрагимова, 28	<p>Продается помещение свободного назначения, общей площадью 81.6 м2, находящееся по адресу: Московский район, улица Ибрагимова, д. 28.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- первая линия;</li> <li>- все коммуникации;</li> <li>- рядом парковка;</li> <li>- вблизи остановок общественного транспорта;</li> </ul> <p>Подойдет под: магазин, офис, кофейня, пункт приема, детский клуб. Прямая продажа от собственника! Покупайте ликвидную площадь в</p>	81,6	105 392	8 600 000

			черте города!			
3	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/gabya_nedvizhimost/gab855_m2_na_yamasheva_1 liniya_3463198890">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/gabya_nedvizhimost/gab855_m2_na_yamasheva_1 liniya_3463198890</a>	Республика Татарстан, Казань, пр-т Ямашева, 28А	Арт. 53556768. Продажа готового арендного бизнеса на супер трафике!!! Помещение свободного назначения общей площадью 85,5 м2. Расположено на цокольном этаже административного здания по адресу пр.Ямашева 28 А. Сдано стабильному сетевому арендатору WILDBERRIES. 1 линия, огромный пеший и автомобильный трафик, стабильный пассивный доход, высота потолков 2,20 м, мощность 15 кВт с возможностью увеличения. Отличный вариант для инвестиций в ликвидную недвижимость и получение стабильного пассивного дохода!!!	85,5	122 690	10 490 000
4	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_na_1 liniy_3537601449">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_na_1 liniy_3537601449</a>	Республика Татарстан, Казань, Волгоградская ул., 12	Продаётся помещение площадью 33 кв. м на 1 линии ул. Волгоградской в Московском районе. Долгосрочный арендатор Озон, стабильный арендный доход 38000 рублей в месяц. Помещение имеет отдельный вход с улицы, отличный пешеходный и автомобильный трафик. В помещении кондиционер, новые пластиковые окна, санузел. Один собственник. Рядом Московский рынок, станция метро "Яшьлек". Все вопросы уточняйте по телефону. Арт. 55647660	33,0	239 061	7 889 000
	-	<b>Ю.Фучика 96</b>				
1	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_116.5_m_3581828717">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_116.5_m_3581828717</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Чингиза Айтматова, 9	Продается нежилое (коммерческое) помещение № 1013 площадью 116,5 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, Советский район, г. Казань, ул. Ч. Айтматова, д. 9. Дом введен в эксплуатацию в 2021 году. <div> <div>✓</div>Отдельная входная группа <div>✓</div>Удобные подъездные пути <div>✓</div>Черновая отделка <div>✓</div>Высота потолков – 3,0 м <div>✓</div>Подходит для любых видов коммерческой деятельности <div>✓</div>Продажа от Застройщика! </div> Просмотр помещения по предварительной записи!	116,5	129 133	15 043 995
2	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_116.2_m_3581828717">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_116.2_m_3581828717</a>	Республика Татарстан, Казань, ул.	Продается нежилое (коммерческое) помещение № 1003 площадью 116,2 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, Советский район, г. Казань, ул. Ч. Айтматова, д. 9. Дом введен в	116,2	129 167	15 009 205

	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_116.2_m_358264812_5">odnogo_naznacheniya_116.2_m_358264812_5</a>	Чингиза Айтматова, 9	эксплуатацию в 2021 году. <div> <div>✓</div>Отдельная входная группа <div>✓</div>Удобные подъездные пути <div>✓</div>Черновая отделка <div>✓</div>Высота потолков – 3,0 м <div>✓</div>Подходит для любых видов коммерческой деятельности <div>✓</div>Продажа от Застройщика! </div> Просмотр помещения по предварительной записи!			
3	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_113.7_m_358265285_4">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_113.7_m_358265285_4</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Чингиза Айтматова, 9	Продается нежилое (коммерческое) помещение № 1004 площадью 113,7 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, Советский район, г. Казань, ул. Ч. Айтматова, д. 9. Дом введен в эксплуатацию в 2021 году. <div> <div>✓</div>Отдельная входная группа <div>✓</div>Удобные подъездные пути <div>✓</div>Черновая отделка <div>✓</div>Высота потолков – 3,0 м <div>✓</div>Подходит для любых видов коммерческой деятельности <div>✓</div>Продажа от Застройщика! </div> Просмотр помещения по предварительной записи!	113,7	129 448	14 718 238
4	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_102.4_m_358190111_9">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_102.4_m_358190111_9</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Чингиза Айтматова, 9	Продается нежилое (коммерческое) помещение № 1011 площадью 102,4 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, Советский район, г. Казань, ул. Ч. Айтматова, д. 9. Дом введен в эксплуатацию в 2021 году. <div> <div>✓</div>Отдельная входная группа <div>✓</div>Удобные подъездные пути <div>✓</div>Черновая отделка <div>✓</div>Высота потолков – 3,0 м <div>✓</div>Подходит для любых видов коммерческой деятельности <div>✓</div>Продажа от Застройщика! </div> Просмотр помещения по предварительной записи!	102,4	130 810	13 394 944
5	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_100.4_m_358190111_9">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_100.4_m_358190111_9</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Чингиза Айтматова, 9	Продается нежилое (коммерческое) помещение № 1005 площадью 100,4 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, Советский район, г. Казань, ул. Ч. Айтматова, д. 9. Дом введен в эксплуатацию в 2021 году. <div> <div>✓</div>Отдельная входная группа <div>✓</div>Удобные подъездные пути <div>✓</div>Черновая отделка <div>✓</div>Высота потолков – 3,0 м <div>✓</div>Подходит для любых видов коммерческой деятельности <div>✓</div>Продажа от Застройщика! </div> Просмотр помещения по предварительной записи!	100,4	131 068	13 159 227

	<a href="#">odnogo_naznacheniya_100.4_m_358246620_4</a>	Чингиза Айтматова, 9	эксплуатацию в 2021 году. <div> <div>✓</div>Отдельная входная группа <div>✓</div>Удобные подъездные пути <div>✓</div>Черновая отделка <div>✓</div>Высота потолков – 3,0 м <div>✓</div>Подходит для любых видов коммерческой деятельности <div>✓</div>Продажа от Застройщика! </div> Просмотр помещения по предварительной записи!			
6	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_94.4_m_3582519028">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_94.4_m_3582519028</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Чингиза Айтматова, 9	Продается нежилое (коммерческое) помещение № 1009 площадью 94,4 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, Советский район, г. Казань, ул. Ч. Айтматова, д. 9. Дом введен в эксплуатацию в 2021 году. <div> <div>✓</div>Отдельная входная группа <div>✓</div>Удобные подъездные пути <div>✓</div>Черновая отделка <div>✓</div>Высота потолков – 3,0 м <div>✓</div>Подходит для любых видов коммерческой деятельности <div>✓</div>Продажа от Застройщика! </div> Просмотр помещения по предварительной записи!	94,4	131 878	12 449 283
7	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_82.1_m_3582405790">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_82.1_m_3582405790</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Чингиза Айтматова, 9	Продается нежилое (коммерческое) помещение № 1010 площадью 82,1 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, Советский район, г. Казань, ул. Ч. Айтматова, д. 9. Дом введен в эксплуатацию в 2021 году. <div> <div>✓</div>Отдельная входная группа <div>✓</div>Удобные подъездные пути <div>✓</div>Черновая отделка <div>✓</div>Высота потолков – 3,0 м <div>✓</div>Подходит для любых видов коммерческой деятельности <div>✓</div>Продажа от Застройщика! </div> Просмотр помещения по предварительной записи!	82,1	133 732	10 979 397
8	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_78.6_m_3582405790">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_78.6_m_3582405790</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Чингиза Айтматова, 9	Продается нежилое (коммерческое) помещение № 1008 площадью 78,6 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, Советский район, г. Казань, ул. Ч. Айтматова, д. 9. Дом введен в эксплуатацию в 2021 году. <div> <div>✓</div>Отдельная входная группа <div>✓</div>Удобные подъездные пути <div>✓</div>Черновая отделка <div>✓</div>Высота потолков – 3,0 м <div>✓</div>Подходит для любых видов коммерческой деятельности <div>✓</div>Продажа от Застройщика! </div> Просмотр помещения по предварительной записи!	78,6	134 316	10 557 238

	<a href="#">odnogo_naznacheniya_78.6_m_3581694904</a>	Чингиза Айтматова, 9	эксплуатацию в 2021 году. <div> <div>✓</div>Отдельная входная группа <div>✓</div>Удобные подъездные пути <div>✓</div>Черновая отделка <div>✓</div>Высота потолков – 3,0 м <div>✓</div>Подходит для любых видов коммерческой деятельности <div>✓</div>Продажа от Застройщика! </div> Просмотр помещения по предварительной записи!			
9	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_78_m_3245161414">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_78_m_3245161414</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Юлиуса Фучика, 133	Продам нежилое помещение на первой линии с арендаторами площадью 78 кв метров адрес Фучика 133 ( ГОТОВЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС ) . Помещение без обременений готово к продаже ЧИСТАЯ ПРОДАЖА подходит как под ипотеку так и под наличный расчет . Большой автомобильный и пеший трафик возможность парковки рядом с помещением ! Арендатор банк Совкомбанк сидят с 2017 года . Окупаемость помещения 16 лет При этом рядом через дорогу идет строительство Метро и вход в Метро сдача в 2027 году что поднимет цену объекта и арендную ставку в этой локации ! Что значительно повысит ваш доход! И даст возможность вернуть потраченные средства более быстрее 9-10 лет . Получать пассивный доход много лет обеспечив себе достойную пенсию ! Цена помещения 18300000 руб. СКИДКА ВОЗМОЖНА	78,0	234 615	18 300 000
10	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_s_arendatorami_3582172584">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_s_arendatorami_3582172584</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Юлиуса Фучика, 90	Продам торговое помещение с арендаторами, в Приволжском районе по адресу Фучика 90 на 2 этаже Площадь 26 кв.м, отлично подойдет под любой вид деятельности. Основные характеристики: арендный поток 52 000 рублей. - 2 этаж, - вход с первой линии - 2 помещение - Техническое обслуживание помещения, - Стихияная бесплатная парковка рядом, - Чистовая отделка, - Охранная и пожарная сигнализация, - Система контроля доступа в помещение, нет.	26,0	264 923	6 888 000



			<p>Инфраструктура:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Отсутствие пробок в ближайшей округе,</li> <li>- 20 минут до центра,</li> <li>- 27 минут пешком до ст.метро проспект Победы,</li> <li>- Остановка общественного транспорта,</li> <li>- Пересечение с ул. Ломжинская.</li> </ul> <p>Доп.услуги:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Уборка мест общего пользования (опл.отдельно),</li> <li>- Бесплатная большая парковка рядом,</li> <li>- Возможна оплата перечислением (УСН),</li> </ul> <p>Звоните! Будем рады провести для Вас экскурсию и ответить на все Ваши вопросы, подобрать аналог помещения. Арт. 56096136</p>			
11	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_37.4_m_3469355912">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_37.4_m_3469355912</a>	<p>Республика Татарстан, Казань, ул. Юлиуса Фучика, 108</p>	<p>Продается нежилое помещение на первой линии, с арендатором, по адресу г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, дом 108.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Удачное расположение</li> <li>- Отдельный вход</li> <li>- Место под вывеску</li> <li>- Высота потолков 2,4 м.</li> <li>- Хорошая транспортная доступность, высокий автомобильный и пешеходный трафик</li> <li>- Вблизи идет строительство станции метро, за счет чего возрастет стоимость объекта и арендная ставка</li> <li>- Широкий спектр использования - магазин, аптека, парикмахерская, барбершоп, салон красоты, шоу рум, офис, пункт выдачи заказов и т.д.</li> <li>- Имеется арендатор</li> <li>- Можно использовать как готовый арендный бизнес или развивать свой</li> </ul> <p>Все документы готовы. Возможно оформление в ипотеку. Звоните, органирую просмотр.</p>	37,4	259 358	9 700 000

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов коммерческой недвижимости свободного назначения в г. Казани по местам расположения объектов оценки, по состоянию на 14.12.2023г. составляет **от 40 476 рублей за кв.м., до 473 934 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от района расположения, инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков.



**Оценка нежилых помещений. Введение корректировок к цене аналога зданий (улучшений).**

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

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

Условия продажи:

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

Поправка на дату продажи (оферты):

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

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

Поправка на торг:

На первом этапе расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта к заявленным продавцами стоимостям продажи применяется поправка (скидка) на уторговывание. Рынок жилой недвижимости имеет ряд специфичных черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли – продажи, причем данные переговоры иногда приводят к положительному результату для покупателя. Поправка на снижение цены в процессе торга для нежилых помещений осуществлялась в соответствии с таб. 201, изложенной в «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для Сравнительного подхода» Л.А. Лейфер, Нижний Новгород 2021 год, стр.460, таб.448:

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	7.0%	8.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9.6%	9.1%	10.2%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	6.9%	8.1%
4. Стрит-ритейл	9.0%	8.4%	9.6%
5. Объекты свободного назначения	10.0%	9.5%	10.5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11.5%	10.7%	12.3%
Арендные ставки объектов			
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	7.0%	8.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8.5%	7.9%	9.1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	7.0%	8.0%
4. Стрит-ритейл	8.0%	7.5%	8.5%
5. Объекты свободного назначения	9.0%	8.4%	9.6%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10.3%	9.4%	11.1%

В соответствии с изложенной выше таблицей, величина скидки на торг составляет -9%

#### Корректировка на различие в площади

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<sup>4</sup>. Наиболее точно (коэффициент корреляции = 0,98) эту зависимость можно описать следующим уравнением:

$$C=1857-90 \times \ln(P),$$

где:

С – относительная стоимость объекта, у.е./м<sup>2</sup>;

П – общая площадь объекта, м<sup>2</sup>.

#### Местоположение:

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

#### Состояние отделки:

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

<sup>4</sup> 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.

Матрица коэффициентов

Таблица 408. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии.

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

Класс качества недвижимости:

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

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

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

Этаж расположения:

Этаж расположения у аналогов и объектов оценки может быть разным, в связи с чем для некоторых объектов оценки вводился поправочный коэффициент, в соответствии с показателями изложенными в «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для Сравнительного подхода» Л.А. Лейфер, Нижний Новгород 2021 год, стр.382, таб.291:

Таблица 291. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов торгового назначения, города-миллионники (за исключением гг. Москва, Санкт-Петербург), продажа

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,11	1,32	1,42
	2 этаж и выше	0,90	1,00	1,18	1,28
	цоколь	0,76	0,84	1,00	1,08
	подвал	0,70	0,78	0,93	1,00

Тип площади:

Объекты недвижимости имеют как вспомогательные так и основные типы площадей, которые имеют различия в величине эффективности и соответственно стоимости. Для учёта типа площади необходимо вводить корректировочные коэффициенты. Для учёта типа площади оценщиком были приняты показатели опубликованные в «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для Сравнительного подхода» Л.А. Лейфер, Нижний Новгород 2021 год, стр.357, таб.257:

Таблица 257. Корректирующие коэффициенты на класс объектов торгового назначения, города-миллионники (за исключением гг. Москва, Санкт-Петербург), продажа

Удельные цены		аналог			
		Стрит-ритейл	Торговые площади	ТРЦ	РТЦ
объект оценки	Стрит-ритейл	1,00	1,13	1,23	1,62
	Торговые площади	0,89	1,00	1,09	1,44
	ТРЦ	0,81	0,92	1,00	1,32
	РТЦ	0,62	0,70	0,76	1,00

Тип недвижимости:

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

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

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

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

Расчет стоимости нежилых помещений:

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Помещение, назначение: нежилое, площадь 470 кв.м., этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Респ. Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, улица Академика Парина, дом 16, пом. 1Н, кадастровый (или условный) номер: 16:50:070647:1950	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_psn_317_26_kv_m_3544915939">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_psn_317_26_kv_m_3544915939</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_154_m_34136365_83">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_154_m_34136365_83</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_348.4_m_23252961_43">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_348.4_m_23252961_43</a>
Местоположение (Адрес)	Республика Татарстан, Казань, ул. Хусаина Мавлютова, 45	Республика Татарстан, Казань, ул. Хусаина Мавлютова, 45	Республика Татарстан, Казань, ул. Профессора Камая, 10к3	Республика Татарстан, Казань, ул. Профессора Камая, 15
Площадь, кв.м.	470,0	3 172,6	154,0	348,4
Стоимость всего объекта		340 000 000	18 500 000	42 000 000
Стоимость 1 кв.м., руб		107 168	120 130	120 551
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-9,0%	-9,00%	-9,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		97 522,88	109 318,30	109 701,41
Разница площади (Фактор масштаба)	470,00	3 172,60	154,00	348,40
Корректировка, %	1 303,25	15,19%	-7,15%	-2,03%
Стоимость с учётом корректировки, руб		112 336,61	101 502,04	107 474,47
Состояние отделки	Отделка "Стандарт"	Отделка "Стандарт"	Отделка "Стандарт"	Отделка "Стандарт"
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		112 336,61	101 502,04	107 474,47
Этаж	Первый	Первый	Первый	Первый
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		112 336,61	101 502,04	107 474,47
Класс качества недвижимости	В	А	А	В
Корректировка, %		-16,28%	-16,28%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		94 048,21	84 977,51	107 474,47
Тип недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Отдельностоящее здание
Корректировка, %		0,00%	0,00%	-9,89%
Стоимость с учётом корректировки, руб		94 048,21	84 977,51	96 845,24
Тип площади	Торговая	Торговая	Свободного назначения	Торговая
Корректировка, %		0,00%	13,64%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		94 048,21	96 568,44	96 845,24
Валовая корректировка		40,47%	46,07%	20,92%
Расчётная величина		2,47	2,17	4,78
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		232 299,08	209 553,51	462 920,25
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			96 048	
Стоимость всего объекта оценки, руб.			45 142 560	
Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			45 143 000	



Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Встроенно-пристроенные помещения магазина №№1-13 (в составе дома №7 по ул. Меховщиков, №№ 14-19,17а назначение: нежилое, площадь 291,6 кв.м., этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Зайцева, д. 10, нежилое помещение №1005 кадастровый номер: 16:50:012201:694	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_psn_1288_kv_m_3481564690">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_psn_1288_kv_m_3481564690</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_65_m_so_stabilnymarendat_3488696097">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_65_m_so_stabilnymarendat_3488696097</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_77_m_3243811406">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_77_m_3243811406</a>
Местоположение (Адрес)		Республика Татарстан, Казань, ул. Мазита Гафури, 5	Республика Татарстан, Казань, ул. Мазита Гафури, 7	Республика Татарстан, Казань, ул. Мазита Гафури, 61
Площадь, кв.м.	291,6	128,8	65,0	77,0
Стоимость всего объекта		17 000 000	10 999 000	3 980 000
Стоимость 1 кв.м., руб		131 988	169 215	51 688
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-9,0%	-9,00%	-9,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		120 109,08	153 985,65	47 036,08
Разница площади (Фактор масштаба)	291,60	128,80	65,00	77,00
Корректировка, %	1 346,22	-5,18%	-9,12%	-8,17%
Стоимость с учётом корректировки, руб		113 887,43	139 942,16	43 193,23
Состояние отделки	Отделка "Стандарт"	Отделка "Стандарт"	Отделка "Стандарт"	Отделка "Стандарт"
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		113 887,43	139 942,16	43 193,23
Этаж	Первый	Первый	Первый	Первый
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		113 887,43	139 942,16	43 193,23
Класс качества недвижимости	В	В	В	В
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		113 887,43	139 942,16	43 193,23
Тип недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Отдельностоящее здание
Корректировка, %		0,00%	0,00%	-9,89%
Стоимость с учётом корректировки, руб		113 887,43	139 942,16	38 921,42
Пешеходный трафик	низкий	высокий	высокий	низкий
Корректировка, %		-20,48%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		90 563,28	139 942,16	38 921,42
Тип площади	Торговая	Торговая	Торговая	Торговая
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		113 887,43	139 942,16	38 921,42
Валовая корректировка		34,66%	18,12%	27,06%
Расчётная величина		2,89	5,52	3,70
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		329 134,67	772 480,72	144 009,25
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.		102 859		
Стоимость всего объекта оценки, руб.		29 993 684		
Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.		29 994 000		

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Нежилые помещения №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, общая площадь 412,4 кв. м, этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Олега Кошевого, д. 6, пом. 1001, кадастровый номер 16:50:220539:795	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_ryadom_s_metro_aviastroitelnaya_198_m_3_123774421">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_ryadom_s_metro_aviastroitelnaya_198_m_3_123774421</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_250_m_s_zu_na_super-trafike_2586504763">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_250_m_s_zu_na_super-trafike_2586504763</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshad_70_m_2_vhoda_ofisnoe_pomeschenie_3489174377">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshad_70_m_2_vhoda_ofisnoe_pomeschenie_3489174377</a>
Местоположение (Адрес)		Республика Татарстан, Казань, ул. Копылова, 14	Республика Татарстан, Казань, ул. Копылова, 2А	Республика Татарстан, Казань, ул. Побежимова, 17
Площадь, кв.м.	412,4	198,0	250,0	70,0
Стоимость всего объекта		21 000 000	18 500 000	9 899 999
Стоимость 1 кв.м., руб		106 061	74 000	141 429
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-9,0%	-9,00%	-9,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		96 515,51	67 340,00	128 700,39
Разница площади (Фактор масштаба)	412,40	198,00	250,00	70,00
Корректировка, %	1 315,02	-4,78%	-3,31%	-10,82%
Стоимость с учётом корректировки, руб		91 902,07	65 111,05	114 775,01
Состояние отделки	Отделка "Стандарт"	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта
Корректировка, %		12,00%	12,00%	12,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		102 930,32	72 924,38	128 548,01
Этаж	Первый	Первый	Первый	Первый
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		102 930,32	72 924,38	128 548,01
Класс качества недвижимости	В	В	В	В
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		102 930,32	72 924,38	128 548,01
Тип недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		102 930,32	72 924,38	128 548,01
Пешеходный трафик	низкий	высокий	низкий	низкий
Корректировка, %		-20,48%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		81 850,19	72 924,38	128 548,01
Валовая корректировка		46,26%	24,31%	31,82%
Расчётная величина		2,16	4,11	3,14
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		176 796,41	299 719,20	403 640,75
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.		93 534		
Стоимость всего объекта оценки, руб.		38 573 422		
Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.		38 573 000		

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 487,1 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, р-н Советский, ул.Латышских Стрелков, д.10 кадастровый № 16:50:060506:3005;	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_otdelno_stoyashee_zdanie_s_nds_761_kv.m_2937266486">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_otdelno_stoyashee_zdanie_s_nds_761_kv.m_2937266486</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_47.5_m_3059779881">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_47.5_m_3059779881</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_72.8_m_3457629028">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_72.8_m_3457629028</a>
Местоположение (Адрес)		Республика Татарстан, Казань, 2-я Даурская ул., 2А	Республика Татарстан, Казань, ул. Карбышева, 40	Республика Татарстан, Казань, 2-я Даурская ул., 5
Площадь, кв.м.	487,1	761,0	47,5	72,8
Стоимость всего объекта		83 710 000,0	8 000 000,0	12 349 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		110 000	168 421	169 629
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-9,0%	-9,00%	-9,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		100 100,00	153 263,11	154 362,39
Разница площади (Фактор масштаба)	487,10	761,00	47,50	72,80
Корректировка, %	1 300,04	3,19%	-13,88%	-11,63%
Стоимость с учётом корректировки, руб		103 293,19	131 990,19	136 410,04
Этаж расположения	Первый	Первый	Первый	Первый
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость с учётом корректировки, руб		103 293,19	131 990,19	136 410,04
Состояние отделки	требуется косметического ремонта	Улучшенная отделка	Отделка "Стандарт"	Отделка "Стандарт"
Корректировка, %		-25,00%	-10,00%	-10,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		77 469,89	118 791,17	122 769,04
Класс качества недвижимости	В	А	А	А
Корректировка, %		-16,28%	-16,28%	-16,28%
Стоимость с учётом корректировки, руб		64 857,79	99 451,97	102 782,24
Тип площади	Торговая	Торговая	Свободного назначения	Свободного назначения
Корректировка, %		0,00%	-12,36%	-12,36%
Стоимость с учётом корректировки, руб		64 857,79	87 159,71	90 078,36
Пешеходный трафик	низкий	низкий	высокий	высокий
Корректировка, %		0,00%	-20,48%	-20,48%
Стоимость с учётом корректировки, руб		64 857,79	69 309,40	71 630,31
Тип объекта (встроенное/отдельно стоящее)	Встроенное помещение	Отдельностоящее здание	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка, %		-9,89%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		58 443,35	87 159,71	90 078,36
Валовая корректировка		63,36%	82,00%	79,75%
Расчётная величина		1,58	1,22	1,25
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		92 340,49	106 334,85	112 597,95
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.		76 858		
Стоимость всего объекта оценки, руб.		37 437 532		
Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.		37 438 000		

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Помещение № 1001, назначение: нежилое, общая площадь 290,2 кв.м, этаж № 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, пр-кт Ибрагимова, д. 41, пом. 1001 кадастровый номер: 16:50:110107:3639;	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_291.4_m_3393542451">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_291.4_m_3393542451</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_81.6_m_3571226715">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_81.6_m_3571226715</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/gab_85_5_m2_na_yamasheva_1 liniya_34_63198890">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/gab_85_5_m2_na_yamasheva_1 liniya_34_63198890</a>
Местоположение (Адрес)		Республика Татарстан, Казань, пр-т Ямашева, 28А	Республика Татарстан, Казань, пр-т Ибрагимова, 28	Республика Татарстан, Казань, пр-т Ямашева, 28А
Площадь, кв.м.	290,2	291,4	81,6	85,5
Стоимость всего объекта		30 900 000,0	8 600 000,0	10 490 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		106 040	105 392	122 690
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-9,0%	-9,00%	-9,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		96 496,40	95 906,72	111 647,90
Разница площади (Фактор масштаба)	290,20	291,40	81,60	85,50
Корректировка, %	1 346,65	0,03%	-7,82%	-7,55%
Стоимость с учётом корректировки, руб		96 525,35	88 406,81	103 218,48
Состояние отделки	Отделка "Стандарт"	Отделка "Стандарт"	Отделка "Стандарт"	Отделка "Стандарт"
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		96 525,35	88 406,81	103 218,48
Расположение относительно красной линии	вторая	первая	первая	первая
Корректировка, %		-13,64%	-13,64%	-13,64%
Стоимость с учётом корректировки, руб		83 359,29	76 348,12	89 139,48
Класс качества недвижимости	В	А	В	А
Корректировка, %		-16,28%	0,00%	-16,28%
Стоимость с учётом корректировки, руб		69 788,40	76 348,12	74 627,57
Этаж	первый	первый	первый	первый
Стоимость с учётом корректировки, руб		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		69 788,40	76 348,12	74 627,57
Тип площади	Торговая	Торговая	Торговая	Торговая
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		69 788,40	76 348,12	74 627,57
Тип объекта (встроенное/отдельно стоящее)	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		69 788,40	76 348,12	74 627,57
Пешеходный трафик	низкий	средний	высокий	средний
Корректировка, %		0,00%	-20,48%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		69 788,40	60 712,03	74 627,57
Валовая корректировка		38,95%	50,94%	46,47%
Расчётная величина		2,57	1,96	2,15
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		179 356,19	149 642,32	160 449,28
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.		73 271		
Стоимость всего объекта оценки, руб.		21 263 244		
Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.		21 263 000		

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Помещение нежилое, общей площадью 443,2 кв.м., 1 этаж, номера на поэтажном плане 12, 12а, 15-20, 22, 23, 23а, 24, 24а, 25-27, 30-34, 38, 39, 39б, 39а, г. Казань, ул. Ю. Фучика, д. 96, пом. 1001, кадастровый номер № 16:50:150102:2489	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_116.5_m_3581828717">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_116.5_m_3581828717</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_116.2_m_3582648125">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_116.2_m_3582648125</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_113.7_m_3582652854">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_113.7_m_3582652854</a>
Местоположение (Адрес)	Республика Татарстан, Казань, ул. Чингиза Айтматова, 9	Республика Татарстан, Казань, ул. Чингиза Айтматова, 9	Республика Татарстан, Казань, ул. Чингиза Айтматова, 9	Республика Татарстан, Казань, ул. Чингиза Айтматова, 9
Площадь, кв.м.	443,2	116,5	116,2	113,7
Стоимость всего объекта		15 043 995	15 009 205	14 718 238
Стоимость 1 кв.м., руб		129 133	129 167	129 448
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-9,0%	-9,00%	-9,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		117 511,03	117 541,97	117 797,68
Разница площади (Фактор масштаба)	443,20	116,50	116,20	113,70
Корректировка, %	1 308,54	-8,42%	-8,43%	-8,56%
Стоимость с учётом корректировки, руб		107 616,60	107 633,18	107 714,20
Состояние отделки	Отделка "Стандарт"	без отделки	без отделки	без отделки
Корректировка, %		26,00%	26,00%	26,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		135 596,92	135 617,81	135 719,89
Этаж	Первый	Первый	Первый	Первый
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		135 596,92	135 617,81	135 719,89
Класс качества недвижимости	В	А	А	А
Корректировка, %		-16,28%	-16,28%	-16,28%
Стоимость с учётом корректировки, руб		112 545,44	112 562,78	112 647,51
Тип недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		112 545,44	112 562,78	112 647,51
Тип площади	Торговая	Торговая	Торговая	Торговая
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		112 545,44	112 562,78	112 647,51
Пешеходный трафик	средний	средний	средний	средний
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		112 545,44	112 562,78	112 647,51
Валовая корректировка		59,70%	59,71%	59,84%
Расчётная величина		1,68	1,67	1,67
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		189 076,34	187 979,84	188 121,34
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.		112 585		
Стоимость всего объекта оценки, руб.		49 897 672		
Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.		49 898 000		

# **Выводы по применению метода сравнения продаж**

Расчеты, проведенные в рамках метода сравнения продаж, позволяют определить справедливую (рыночную) стоимость Объекта оценки на 14.12.2023 г.:

## *Выводы по применению метода сравнения продаж*

№ п.п.	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м.	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. (без НДС) округленно	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. (с НДС) округленно
1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 470 кв.м., этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Респ. Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, улица Академика Парина, дом 16, пом. 1Н, кадастровый (или условный) номер: 16:50:070647:1950	470,0	37 619 166,67	7 523 833,33	45 143 000
2	Встроенно-пристроенные помещения магазина №№1-13 (в составе дома №7 по ул. Меховщиков, №№ 14-19,17а назначение: нежилое, площадь 291,6 кв.м., этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Зайцева, д. 10, нежилое помещение №1005 кадастровый номер: 16:50:012201:694	291,6	24 995 000,00	4 999 000,00	29 994 000
3	Нежилые помещения №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, общая площадь 412,4 кв. м, этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Олега Кошевого, д. 6, пом. 1001, кадастровый номер 16:50:220539:795	412,4	32 144 166,67	6 428 833,33	38 573 000
4	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 487,1 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, р-н Советский, ул.Латышских Стрелков, д.10 кадастровый № 16:50:060506:3005;	487,1	31 198 333,33	6 239 666,67	37 438 000
5	Помещение № 1001, назначение: нежилое, общая площадь 290,2 кв.м, этаж № 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, пр-кт Ибрагимова, д. 41, пом. 1001 кадастровый номер: 16:50:110107:3639;	290,2	17 719 166,67	3 543 833,33	21 263 000
6	Помещение нежилое, общей площадью 443,2 кв.м., 1 этаж, номера на поэтажном плане 12, 12а, 15-20, 22, 23, 23а, 24, 24а, 25-27, 30-34, 38, 39, 39б, 39а, г. Казань, ул. Ю. Фучика, д. 96, пом. 1001, кадастровый номер № 16:50:150102:2489	443,2	41 581 666,67	8 316 333,33	49 898 000
<b>ИТОГО</b>			<b>185 257 500,01</b>	<b>37 051 499,99</b>	<b>222 309 000</b>

## **10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ**

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

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

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



## 11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ

**СПРАВЕДЛИВАЯ (РЫНОЧНАЯ) СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ВЛАДЕЛЬЦАМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЕВ ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «КАЗАНСКИЙ ГАСТРОНОМ» ПО СОСТОЯНИЮ НА 14.12.2023Г. СОСТАВЛЯЕТ: 222 309 000 (ДВЕСТИ ДВАДЦАТЬ ДВА МИЛЛИОНА ТРИСТА ДЕВЯТЬ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ 37 051 499,99 (ТРИДЦАТЬ СЕМЬ МИЛЛИОНОВ ПЯТЬДЕСЯТ ОДНА ТЫСЯЧА ЧЕТЫРЕСТА ДЕВЯНОСТО ДЕВЯТЬ РУБЛЕЙ 99 КОПЕЕК) РУБЛЕЙ НДС**

№ п.п.	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м.	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. (без НДС) округленно	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. (с НДС) округленно
1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 470 кв.м., этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Респ. Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, улица Академика Парина, дом 16, пом. 1Н, кадастровый (или условный) номер: 16:50:070647:1950	470,0	37 619 166,67	7 523 833,33	45 143 000
2	Встроенно-пристроенные помещения магазина №№1-13 (в составе дома №7 по ул. Меховщиков, №№ 14-19,17а назначение: нежилое, площадь 291,6 кв.м., этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Зайцева, д. 10, нежилое помещение №1005 кадастровый номер: 16:50:012201:694	291,6	24 995 000,00	4 999 000,00	29 994 000
3	Нежилые помещения №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, общая площадь 412,4 кв. м, этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Олега Кошевого, д. 6, пом. 1001, кадастровый номер 16:50:220539:795	412,4	32 144 166,67	6 428 833,33	38 573 000
4	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 487,1 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, р-н Советский, ул.Латышских Стрелков, д.10 кадастровый № 16:50:060506:3005;	487,1	31 198 333,33	6 239 666,67	37 438 000
5	Помещение № 1001, назначение: нежилое, общая площадь 290,2 кв.м, этаж № 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, пр-кт Ибрагимов, д. 41, пом. 1001 кадастровый номер: 16:50:110107:3639;	290,2	17 719 166,67	3 543 833,33	21 263 000
6	Помещение нежилое, общей площадью 443,2 кв.м., 1 этаж, номера на поэтажном плане 12, 12а, 15-20, 22, 23, 23а, 24, 24а, 25-27, 30-34, 38, 39, 39б, 39а, г. Казань, ул. Ю. Фучика, д. 96, пом. 1001, кадастровый номер № 16:50:150102:2489	443,2	41 581 666,67	8 316 333,33	49 898 000

**ИТОГО**

185 257 500,01 37 051 499,99 222 309 000

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

Карасёв Д.А.



## 12. СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

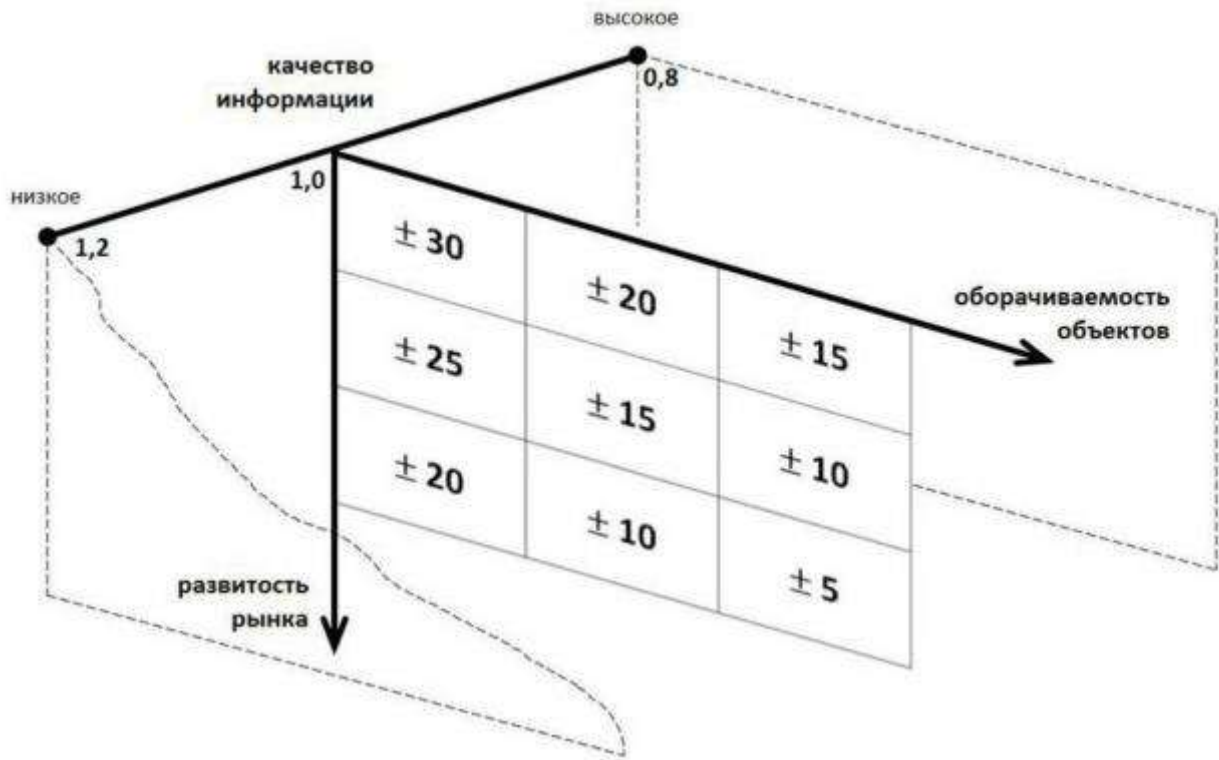
		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы;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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Таким образом, интервал границ итоговой стоимости составляет:

№ п/п.	Наименование объекта	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. (с НДС) округленно	Верхняя граница интервала стоимости, руб	Нижняя граница интервала стоимости, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 470 кв.м., этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Респ. Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, улица Академика Парина, дом 16, пом. 1Н, кадастровый (или условный) номер: 16:50:070647:1950	45 143 000	53 633 800	43 882 200
2	Встроенно-пристроенные помещения магазина №№1-13 (в составе дома №7 по ул. Меховщиков, №№ 14-19,17а назначение: нежилое, площадь 291,6 кв.м., этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Зайцева, д. 10, нежилое помещение №1005 кадастровый номер: 16:50:012201:694	29 994 000	28 393 200	23 230 800

3	Нежилые помещения №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, общая площадь 412,4 кв. м, этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Олега Кошевого, д. 6, пом. 1001, кадастровый номер 16:50:220539:795	38 573 000	38 483 500	31 486 500
4	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 487,1 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, р-н Советский, ул.Латышских Стрелков, д.10 кадастровый № 16:50:060506:3005;	37 438 000	41 181 800	33 694 200
5	Помещение № 1001, назначение: нежилое, общая площадь 290,2 кв.м, этаж № 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, пр-кт Ибрагимова, д. 41, пом. 1001 кадастровый номер: 16:50:110107:3639;	21 263 000	23 389 300	19 136 700
6	Помещение нежилое, общей площадью 443,2 кв.м., 1 этаж, номера на поэтажном плане 12, 12а, 15-20, 22, 23, 23а, 24, 24а, 25-27, 30-34, 38, 39, 39б, 39а, г. Казань, ул. Ю. Фучика, д. 96, пом. 1001, кадастровый номер № 16:50:150102:2489	49 898 000	47 830 200	39 133 800
<b>ИТОГО</b>		<b>222 309 000</b>	<b>232 911 800</b>	<b>190 564 200</b>

### **13. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ:**

- ФЗ «Об оценочной деятельности» 135-ФЗ от 29.07.98 г. (с учетом изменений, существующих на дату оценки).
- Стандарты ФСО №1, ФСО №2 и ФСО №3, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299;
- Стандарты оценки ФСО №7, утверждённые Приказом №611 Минэкономразвития России от 25.09.2014;
- «Методы капитализации доходов», С.В. Грибовский, Санкт-Петербург, 1997г.;
- «Экономика и менеджмент» СПб, Издательство «МКС», 2003 год.
- Словарь терминов по профессиональной оценке. – М.: Финансовая академия, 1999.;
- Гражданский кодекс Российской Федерации.
- Международные стандарты оценки Международного комитета по стандартизации оценки имущества -МКСОИ (TIAVSC);
- В.Рутгайзер «Оценка рыночной стоимости недвижимости», Москва 1998, издательство «Дело»
- "Оценка недвижимости" (учебн.пособ.) Генри С.Харрисон, Москва, 1994г.
- «Оценка недвижимости», Е.И. Тарасевич, Санкт-Петербург, Издательство СПбГТУ 1997г.
- Справочник оценщика недвижимости – 2016, под редакцией Лейфера Л.А. Том 3 Земельные участки. Издание четвертое. Нижний Новгород.

14. ПРИЛОЖЕНИЕ ДОКУМЕНТОВ


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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1


Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
14.12.2022г.			
Кадастровый номер:	16:50:070647:1950		
Номер кадастрового квартала:	16:50:070647		
Дата присвоения кадастрового номера:	03.03.2010		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 13631; Инвентарный номер 50 П.2-13631/1-3; Кадастровый номер 16:50:070647:39:5/28; Условный номер 16:50:06:00081-001:0013		
Адрес:	Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Академика Парина, дом 16, помещение 1Н		
Площадь:	470		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Помещение №1Н		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	20088302.9		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:070647:227		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
<div><div></div><div>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</div></div>			
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Сертификат: 6457512740043833109200323139339306340  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023



Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
14.12.2022г.			
Кадастровый номер: 16:50:070647:1950			
Сведения о кадастровом инженере:			
	11113, Каюмов Ильфар Анасович, 119-709-199 87, 01.06.2022, 1105, СРО "АКТИ Поволжья", изменением сведений об объекте недвижимости с кадастровым номером 16:50:070647:1950, 1-3109, 2022-05-29 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:			
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствующих.		
Получатель выписки:	Кириллова Ирина Ивановна (представитель правообладателя). Правообладатель: от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ", 7716580524		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 645751740043831092032313939386360 Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
			инициалы, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте 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
14.12.2022г.				
Кадастровый номер:		16:50:070647:1950		
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 16-16-01/327/2010-513 30.11.2010 00:00:00	
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1	вид:	Аренда		
	дата государственной регистрации:	07.02.2022 15:12:21		
	номер государственной регистрации:	16:50:070647:1950-16/203/2022-4		
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 13.01.2022 по 31.05.2031		
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Тандер", ИНН: 2310031475		
	основание государственной регистрации:	Договор, № 905/01/2022, выдан 13.01.2022		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Договор перевода прав и обязанностей по Договору аренды недвижимого имущества №905/01/2022 от 13.01.2022, № КЗЧ/52664/21, выдан 28.01.2022		
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	данные отсутствуют		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 6457517400438331092032313939386360 Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
14.12.2022г.			
Кадастровый номер: 16:50:070647:1950			
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	30.11.2010 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	16-16-01/327/2010-513	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия по 02.03.2024 по 02.03.2024	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 507746957426	
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 1405-94198416-1, выдан 09.07.2009	
		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" 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	
	сведения о депозитории, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
5	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	не зарегистрировано	
6	Договоры участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют	
	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
		Сертификат: 6457517400-03833109202032313939396360 Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

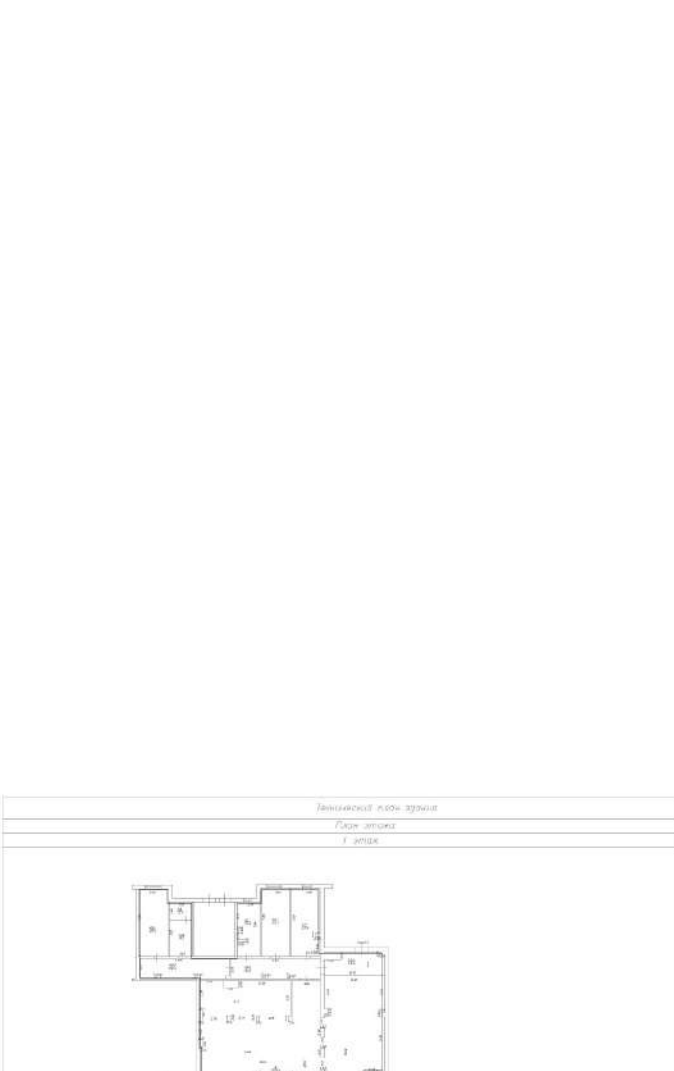
Лист 5

Помещение				
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6	
14.12.2022г.				
Кадастровый номер: 16:50:070647:1950				
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
10	Провопритязания 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	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
<div>Сертификат: 645751740043833109203231393398360 Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</div>		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
14.12.2022г.			
Кадастровый номер: 16:50:070647:1950		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1:200			

полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

инициалы, фамилия

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН

## Помещения

(вид объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родителном пакеже)

## Общие сведения о кадастровых работах

1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с:

изменением сведений об объекте недвижимости с кадастровым номером 16:50:070647:1950

2. Сведения о заказчике кадастровых работ:

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ОГРН: 5077746957426, ИНН: 7716580524

3. Сведения о кадастровом инженере:

Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества): Каюмов Ильфар Анасович

Страховой номер индивидуального лицевого счета: 119-709-199 87

Уникальный регистрационный номер члена саморегулируемой организации кадастровых инженеров в реестре членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров и дата внесения сведений о физическом лице в такой реестр: 1105, «01» ноября 2016 г.

Контактный телефон: +79276709300

Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером:  
г. Казань, ул. Владимира Кулагина, д.6  
kadastrovoedelo@mail.ru

Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер:

"Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья"

Полное или (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, адрес юридического лица: ООО "КАДАСТРОВЕ ДЕЛО"

Наименование, номер и дата документа, на основании которого выполняются кадастровые работы:

Договор подряда на выполнение кадастровых работ, № 1-3109, «29» мая 2022 г.

Дата подготовки технического плана (число, месяц, год): «01» июня 2022 г.



Исходные данные							
1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана							
№ п/п	Наименование документа				Реквизиты документа		
1	2				3		
1	Проектная документация				4-5/22, ООО "ПРИС МЕТКОН", 01.01.2022		
2	Акт комиссии по приёмке в эксплуатацию				б/н, Исполнительный комитет муниципального образования города Казани, 05.04.2022		
3	распоряжение о согласовании перепланировки				397р, Исполнительный комитет муниципального образования города Казани, 21.03.2022		
4	Абрис I-го этажа				б/н, 01.06.2022		
5	Выписка из ЕГРН на помещение				99/2019/251669354, ФГИС ЕГРН, 20.03.2019		
2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана							
Система координат							
№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии на «      »      г.		
			X	Y	наружного знака пункта	центра пункта	марки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	-	-	-	-	-	-	-
3. Сведения о средствах измерений							
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)		Сведения об утверждении типа средств измерений		Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)		
1	2		3		4		
1	Дальномер лазерный Leica DISTO D2		38321-08, до 25.01.2023г.		№ С-АК3/26-01-2022		
4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) был образован объект недвижимости							
№ п/п	Кадастровый номер						
1	2						
1	-						
5. Сведения о помещениях, машино-местах, расположенных в здании, сооружении							
5.1. Сведения о помещениях, расположенных в здании, сооружении							
№ п/п	Кадастровый номер помещения						
1	2						
-	-						

Исходные данные		
5.2. Сведения о машино-местах, расположенных в здании, сооружении		
№ п/п	Кадастровый номер машино-места	
1	2	
-	-	
6. Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса		
№ п/п	Вид объекта недвижимости, входящего в состав единого недвижимого комплекса	Кадастровый номер
1	2	3
-	-	-



Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Помещение
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	16:50:070647:1950
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	-
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	-
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	16:50:070647
	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости	16:50:070647:227
6	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	1, Этаж
	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	-
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	пом. 1Н
	Адрес объекта недвижимости	-
7	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	«    »    г.
	Местоположение объекта недвижимости	-
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	-
8	Назначение объекта недвижимости	-
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	-
9	Наименование объекта недвижимости	-
10	Количество этажей объекта недвижимости	-
	в том числе подземных	-
11	Материал наружных стен здания	-
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	-
	Год завершения строительства объекта недвижимости	-
13	Площадь объекта недвижимости (Р), м <sup>2</sup>	470.0
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	-
15	Основная характеристика сооружения и ее значение	-
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	-
16	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	-

	Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	
	Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	-
17	Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	-
	Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленного объекта культурного наследия	-

### Заключение кадастрового инженера

Данный технический план сформирован с целью внесения изменений в сведения об объекте с кадастровым номером 16:50:0170647:1950 в связи с внутренней перепланировкой.

Увеличение общей площади по сравнению с Базой ЕГРН (469.7 кв. м.) на 0.3 кв. м произошло в результате внутренней перепланировки, перемера и пересчета площадей. Фактически общая площадь помещения после проведения работ по перепланировке составляет 470.0 кв. м.

Данный технический план сформирован на основании Проектной документации №4-5/22 от 01.01.2022г. План части этажа указан на основании Абриса б/н от 01.06.2022г.

Договор подряда на выполнение кадастровых работ №1-3109 от 29.05.2022г.

Кадастровый инженер (представитель организации Общество с ограниченной ответственностью "КАДАСТРОВОЕ ДЕЛО" - Каюмов Ильфар Анасович СНИЛС кадастрового инженера - 119-709-199

Номер регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность - 11

Телефон кадастрового инженера - 88432453567 Почтовый адрес - РТ, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, д.6. Адрес электронной почты - kadastrovedelo@mail.ru Сокращенное наименование юридического лица - ООО "КАДАСТРОВОЕ ДЕЛО" Адрес местонахождения юридического лица - РТ, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, д.6 Адрес электронной почты - kadastrovedelo@mail.ru ОГРН - 1121690025709 ИНН - 1657117102 Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер - "Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья"

Технический план подготовил кадастровый инженер Каюмов Ильфар Анасович, являющийся членом СРО "Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья" (дата вступления в СРО "01" ноября 2016 г. и уникальный реестровый номер кадастрового инженера в реестре членов СРО КИ N 1105). Сведения о СРО "Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья" содержатся в государственном реестре СРО (уникальный номер реестровой записи от "21" октября 2016 г. N 009).

Кадастровый инженер является работником юридического лица, которое заключило договор подряда на выполнение кадастровых работ - ООО "КАДАСТРОВОЕ ДЕЛО" Адрес местонахождения юридического лица - РТ, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, д.6 Адрес электронной почты - kadastrovedelo@mail.ru ОГРН - 1121690025709 ИНН - 1657117102 Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер - "Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья"

Технический план подготовил кадастровый инженер Каюмов Ильфар Анасович, являющийся членом СРО "Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья" (дата вступления в СРО "01" ноября 2016 г. и уникальный реестровый номер кадастрового инженера в реестре членов СРО КИ N 1105). Сведения о СРО "Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья" содержатся в государственном реестре СРО (уникальный номер реестровой записи от "21" октября 2016 г. N 009).

Кадастровый инженер является работником юридического лица, которое заключило договор подряда на выполнение кадастровых работ - ООО "КАДАСТРОВОЕ ДЕЛО" Адрес местонахождения юридического лица - РТ, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, д.6 Адрес электронной почты - kadastrovedelo@mail.ru ОГРН - 1121690025709 ИНН - 1657117102 Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер - "Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья"

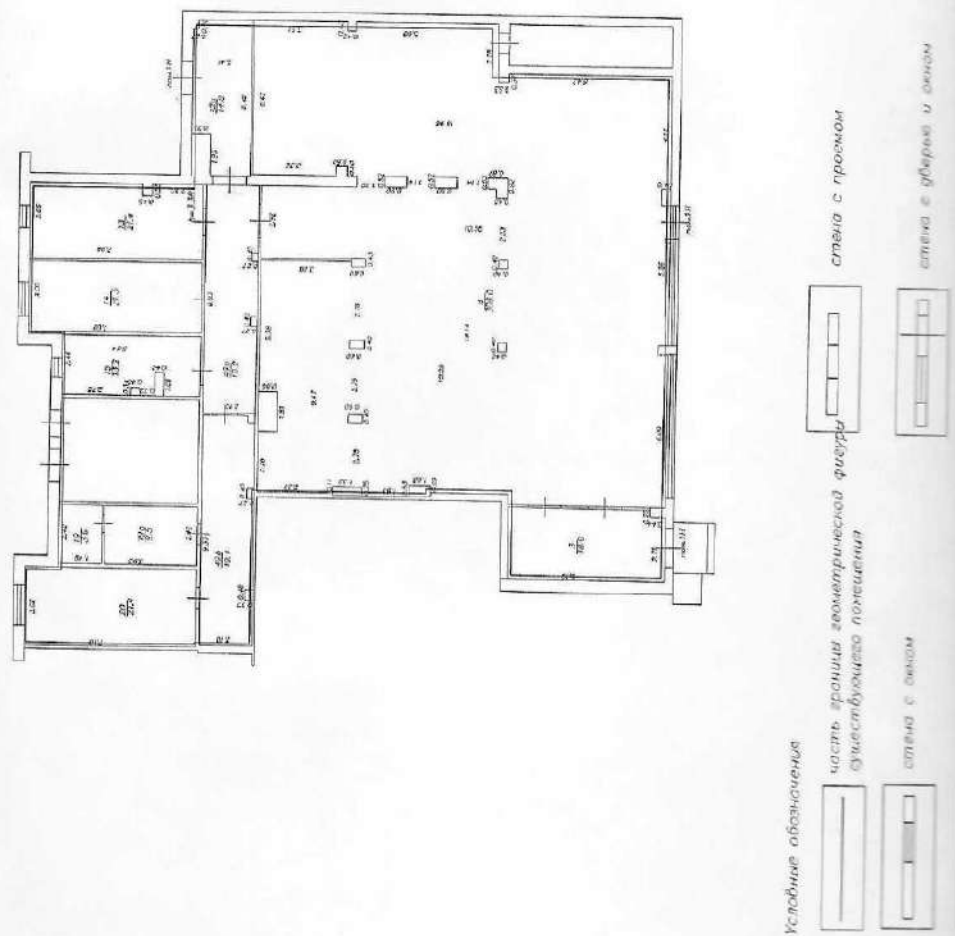
Технический план подготовил кадастровый инженер Каюмов Ильфар Анасович, являющийся членом СРО "Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья" (дата вступления в СРО "01" ноября 2016 г. и уникальный реестровый номер кадастрового инженера в реестре членов СРО КИ N 1105). Сведения о СРО "Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья" содержатся в государственном реестре СРО (уникальный номер реестровой записи от "21" октября 2016 г. N 009).

Технический план подготовил кадастровый инженер Каюмов Ильфар Анасович, являющийся членом СРО "Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья" (дата вступления в СРО "01" ноября 2016 г. и уникальный реестровый номер кадастрового инженера в реестре членов СРО КИ N 1105). Сведения о СРО "Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья" содержатся в государственном реестре СРО (уникальный номер реестровой записи от "21" октября 2016 г. N 009).

Технический план подготовил кадастровый инженер Каюмов Ильфар Анасович, являющийся членом СРО "Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья" (дата вступления в СРО "01" ноября 2016 г. и уникальный реестровый номер кадастрового инженера в реестре членов СРО КИ N 1105). Сведения о СРО "Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья" содержатся в государственном реестре СРО (уникальный номер реестровой записи от "21" октября 2016 г. N 009).

Технический план подготовил кадастровый инженер Каюмов Ильфар Анасович, являющийся членом СРО "Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья" (дата вступления в СРО "01" ноября 2016 г. и уникальный реестровый номер кадастрового инженера в реестре членов СРО КИ N 1105). Сведения о СРО "Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья" содержатся в государственном реестре СРО (уникальный номер реестровой записи от "21" октября 2016 г. N 009).

Технический план подготовил кадастровый инженер Каюмов Ильфар Анасович, являющийся членом СРО "Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья" (дата вступления в СРО "01" ноября 2016 г. и уникальный реестровый номер кадастрового инженера в реестре членов СРО КИ N 1105). Сведения о СРО "Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья" содержатся в государственном реестре СРО (уникальный номер реестровой записи от "21" октября 2016 г. N 009).

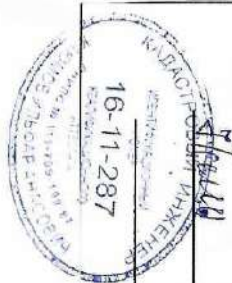


В данном документе пронумеровано,  
прошнуровано и скреплено печатью

листов

Каженов И.А.

16-11-287



**Фотографии объектов оценки**








Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан  
полное наименование органа регистрации прав  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости


В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1 : 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
15.12.2022г.			
Кадастровый номер:	16:50:012201:694		
Номер кадастрового квартала:	16:50:012201		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.03.2019		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 912; Условный номер 16:50:02-00157-001:0005		
Адрес:	Республика Татарстан, город Казань, улица Зайцева, дом 10, нежилое помещение № 1005		
Площадь:	291,6		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Встроенно-присоединенные помещения магазина №№1-13(в составе дома №7 по ул. Меховишников), №№14-19, 17а		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	16763573,7		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:012201:488		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
 Сертификат: 645751740-038331092032313939306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023		

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
15.12.2022г.			
Кадастровый номер: 16:50:012201:694			
Сведения о кадастровом инженере: 11113, Карюков Ильфяр Анасович, 119-709-199 87, 15.03.2022, 1105, СРО КИ "Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья", изменением сведений об объекте недвижимости с кадастровым номером 16:50:012201:694, 1-2939, 2022-03-14			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствия, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Кириллова Ирина Ивановна (представитель правообладателя), Правообладатель; от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ", 7716580524		

полное наименование должности		<div>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</div>		инициалы, фамилия	
		<div>Сертификат: 645751740043833109202032313939386360 Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</div>			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости


Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 6	
15.12.2022г.	
Кадастровый номер: 16:50:012201:694	
1	<p>Правообладатель (правообладатели): 1.1</p> <p>Закрывающий паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"</p>
2	<p>Вид, номер, дата и время государственной регистрации 2.1</p> <p>Общая долевая собственность 16-16-01/509/2012-254</p> <p>28.12.2012 00:00:00</p>
3	<p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: 3.1</p> <p>данные отсутствуют</p>
4	<p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 4.1</p> <p>Доверительное управление</p> <p>дата государственной регистрации: 28.12.2012 00:00:00</p> <p>номер государственной регистрации: 16-16-01/509/2012-254</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: данные отсутствуют</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 507746957426</p> <p>основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", выдан 08.02.2009</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной: данные отсутствуют</p> <p>ведение о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: данные отсутствуют</p>
4	<p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p>
<p>полное наименование должности</p> <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 645751740043831092032313939386360</p> <p>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</p> <p>инициалы, фамилия</p>	

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
15.12.2022г.			
Кадастровый номер: 16:50:012201:694			
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	18.11.2021 11:53:47	
	номер государственной регистрации:	16:50:012201:694-16/203/2021-4	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 11.11.2021	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АО "Тагил", ИНН: 2310031475	
	основание государственной регистрации:	Договор перевода прав и обязанностей Кэф/44393/21 по Договору аренды недвижимого имущества №910/01/2021 от 30.10.2021г., выдан 11.11.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитной, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		инициалы, фамилия	

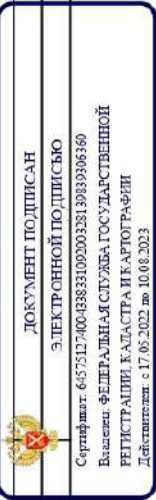


Сертификат: 6457517400438331092032313939386360  
Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023



Лист 5

Помещение				
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6	
15.12.2022г.				
Кадастровый номер: 16:50:012201:694				
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	инициалы, фамилия
		
Сертификат: 645751740-038331092023213939386360 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
15.12.2022г.			
Кadaстровый номер: 16:50:012201:694		Номер этажа (этажей): 1	
Масштаб 1:200			

полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

инициалы, фамилия

А. Мансур

Заседел 10  
кадастровый делопроизводство**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН****Помещения**

(вид объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родителном падеже)

**Общие сведения о кадастровых работах**

**1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с:**  
изменением сведений об объекте недвижимости с кадастровым номером 16:50:012201:694

**2. Сведения о заказчике кадастровых работ:**

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением  
ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ОГРН: 5077746957426, ИНН: 7716580524

**3. Сведения о кадастровом инженере:**

Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества): Каюмов Ильфар Анасович

Страховой номер индивидуального лицевого счета: 119-709-199 87

Уникальный регистрационный номер члена саморегулируемой организации кадастровых инженеров в реестре членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров и дата внесения сведений о физическом лице в такой реестр: 1105, «01» ноября 2016 г.

Контактный телефон: +79276709300

Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером:  
г. Казань, ул. Владимира Кулагина, д.6  
kadastrovoedelo@mail.ru

Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер:

"Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья"

Полное или (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, адрес юридического лица: ООО "КАДАСТРОВЕ ДЕЛО"

Наименование, номер и дата документа, на основании которого выполняются кадастровые работы:  
Договор подряда на выполнение кадастровых работ, № 1-2939, «14» марта 2022 г.

Дата подготовки технического плана (число, месяц, год): «15» марта 2022 г.



Исходные данные							
1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана							
№ п/п	Наименование документа				Реквизиты документа		
1	2				3		
1	Проектная документация				984, ООО "Профессиональный центр комплектации", 01.01.2021		
2	Акт комиссии по приёмке в эксплуатацию				б/н, Исполнительный комитет муниципального образования города Казани, 14.03.2022		
3	распоряжение о согласовании перепланировки				72р, Исполнительный комитет муниципального образования города Казани, 24.01.2022		
4	Абрис 1-го этажа				б/н, 15.03.2022		
5	Выписка из ЕГРН на помещение				99/2021/416061950, ФГИС ЕГРН, 08.09.2021		
2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана							
Система координат							
№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии на «    »    г.		
			X	Y	наружного знака пункта	центра пункта	марки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	-	-	-	-	-	-	-
3. Сведения о средствах измерений							
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)		Сведения об утверждении типа средств измерений		Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)		
1	2		3		4		
1	Дальномер лазерный Leica DISTO D2		38321-08, до 25.01.2023г.		№ С-АК3/26-01-2022		
4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) был образован объект недвижимости							
№ п/п	Кадастровый номер						
1	2						
1	-						

**Отчёт №1833-ОН об Оценке справедливой стоимости недвижимости принадлежащей  
ЗПИФ недвижимости «Казанский гастроном»  
Стр. 122/201**



Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Помещение
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	16:50:012201:694
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	-
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	-
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	16:50:012201
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости	16:50:012201:488
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	1, Этаж
	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	-
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	пом.1005
7	Адрес объекта недвижимости	Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Зайцева, дом 10
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	09.02.2021
	Местоположение объекта недвижимости	-
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	нежилое помещение № 1005
8	Назначение объекта недвижимости	-
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	-
9	Наименование объекта недвижимости	-
10	Количество этажей объекта недвижимости	-
	в том числе подземных	-
11	Материал наружных стен здания	-
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	-
	Год завершения строительства объекта недвижимости	-
13	Площадь объекта недвижимости (Р), м²	291.6
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	-
15	Основная характеристика сооружения и ее значение	-
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	-
16	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	-

17	Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	
	Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	
	Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	
	Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленного объекта культурного наследия	



### Заключение кадастрового инженера

Данный технический план сформирован с целью внесения изменений в сведения об объекте с кадастровым 16:50:012201:694 в связи с внутренней перепланировкой.

Увеличение общей площади по сравнению с Базой ЕГРН (290.2 кв.м.) на 1.4 кв.м произошло в результате внутренней перепланировки, перемера и пересчета площадей. Площадь помещения после перепланировки в Проектной документации № 984 от 01.01.2021г. на листе 4 (291.4 кв.м.) указана без учета технической инвентаризации. Фактически общая площадь помещения после проведения работ по перепланировке составляет 291.6 кв.м.

Данный технический план сформирован на основании Проектной документации № 984 от 01.01.2021г.

План части этажа указан на основании Абриса б/н от 15.03.2022г.

Договор подряда на выполнение кадастровых работ №1-2939 от 14.03.2022г.

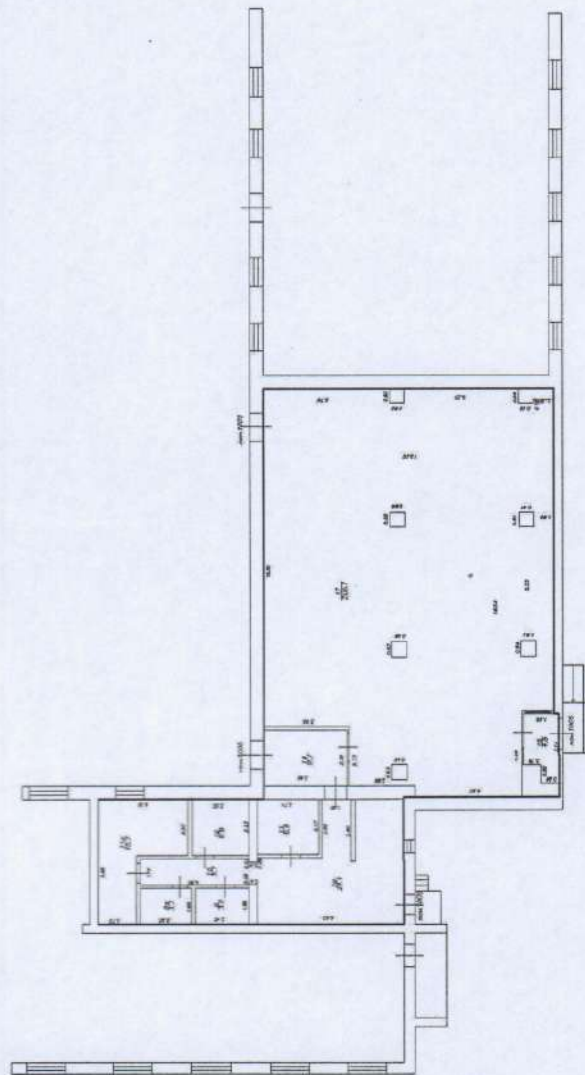
Кадастровый инженер (представитель организации Общество с ограниченной ответственностью "КАДАСТРОВЕ ДЕЛО" - Каюмов Ильфар Анасович СНИЛС кадастрового инженера - 119-709-199 87 Номер регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность - 11113 Телефон кадастрового инженера - 88432453567 Почтовый адрес - РТ, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, дом 6. Адрес электронной почты - kadastrovedelo@mail.ru Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, которое заключило договор подряда на выполнение кадастровых работ - ООО "КАДАСТРОВЕ ДЕЛО" Адрес местонахождения юридического лица - РТ, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, д.6 Адрес электронной почты - kadastrovedelo@mail.ru ОГРН - 1121690025709 ИНН - 1657117102 Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер - "Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья"

Технический план подготовил кадастровый инженер Каюмов Ильфар Анасович, являющийся членом СРО КИ "Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья" (дата вступления в СРО "01" ноября 2016 г. , уникальный реестровый номер кадастрового инженера в реестре членов СРО КИ N 1105). Сведения о СРО КИ "Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья" содержатся в государственном реестре СРО КИ (уникальный номер реестровой записи от "21" октября 2016 г. N 009).

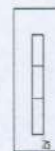
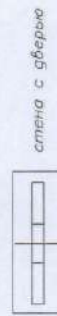
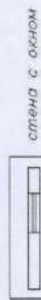
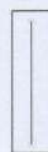
Технический план помещения

План части этажа

1 этаж



Условные обозначения



стена с проемом

стена с дверью и окном

лестничная клетка

Масштаб 1:200





Договор

**Акт  
комиссии по приемке в эксплуатацию нежилых  
помещений после проведения работ по перепланировке**

г.Казань

«14» марта 2022 г.

Комиссия по приемке в эксплуатацию помещений после проведения работ по перепланировке рассмотрев представленные собственником нежилого помещения по адресу: ул.Зайцева, д.10, пом.1005 документы: технический паспорт после проведения работ по перепланировке, проект перепланировки, выполненный ООО «Профессиональный центр комплектации», распоряжение главы Администрации Вахитовского и Приволжского районов Исполнительного комитета г.Казани №72р от 24.01.2022 «О согласовании перепланировки нежилого помещения по адресу: ул.Зайцева, д.10, пом.1005» решила: принять в эксплуатацию нежилое помещение по адресу: ул.Зайцева, д.10, пом.1005 общей площадью 291,6 кв.м.

**Председатель комиссии:**

Р.А.Сабиров –  
заместитель главы Администрации  
Вахитовского и Приволжского районов  
Исполнительного комитета г.Казани

**Члены комиссии:**

Р.Н.Герасимов –  
и.о.начальника отдела жилищно-  
коммунального хозяйства



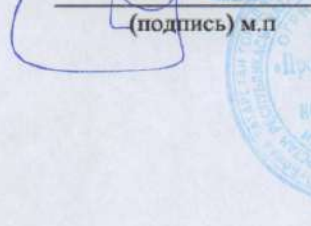
К.В.Исаева –  
главный специалист отдела жилищно-  
коммунального хозяйства

**Для сведения:**

Управляющая организация



главный инженер проекта  
ООО «Профессиональный центр  
комплектации»














Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан  
полное наименование органа регистрации прав  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости


В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение				Всего листов выписки: 5
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2		
19.12.2022г.				
Кадастровый номер:			16:50:220539:795	
Номер кадастрового квартала:			16:50:220539	
Дата присвоения кадастрового номера:			23.10.2017	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:			Инвентарный номер 10367; Условный номер 16:50:01:00179:001:0007	
Адрес:			Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Олега Кошевого, дом 6, помещение 1001	
Площадь:			412.4	
Назначение:			Нежилое	
Наименование:			Нежилые помещения №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место			Этаж № 1	
Вид жилого помещения:			данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:			14861502.09	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:			16:50:220539:83	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:			данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:			данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:			данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:			данные отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
 Сертификат: 6457517400438331092032313939386360 Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023		

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
19.12.2022г.			
Кадастровый номер: 16:50:220539:795			
Сведения о кадастровом инженере: 11113, Каюмов Ильфар Анасович, 119-709-199 87, 29.03.2022, 1105, СРО КИ "Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья", изменением сведений об объекте недвижимости с кадастровым номером 16:50:220539:795, 1- 2980, 2022-03-20			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствия, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Кириллова Ирина Ивановна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ", 7716580524		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
<div>Сертификат: 645751740043833109202032313939396360 Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</div>			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
19.12.2022г.				
Кадастровый номер:		16:50:220539:795		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастрóном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/327/2010-461 25.11.2010 00:00:00	
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1	вид:	Доверительное управление		
	дата государственной регистрации:	25.11.2010 00:00:00		
	номер государственной регистрации:	16-16-01/327/2010-461		
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия по 02.03.2024 по 02.03.2024		
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 507746957426		
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрýтым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастрóном", № 1405-94198416-1, выдан 09.07.2009		
		Правила доверительного управления Закрýтым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастрóном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1405-94198416, выдан 31.03.2009		
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрýтым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастрóном", № 1405-94198416-2, выдан 10.03.2010		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 6457517400438331092032313939386360 Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.03.2022 по 10.08.2023	




Лист 4

Помещение				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
19.12.2022г.				
Кадастровый номер:		16:50:220539:795		
4	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:  сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:  ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:  Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
		вид:		
		Дата государственной регистрации:		
		номер государственной регистрации:		
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		основание государственной регистрации:		
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		
	5	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:  ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:  Договоры участия в долевом строительстве:  Заявленные в судебном порядке права требования:  Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
не зарегистрировано				
данные отсутствуют				
данные отсутствуют				
данные отсутствуют				
данные отсутствуют				
данные отсутствуют				
данные отсутствуют				
данные отсутствуют				
данные отсутствуют				

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 6457517400438331092032313939386360 Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Лист 5

Помещение				
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5	
19.12.2022г.				
Кадастровый номер:		16:50:220539:795		
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	
		инициалы, фамилия	
			
		Сертификат: 645751740043833109202032313939396360	
		Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
		РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Курс

Оформлено 6.11.2021

<b>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН</b>
<b>Помещения</b>
<i>(вид объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родителном падеже)</i>
<b>Общие сведения о кадастровых работах</b>
1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с: изменением сведений об объекте недвижимости с кадастровым номером 16:50:220539:795
2. Сведения о заказчике кадастровых работ:
Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ОГРН: 5077746957426, ИНН: 7716580524
3. Сведения о кадастровом инженере:
Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества): Каюмов Ильфар Анасович
Страховой номер индивидуального лицевого счета: 119-709-199 87
Уникальный регистрационный номер члена саморегулируемой организации кадастровых инженеров в реестре членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров и дата внесения сведений о физическом лице в такой реестр: 1105, «01» ноября 2016 г.
Контактный телефон: +79276709300
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером: г. Казань, ул. Владимира Кулагина, д.6 kadastrovedelo@mail.ru
Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер: "Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья"
Полное или (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, адрес юридического лица: ООО "КАДАСТРОВЕ ДЕЛО"
Наименование, номер и дата документа, на основании которого выполняются кадастровые работы: Договор подряда на выполнение кадастровых работ, № 1- 2980, «20» марта 2022 г.
Дата подготовки технического плана (число, месяц, год): «29» марта 2022 г.

Исходные данные							
1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана							
№ п/п	Наименование документа				Реквизиты документа		
1	2				3		
1	Проектная документация				4-1/22, ООО "ПРИС МЕТКОН", 01.01.2022		
2	Акт комиссии по приёмке в эксплуатацию				б/н, Исполнительный комитет муниципального образования города Казани, 28.03.2022		
3	распоряжение о согласовании перепланировки				5258р, Исполнительный комитет муниципального образования города Казани, 13.10.2021		
4	Абрис 1-го этажа				б/н, 25.03.2022		
5	Выписка из ЕГРН на помещение				99/2022/445440838, ФГИС ЕГРН, 25.01.2022		
2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана							
Система координат							
№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии на «    »    г.		
			X	Y	наружного знака пункта	центра пункта	марки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	-	-	-	-	-	-	-
3. Сведения о средствах измерений							
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)		Сведения об утверждении типа средств измерений		Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)		
1	2		3		4		
1	Дальномер лазерный Leica DISTO D2		38321-08, до 25.01.2023г.		№ С-АКЗ/26-01-2022		
4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) был образован объект недвижимости							
№ п/п	Кадастровый номер						
1	2						
1	-						
5. Сведения о помещениях, машино-местах, расположенных в здании, сооружении							
5.1. Сведения о помещениях, расположенных в здании, сооружении							
№ п/п	Кадастровый номер помещения						
1	2						
-	-						

Исходные данные		
5.2. Сведения о машино-местах, расположенных в здании, сооружении		
№ п/п	Кадастровый номер машино-места	
1	2	
-	-	
6. Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса		
№ п/п	Вид объекта недвижимости, входящего в состав единого недвижимого комплекса	Кадастровый номер
1	2	3
-	-	-

Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Помещение
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	16:50:220539:795
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	-
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	-
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	16:50:220539
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости	16:50:220539:83
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	1, Этаж
	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	-
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	пом. 1001
7	Адрес объекта недвижимости	-
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	« ____ » _____ г.
	Местоположение объекта недвижимости	-
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	-
8	Назначение объекта недвижимости	-
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	-
9	Наименование объекта недвижимости	-
10	Количество этажей объекта недвижимости	-
	в том числе подземных	-
11	Материал наружных стен здания	-
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	-
	Год завершения строительства объекта недвижимости	-
13	Площадь объекта недвижимости (Р), м <sup>2</sup>	412,4
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	-
15	Основная характеристика сооружения и ее значение	-
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	-
16	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	-



17	Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	
	Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	-
	Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	-
	Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленного объекта культурного наследия	-

### Заключение кадастрового инженера

Данный технический план сформирован с целью внесения изменений в сведения об объекте с кадастровым 16:50:220539:795 в связи с внутренней перепланировкой.

По сравнению со сведениями ЕГРН (410.6 кв.м.) общая площадь помещения увеличилась на 1.8 кв.м в результате внутренней перепланировки, перемера и пересчета площадей. Фактически общая площадь помещения после проведения работ по перепланировке составляет 412.4 кв.м.

Данный технический план сформирован на основании Проектной документации №4-1/22-КР от 01.01.2022г.

План части этажа указан на основании Абриса б/н от 25.03.2022г.

Договор подряда на выполнение кадастровых работ №1-2980 от 20.03.2022г.

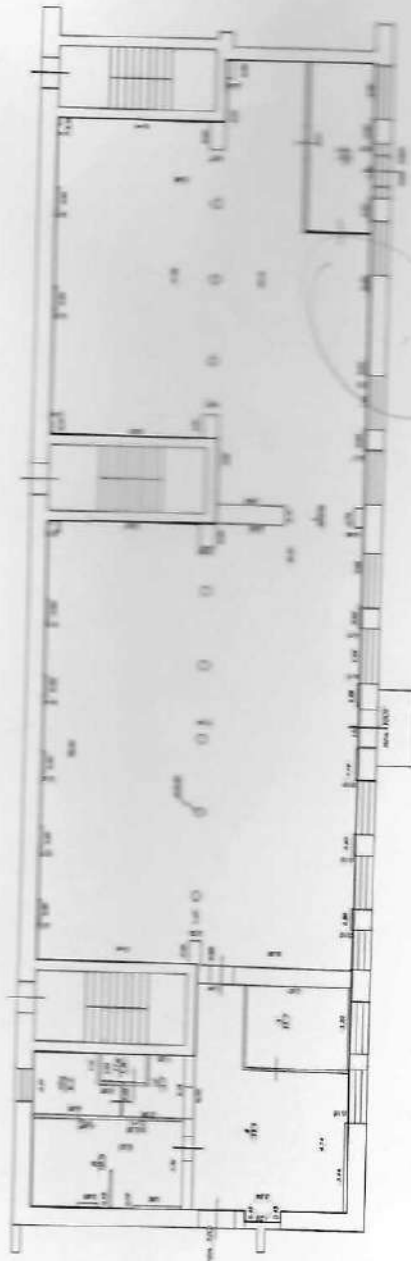
Кадастровый инженер (представитель организации Общество с ограниченной ответственностью "КАДАСТРОВЕ ДЕЛО" - Каюмов Ильфар Анасович СНИЛС кадастрового инженера - 119-709-199 87 Номер регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность - 11113 Телефон кадастрового инженера - 88432453567 Почтовый адрес - РТ, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, дом 6. Адрес электронной почты - kadastrvoedelo@mail.ru Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, которое заключило договор подряда на выполнение кадастровых работ - ООО "КАДАСТРОВЕ ДЕЛО" Адрес местонахождения юридического лица - РТ, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, д.б Адрес электронной почты - kadastrvoedelo@mail.ru ОГРН - 1121690025709 ИНН - 1657117102 Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер - "Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья"

Технический план подготовил кадастровый инженер Каюмов Ильфар Анасович, являющийся членом СРО КИ "Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья" (дата вступления в СРО "01" ноября 2016 г. , уникальный реестровый номер кадастрового инженера в реестре членов СРО КИ N 1105). Сведения о СРО КИ "Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья" содержатся в государственном реестре СРО КИ (уникальный номер реестровой записи от "21" октября 2016 г. N 009).

Технический план помещения

Жилое помещение

План части этажа



Условные обозначения



часть границ геометрической фигуры существующего помещения



стена с окном



стена с дверью



стена с проемом



стена с дверью и окном



лестничная клетка

Масштаб 1:200



**Фотографии объектов оценки**





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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1


Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3
Всего листов раздела 1: 2	Всего листов выписки: 5
21.05.2022г:	
Кадастровый номер:	16:50:060506:3005
Номер кадастрового квартала:	16:50:060506
Дата присвоения кадастрового номера:	06.12.2013
Инвентарный номер 4609; Условный номер 16:50:07-00242-001:0008	
Адрес:	Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, улица Латышских Стрелков, дом 10, помещение 1Н
Площадь:	487.1
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Помещения
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	18664921.87
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:060506:344
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Вилы разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ ФГИС ЕГРН	
Приволжский отдел ГБУ МФЦ в РТ	
г. Казань, ул. Авангардная, д. 74	
инициалы, фамилия	
уполномоченный сотрудник	
ХАБИБУЛЛИН АЛЬФРЕД ФАРИТОВИЧ	
Время 27.06.2022г	
10:12	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
УСЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 6457512740043M33109200328139839306360	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	





Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
21.06.2022г.			
Кадастровый номер: 16:50:060506:3005			
Сведения о кадастровом ипженере:	11113, Каюмов Ильфар Анасович, 119-709-199 87, 1105, 22.02.2022, СРО АКИ Поволжья, измненнем сведений об объекте недвижимости с кадастровым номером 16:50:060506:3005, КзФ/1425/22, 2021-12-20 данные отсутствуют		
Сведения об отпесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:			
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Кириллова Ирина Ивановна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", 7716580524		

	<b>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН</b> <b>УСЦЕЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ</b> <b>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</b>		<b>ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ</b> <b>ФГИС ЕГРН</b>
	<b>Свидетельство о государственной регистрации недвижимости</b> <b>Владельца: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</b> <b>Действительно с 17.05.2022 по 10.08.2023</b>		<b>ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ в РТ</b> <b>г. КАЗАНЬ, УЛ. АВАНГАРДНАЯ, Д. 74</b> <b>ИНЦИПАЛ, ФАМИЛИЯ</b> <b>УПОЛНОМОЧЕННЫЙ СОТРУДНИК</b> <b>ХАБИБУЛЛИН АЛЬФРЕД ФАРИТОВИЧ</b> <b>ВРЕМЯ</b> <b>10:12</b> <b>27.06. 2022г</b>

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
21.06.2022г.			
Кадастровый номер: 16:50:060506:3005			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/327/2010-460 25.11.2010 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		25.11.2010 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/327/2010-460
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия по 02.03.2024 по 02.03.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрýтым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 1405-94198416-1, выдан 09.07.2009
			Правила доверительного управления Закрýтым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1405-94198416, выдан 31.03.2009
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрýтым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 1405-94198416-2, выдан 10.03.2010
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
ПОЛНОЕ наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ ФГИС ЕГРН	
ПОЛНОЕ наименование должности		ПОЛУЧЕННЫЙ ОТДЕЛ ГБУ МФИ в РТ	
ПОЛНОЕ наименование должности		г. Казань, ул. Авангардная, д. 74	
ПОЛНОЕ наименование должности		инициалы, фамилия	
ПОЛНОЕ наименование должности		Уполномоченный сотрудник	
ПОЛНОЕ наименование должности		ХАБИБУЛЛИН АЛЬФРЕД ФАРИТОВИЧ	
ПОЛНОЕ наименование должности		Время	
ПОЛНОЕ наименование должности		27.06. 2022г	
ПОЛНОЕ наименование должности		10:12	
ПОЛНОЕ наименование должности		Сертификат: 6457512740043893109290328139839306360	
ПОЛНОЕ наименование должности		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
ПОЛНОЕ наименование должности		Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	



Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
21.06.2022г.			
Кадастровый номер: 16:50:060506:3005			
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	15.01.2022 06:58:21	
	номер государственной регистрации:	16:50:060506:3005-16/203/2022-4	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 17.12.2021	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Талдер", ИНН: 2310031475	
	основание государственной регистрации:	Договор персвола прав и обязанностей №КФ/49435/21, выдан 17.12.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	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 ИЗ ФГИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ в РТ  
г. КАЗАНЬ, ул. АВАЯРДНАЯ, д. 74

Уполномоченный специалист

ХАМИБУЛЛИН АЛЬФРЕД ФАРИТОВИЧ

ВРЕМЯ 27.06.2022г

10:12

Сертификат: 6457512740043383149200328139839306360

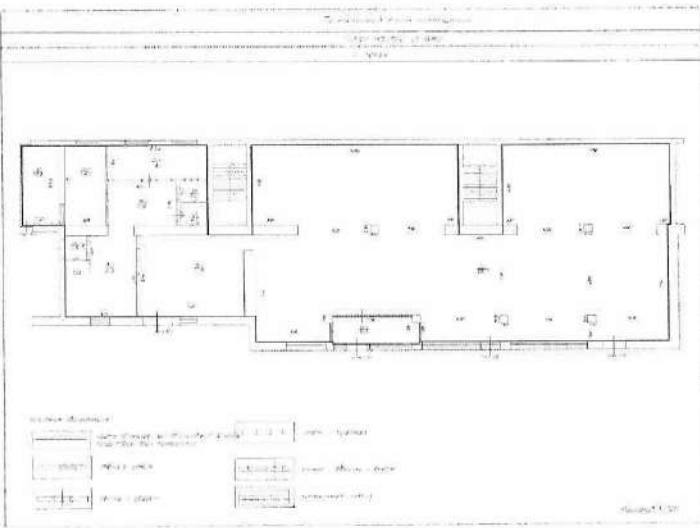
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование организации

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
21.06.2022г.			
Кадастровый номер: 16:50:060506:3005		Номер этажа (этажей): 1	



Масштаб 1:200

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН №	
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ		ФГИС ЕИРН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		ПРИКОМАНДИРОВАННЫЙ	
Сертификат: 645751274004338331002200328139839306360		КАЗАНЬ, УЛ. ДАВЫДОВА, Д. 14	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		Уполномоченный	
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023		ХАБИБУЛЛИН АЛЬФРЕД ФАРИТОВИЧ	
		ВРЕМЯ	
		27.06. 2022г	











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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
21.06.2022г.			
Кадастровый номер: 16:50:110107:3639			
Номер кадастрового квартала: 16:50:110107			
Дата присвоения кадастрового номера: 01.08.2011			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 50Н.2-435/1-30, Кадастровый номер 16:50:110107:22:39/66; Условный номер 16:50:05:77608:001:0001			
Адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, проспект Ибрагимова, дом 41, помещение 1001			
Площадь: 290.2			
Назначение: Нежилое			
Наименование: Помещение №1001			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 1			
Вид жилого помещения: данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб.: 13202419.74			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 16:50:110107:238			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: данные отсутствуют			
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса: данные отсутствуют			
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют			

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ ФГИС ЕИРН

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 64575127400433833199200328139839306360	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	



Полное наименование органа регистрации права  
г. Казань, ул. Авангардная, д. 74

Инициалы, фамилия  
Уполномоченный сотрудник  
ХАБИБУЛЛИН АЛЬФРЕД ФАРИТОВИЧ

Время  
27.06.2022г  
10:12

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
21.06.2022г.			
Кадастровый номер: 16:50:110107:3639			
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	1113, Карюмов Ильфар Анасович, 119-709-199 87, 16.02.2022, 1105, СРО "АКИ Поволжья", изменением сведений об объекте недвижимости с кадастровым номером 16:50:110107:3639, КэФ/48783/21, 2021-10-01		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствующие.		
Получатель выписки:	Кириллова Ирина Ивановна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", 7716580524		

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ ФГИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУМФЦ в РТ  
г. Казань, ул. Азаматская, д. 7-А

Удостоверение личности сотрудника  
ХАБИБУЛЛИН АЛЬФРЕД ФАРИТОВИЧ

Время 10:12  
27.06.2022г

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ	ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	







Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
21.06.2022г.			
Кадастровый номер:	16:50:110107:3639		
4.1			
вид:	Аренда		
дата государственной регистрации:	26.11.2021 10:42:30		
номер государственной регистрации:	16:50:110107:3639-16/203/2021-4		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 18.11.2021 по 31.05.2031		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Тапдер", ИНН: 2310031475		
основание государственной регистрации:	Договор перевода прав и обязанностей КзФ/44161/21, № 250/01/2021, выдан 10.11.2021		
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, отягощения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Данные отсутствуют		
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
5 Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано		
6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
7 Сведения о козачестве в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
8 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
9 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
10 Правовитязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), отягощения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют		

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ ФГИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ В РТ  
Казань, ул. Дзержинская, д. 74

Уполномоченный сотрудник  
Халибуллин Альфред Фаритович

Время  
10:12 27.06.2022г

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 6457512740043383H09200328139839306360	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

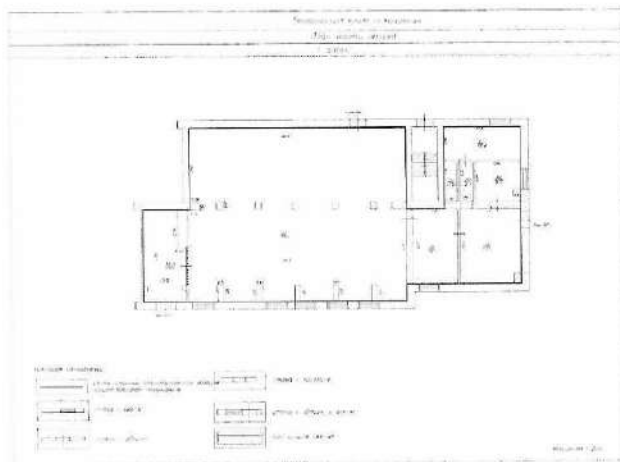




Раздел 8 Лист 5

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

Помещение		
Вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5		
21.06.2022г.		
Кадастровый номер: 16:50:110107:3639		
Номер этажа (этажей): 1		



Масштаб 1:200

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ	ПРИКОЛЖОЖНЫЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ ЗРР
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	КАЗАНЬ, УЛ. ДАВЫДОВСКАЯ, Д. 74
Сертификат: 0457512740043383309200328139839306360	Уполномоченный, фамилия, имя, отчество
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	ХАБИБУЛЛИН АЛЬФРЕД ФАРИТОВИЧ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	ВРЕМЯ
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	10.12
	27.06.2022г





пр. Ибрагимова, 41







Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан  
полное наименование органа регистрации права  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:


Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
26.12.2022г.			
Кадастровый номер:	16:50:150102:2489		
Номер кадастрового квартала:	16:50:150102		
Дата присвоения кадастрового номера:	12.12.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 5109; Условный номер 16:50:07:01120:001:0001		
Адрес:	Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, улица Юлиуса Фучика, дом 96, помещение 1001		
Площадь:	443,2		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Помещения		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	191 49320,24		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:150102:81		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 645751274004383331092032313933936360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
26.12.2022г.			
Кадастровый номер: 16:50:150102:2489			
Сведения о кадастровом инженерере:			
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:	11113, изменением сведений об объекте недвижимости с кадастровым номером 16:50:150102:2489, 1-2943, 2022-03-15		
	11113, Каюмов Ильфар Анасович, 119-709-199 87, 16.03.2022, 1105, СРО КИ "Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья", изменением сведений об объекте недвижимости с кадастровым номером 16:50:150102:2489, 1-2943, 2022-03-15		
	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Кириллова Ирина Ивановна (представитель правообладателя). Правообладатель: от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ", 7716580524		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		инициалы, фамилия	
			
		Сертификат: 6457517400438331092032313939306360	
		Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
		РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен с 17.03.2022 по 10.08.2023	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 6	
26.12.2022г.	
Кадастровый номер: 16:50:150102:2489	
1	Правообладатель (правообладатели): 1.1
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации 2.1
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: 3.1
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 4.1
4.2	вид: 4.2

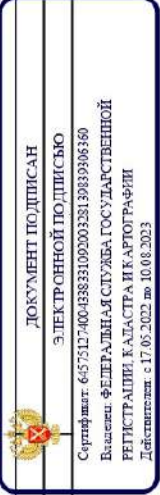
Закрывающий паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
Общая долевая собственность 16-16-01/318/2010-358 30.11.2010 00:00:00
данные отсутствуют
Аренда 20.12.2021 13:41:36
номер государственной регистрации: 16:50:150102:2489-16/203/2021-4
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 20.12.2021 по 31.05.2031
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Акционерное общество "Тандер", ИНН: 2310031475
основание государственной регистрации: Договор перевода прав и обязанностей по договору аренды недвижимого имущества №921/01/2021 от 07.12.2021г., № КЗФ/49761/21, выдан 13.12.2021
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной: данные отсутствуют
ведение о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: данные отсутствуют
вид: Доверительное управление

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Сертификат: 6457517400438331092032313939386360  
 Выходит: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

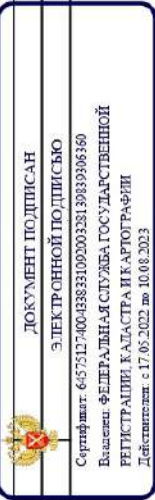


Лист 4

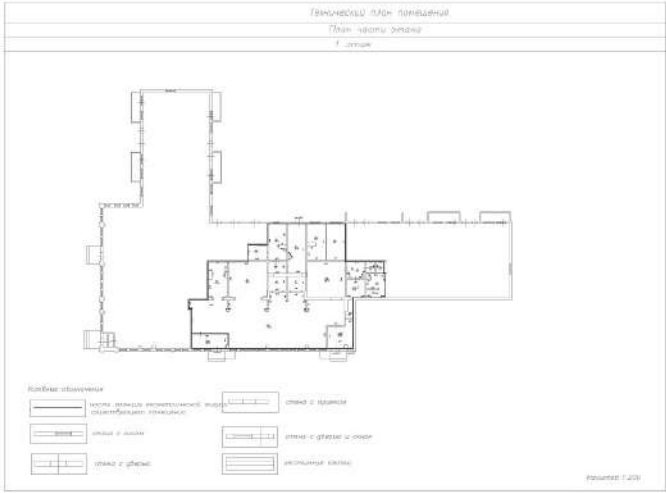
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
26.12.2022г.			
Кадастровый номер: 16:50:150102:2489			
	дата государственной регистрации:	30.11.2010 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	16-16-01/318/2010-358	
	срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия по 02.03.2024 по 02.03.2024	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426	
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 1405-94198416-1, выдан 09.07.2009	
		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" 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	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной складной или электронной складной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о 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	
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
			
		Сертификат: 6457517400-038331092032313939306360 Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Лист 5

Помещение				
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6	
26.12.2022г.				
Кадастровый номер:		16:50:150102:2489		
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	инициалы, фамилия
		
Сертификат: 6457517400438331092023213939386360 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023		

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
26.12.2022г.			
Кадастровый номер: 16:50:150102:2489		Номер этажа (этажей): 1	
<div><div><div>Генеральный план помещения</div><div>План части этажа</div><div>1 этаж</div></div></div>			
Масштаб 1:200			
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 64575174004383109202321393936360 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Землесер

<b>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН</b>			
<b>Помещения</b>			
(вид объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родителном падеже)			
<b>Общие сведения о кадастровых работах</b>			
1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с: изменением сведений об объекте недвижимости с кадастровым номером 16:50:150102:2489			
2. Сведения о заказчике кадастровых работ:			
Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ОГРН: 5077746957426, ИНН: 7716580524			
3. Сведения о кадастровом инженере:			
Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества): Каюмов Ильфар Анасович			
Страховой номер индивидуального лицевого счета: 119-709-199 87			
Уникальный регистрационный номер члена саморегулируемой организации кадастровых инженеров в реестре членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров и дата внесения сведений о физическом лице в такой реестр: 1105, «01» ноября 2016 г.			
Контактный телефон: +79276709300			
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером: г. Казань, ул. Владимира Кулагина, д.6 kadastrovedelo@mail.ru			
Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер: "Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья"			
Полное или (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, адрес юридического лица: ООО "КАДАСТРОВЕ ДЕЛО"			
Наименование, номер и дата документа, на основании которого выполняются кадастровые работы: Договор подряда на выполнение кадастровых работ, № 1-2943, «15» марта 2022 г.			
Дата подготовки технического плана (число, месяц, год): «16» марта 2022 г.			
1	2	3	4
1	2	3	4
4. Сведения о помещениях (помещениях) недвижимости, на которых (которых) был образован объект недвижимости			
№ п/п	Кадастровый номер		
1	2		
5. Сведения о помещениях, членами которых, ранее состоявших в здании, сооружении			
5.1. Сведения о помещениях, расположенных в здании, сооружении			
№ п/п	Кадастровый номер		
1	2		



Исходные данные							
1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана							
№ п/п	Наименование документа				Реквизиты документа		
1	2				3		
1	Проектная документация				4-3/22, ООО "ПРИС МЕТКОН", 01.01.2022		
2	Акт комиссии по приёмке в эксплуатацию				б/н, Исполнительный комитет муниципального образования города Казани, 05.03.2022		
3	распоряжение о согласовании перепланировки				273р, Исполнительный комитет муниципального образования города Казани, 16.02.2002		
4	Абрис 1-го этажа				б/н, 16.03.2022		
5	Выписка из ЕГРН на помещение				КУВИ-002/2021-170889471, ФГИС ЕГРН, 27.12.2021		
2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана							
Система координат							
№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии на «___» _____ г.		
			X	Y	наружного знака пункта	центра пункта	марки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	-	-	-	-	-	-	-
3. Сведения о средствах измерений							
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)		Сведения об утверждении типа средств измерений		Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)		
1	2		3		4		
1	Дальномер лазерный Leica DISTO D2		38321-08, до 25.01.2023г.		№ С-АК3/26-01-2022		
4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) был образован объект недвижимости							
№ п/п	Кадастровый номер						
1	2						
1	-						
5. Сведения о помещениях, машино-местах, расположенных в здании, сооружении							
5.1. Сведения о помещениях, расположенных в здании, сооружении							
№ п/п	Кадастровый номер помещения						
1	2						
-	-						



Исходные данные		
5.2. Сведения о машино-местах, расположенных в здании, сооружении		
№ п/п	Кадастровый номер машино-места	
1	2	
-	-	
6. Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса		
№ п/п	Вид объекта недвижимости, входящего в состав единого недвижимого комплекса	Кадастровый номер
1	2	3
-	-	-
4	Кадастровый номер здания объекта недвижимости, в котором (в составе) исторического объекта недвижимости	16:50:130140201
5	Исторический объект (исторический) расположенный на территории	16:50:130140201
6	Исторический объект, на котором расположен машино-место	16:50:130140201
7	Объект недвижимости (кадастровый номер), кадастровый номер земельного участка	16:50:130140201
8	Адрес объекта недвижимости	16:50:130140201
9	Дата записи в Едином государственном реестре недвижимости	16:50:130140201
10	Местонахождение объекта недвижимости	16:50:130140201
11	Длина объекта недвижимости	16:50:130140201
12	Ширина объекта недвижимости	16:50:130140201
13	Проектируемый объект недвижимости	16:50:130140201
14	Количество этажей объекта недвижимости	16:50:130140201
15	Количество этажей объекта недвижимости	16:50:130140201
16	Материал наружных стен здания	16:50:130140201
17	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию на территории его строительства	16:50:130140201
18	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию	16:50:130140201
19	Площадь объекта недвижимости (кв. м)	16:50:130140201
20	Вид (виды) застроенных помещений объекта недвижимости	16:50:130140201
21	Основная характеристика сооружения и его назначения	16:50:130140201
22	Основная характеристика объекта недвижимого строительства и его проектного назначения	16:50:130140201
23	Сведения о помещениях объекта недвижимости	16:50:130140201

Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Помещение
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	16:50:150102:2489
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	-
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	-
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	16:50:150102
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости	16:50:150102:81
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	1, Этаж
	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	-
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	пом.1001
7	Адрес объекта недвижимости	-
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	«___» _____ г.
	Местоположение объекта недвижимости	-
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	-
8	Назначение объекта недвижимости	-
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	-
9	Наименование объекта недвижимости	-
10	Количество этажей объекта недвижимости	-
	в том числе подземных	-
11	Материал наружных стен здания	-
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	-
	Год завершения строительства объекта недвижимости	-
13	Площадь объекта недвижимости (Р), м <sup>2</sup>	443.2
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	-
15	Основная характеристика сооружения и ее значение	-
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	-
16	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	-



17	Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	
	Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	-
	Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	-
	Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленного объекта культурного наследия	-

### Заключение кадастрового инженера

Данный технический план сформирован с целью внесения изменений в сведения об объекте с кадастровым 16:50:150102:2489 в связи с внутренней перепланировкой.

Увеличение общей площади по сравнению с Базой ЕГРН (438.6 кв.м.) на 4.6 кв.м произошло в результате внутренней перепланировки, перемера и пересчета площадей. Фактически общая площадь помещения после проведения работ по перепланировке составляет 443.2 кв.м.

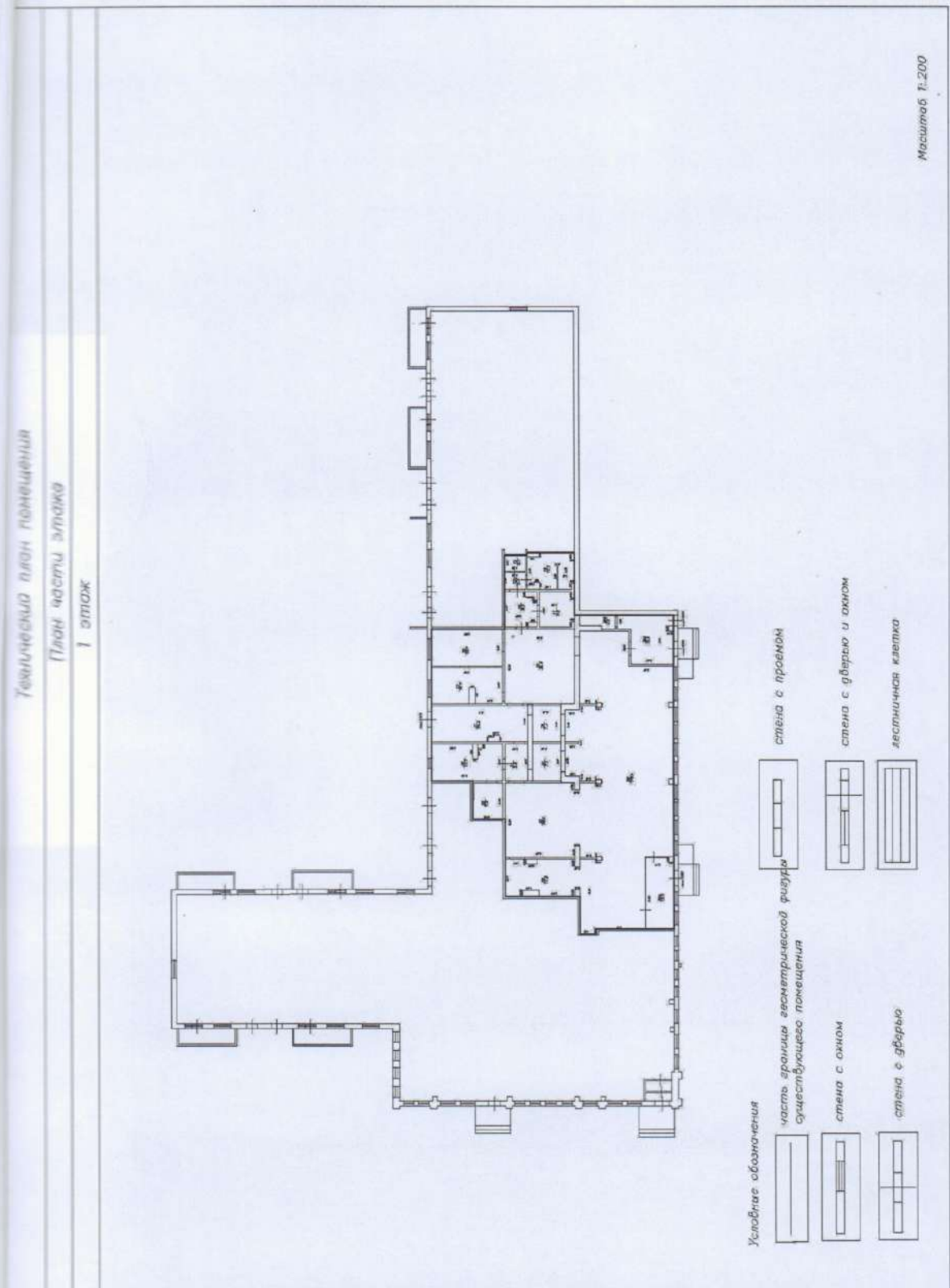
Данный технический план сформирован на основании Проектной документации №4-3/22 от 01.01.2022г.

План части этажа указан на основании Абриса б/н от 16.03.2022г.

Договор подряда на выполнение кадастровых работ №1-2943 от 15.03.2022г.

Кадастровый инженер (представитель организации Общество с ограниченной ответственностью "КАДАСТРОВЕ ДЕЛО" - Каюмов Ильфар Анасович СНИЛС кадастрового инженера - 119-709-199 87 Номер регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность - 11113 Телефон кадастрового инженера - 88432453567 Почтовый адрес - РТ, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, дом 6. Адрес электронной почты - kadastrovedelo@mail.ru Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, которое заключило договор подряда на выполнение кадастровых работ - ООО "КАДАСТРОВЕ ДЕЛО" Адрес местонахождения юридического лица - РТ, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, д.6 Адрес электронной почты - kadastrovedelo@mail.ru ОГРН - 1121690025709 ИНН - 1657117102 Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер - "Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья"

Технический план подготовил кадастровый инженер Каюмов Ильфар Анасович, являющийся членом СРО КИ "Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья" (дата вступления в СРО "01" ноября 2016 г. , уникальный реестровый номер кадастрового инженера в реестре членов СРО КИ N 1105). Сведения о СРО КИ "Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья" содержатся в государственном реестре СРО КИ (уникальный номер реестровой записи от "21" октября 2016 г. N 009).







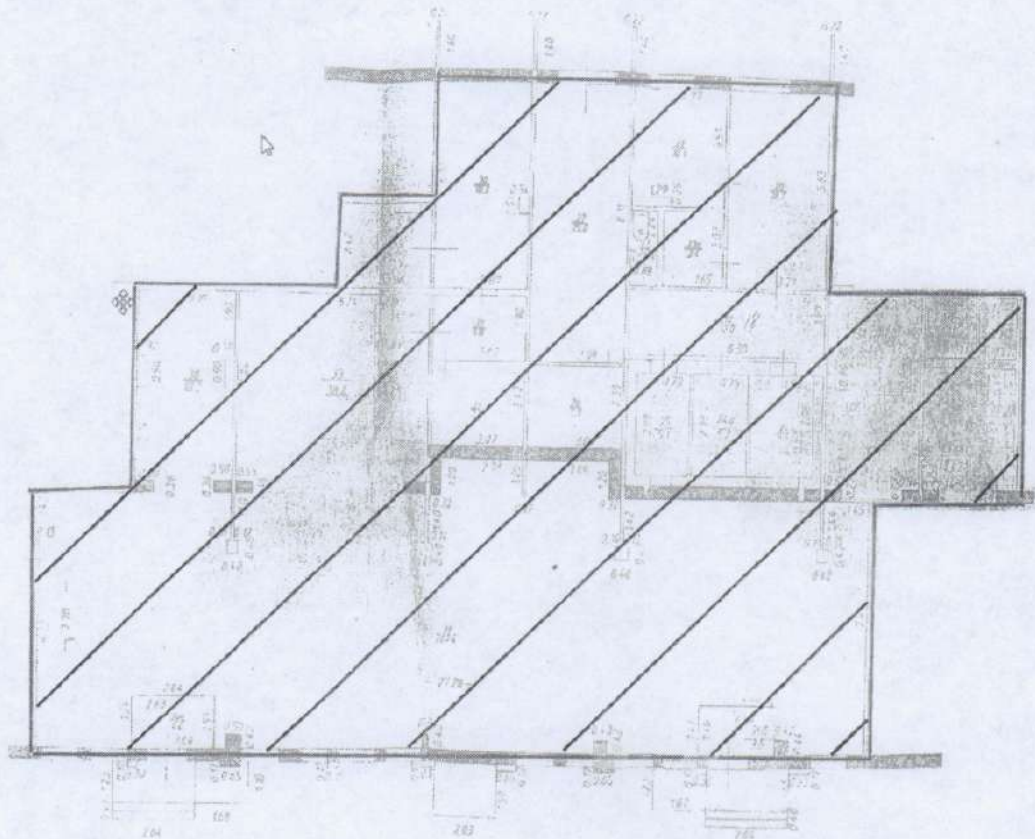
ММ Зейзлер	
<b>ДОГОВОР № 921/01/2021</b>	
г. Казань	«07» декабря 2021 г.
<p>Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Казанский гастроном» (ООО «УК «ЭнергоИнвестКапитал» далее по тексту - <b>Управляющая компания</b>), имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00934, выданную 12.10.2012 г. Федеральной службой по финансовым рынкам, учрежденное в соответствии с законодательством Российской Федерации ИНН 7716580524, ОГРН 5077746957426, адрес местонахождения: 420111, Республика Татарстан г. Казань, ул. Пушкина, д. 11, офис 6, осуществляющее деятельность по управлению Закрытым пассивным инвестиционным фондом недвижимости «Казанский гастроном» (краткое название: ЗПИФ недвижимости «Казанский гастроном», правила доверительного управления зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам (ФСФР России) за № 1405-94198416 от 31.03.2009 г., с учетом зарегистрированных ФСФР России изменений и дополнений № 1405-94198416-1 от 09.07.2009 г., № 1405-94198416-2 от 10.03.2010 г., № 1405-94198416-3 от 22.09.2011 г., № 1405-94198416-4 от 11.09.2012 г., № 1405-94198416-5 от 13.12.2012 г., зарегистрированных Службой Банка России по финансовым рынкам изменений № 1405-94198416-6 от 02.12.2013 г., зарегистрированных Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) изменений № 1405-94198416-7 от 27.08.2015 г., № 1405-94198416-8 от 21.07.2016 г., № 1405-94198416-9 от 25.01.2017 г., далее по тексту - «Паевой инвестиционный фонд»), в лице генерального директора Кирилловой Ирины Ивановны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «<b>Арендодатель</b>», с одной стороны и</p> <p>Акционерное общество «Торговая Компания «Эдельвейс» (сокращенное наименование — АО «ТК «Эдельвейс»), ИНН 1659052002, в лице генерального директора Хайруллина Амира Айратовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «<b>Арендатор</b>», с другой стороны, далее совместно именуемые «<b>Стороны</b>», заключили договор аренды недвижимого имущества (далее «<b>Договор</b>») о нижеследующем:</p>	
<b>1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА</b>	
<p>1.1. Арендодатель обязуется в порядке и на условиях Договора предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование (в аренду) недвижимое имущество, именуемое в дальнейшем Объект:</p> <p>- нежилое помещение, общей площадью 438,6 кв.м., кадастровый номер 16:50:150102:2489, расположенное на первом этаже здания, по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г.Казань, ул. Юлиуса Фучика, д. 96, помещение 1001.</p> <p>Многоквартирный жилой дом, в составе которого находится Объект, именуется в дальнейшем «Здание».</p> <p>Стороны договорились, что, если часть Здания находится в собственности иных третьих лиц, то Арендодатель отвечает перед Арендатором за Здание в пределах обязательств и заверений, предусмотренных режимом общей долевой собственности на общее имущество Здания в соответствии с нормами жилищного законодательства РФ.</p> <p>Здание расположено на земельном участке с кадастровым номером 16:50:150102:23 (далее - Земельный участок).</p>	
<p>1.2. Технические характеристики и иные сведения об Объекте содержатся в техническом паспорте, изготовленном ОТИ по Советскому району РГУП БТИ по состоянию на «31» октября 2007 года.</p>	
<p>1.3. Объект будет использоваться Арендатором для организации розничной торговли</p>	

Договор аренды недвижимого имущества №921/01/2021 от 07 декабря 2021г., стр. 1



Приложение №1  
к договору аренды недвижимого имущества  
№921/01/2021 от 07 декабря 2021г.

ПЛАН-СХЕМА ОБЪЕКТА



Арендодатель:  
Генеральный директор ООО «Управляющая  
компания «ЭнергоИнвестКапитал» Д.У. ЗПИФ  
недвижимости «Казанский гастроном»  
Кириллова И.И.



Арендатор:  
АО «ТК «Эдельвейс»  
Генеральный директор  
Хайруллин А. А.



Договор аренды недвижимого имущества №921/01/2021 от 07 декабря 2021г., стр. 22

Фотографии объектов оценки





## Аналоги и мониторинг

← ↻ 📍 www.avito.ru Продажа ПСН 3172,6 кв м в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Казани | Авито

### Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Хусайна Мавлютова, 45

- Проспект Победы ⚡ 11-15 мин.
- Дубравная ⚡ 21-30 мин.
- Горки ⚡ 21-30 мин.

[Скрыть карту](#)

**340 000 000 Р** ▾

107 168 Р за м²

8 986 710-51-87

**Написать сообщение**  
Отвечает в течение дня

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

**DIGROUP** - недвижимость и финансы  
Компания  
На Авито с июля 2018  
Реквизиты проверены

[Подписаться на продавца](#)  
Контактное лицо  
Елена

### Описание

Продается помещение свободного назначения 3172,6 кв м.

Характеристики:

- 1 этаж, антресольный этаж, 2 этаж (общая площадь - 3172,6 кв м: 1 этаж - 2819,7 кв м; антресоль - 132,9 кв м; 2 этаж - 220,0 кв м)
- все инженерные коммуникации;
- место под вывеску;
- вентиляционная система, кондиционирование воздуха; пожаротушение, видеонаблюдение;
- 1-я линия;

← ↻ 📍 www.avito.ru Свободного назначения, 154 м² в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Казани | Авито

### Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Профессора Камая, 10 к3

- Горки ⚡ 16-20 мин.
- Проспект Победы ⚡ 16-20 мин.
- Аметьево ⚡ 21-30 мин.

[Скрыть карту](#)

**18 500 000 Р** ▾

120 130 Р за м²

8 960 067-89-25

**Написать сообщение**  
Отвечает в течение дня

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

**ЮК АН "VIP INFO"**  
Компания  
На Авито с октября 2013  
Реквизиты проверены

[Подписаться на продавца](#)  
Контактное лицо  
Руслан

### Описание

Продается помещение свободного назначения 154 м² на улица Профессора Камая, 10 к3

- первый этаж жилого дома (19 этажей)
- потолки 3,5м
- отдельный вход
- большие окна на обе стороны
- автомобильный и пешеходный трафик
- место под вывеску
- черновая отделка
- отдельный санузел
- доступ 24/7
- рядом остановка общ. транспорта
- есть все необходимые коммуникации

Подойдет под магазин (Пятерка, Магнит) аптеку, пекарню, кафе, салон красоты, шоу-рум, пункт выдачи, офис, алкомаркет, магазин для животных, детская



← ↻ 🔒 www.avito.ru Торговая площадь, 348.4 м² в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Казани | Авито


О помещении

Вход: с улицы  
Отделка: чистовая  
Общая площадь: 348.4 м²  
Этаж: 1  
Тип сделки: продажа

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Профессора Камая, 15  
 ● Горки ⚡ 11-15 мин. ● Проспект Победы ⚡ 16-20 мин.  
 ● Аметьево ⚡ 21-30 мин.

Скрыть карту ^



Описание

Помещение сдано в аренду в "Магнит". Вся площадь занимает арендатор АО «Тандер», арендная плата 151000 руб/мес. (+арендатор оплачивает расходы по воде).

42 000 000 Р ▾  
120 551 Р за м²

8 960 086-46-38

Альгор группа компаний  
Компания  
На Авито с апреля 2013

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Фамилия

Альгор группа компаний  
Все операции с недвижимостью.

Участок 8,24 га (СНТ, ДНП)  
3 500 000 Р

Дом 403,8 м² на участке 100 сот.  
78 000 000 Р

Участок 20 сот. (ИЖС)  
600 000 Р

16 объявлений компании

← ↻ 🔒 www.avito.ru Торговая площадь, 99.2 м² в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Казани | Авито


О помещении

Вход: с улицы  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 99.2 м²  
Этаж: 1  
Высота потолков: 3 м  
Отделка: чистовая  
Мощность электросети: 40 кВт  
Отопление: центральное  
Тип сделки: продажа  
Арендаторы: помещение сдано

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Академика Парина, 6  
 ● Проспект Победы ⚡ 16-20 мин. ● Горки ⚡ 16-20 мин.  
 ● Дубравная ⚡ 21-30 мин.

Скрыть карту ^



Описание

Продам готовый арендный бизнес. ДО 10 ЛЕТ ОКУПАЕМОСТИ! Торговое помещение в топовой локации с долгосрочными арендаторами Максимальный пешеходный и автомобильный трафик. Удобный подъезд и парковка. Рядом расположены, магазины, аптеки, кафе, пекарни, пиццерия, а также Деревня Универсиады. Стабильно высокий арендный доход.

40 000 000 Р ▾  
403 226 Р за м²

8 919 630-84-18

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продайте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Собственник  
Компания


Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

www.avito.ru Продажа торговый павильон со стабильным арендатором в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Казани | Авито

### Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Хусаина Мавлютова, 41А  
 • Проспект Победы ⚡ 11-15 мин. • Горки ⚡ 21-30 мин.  
 • Дубравная ⚡ 21-30 мин.



Скрыть карту

**20 000 000 Р** ✓  
 473 934 Р за м²

8 987 421-41-74

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

### Описание

От собственника! Без комиссии!

Продаю торговый павильон на ул. Мавлютова, 41а

Здание павильона по ЕТРН S=42,2м² (собственность)  
 • Земельный участок S=73м² (аренда до 15.12.2027г)  
 • Вода и Канализация (центральные, МУП Водоканал)  
 • Электричество 40 квт (договор Татэнергообьт)  
 • Высота потолков 2,75м  
 • Арендный поток: 200.000р/мес.

По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Ренат

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

Для бизнеса Вакансии Помощь Катоги Польза

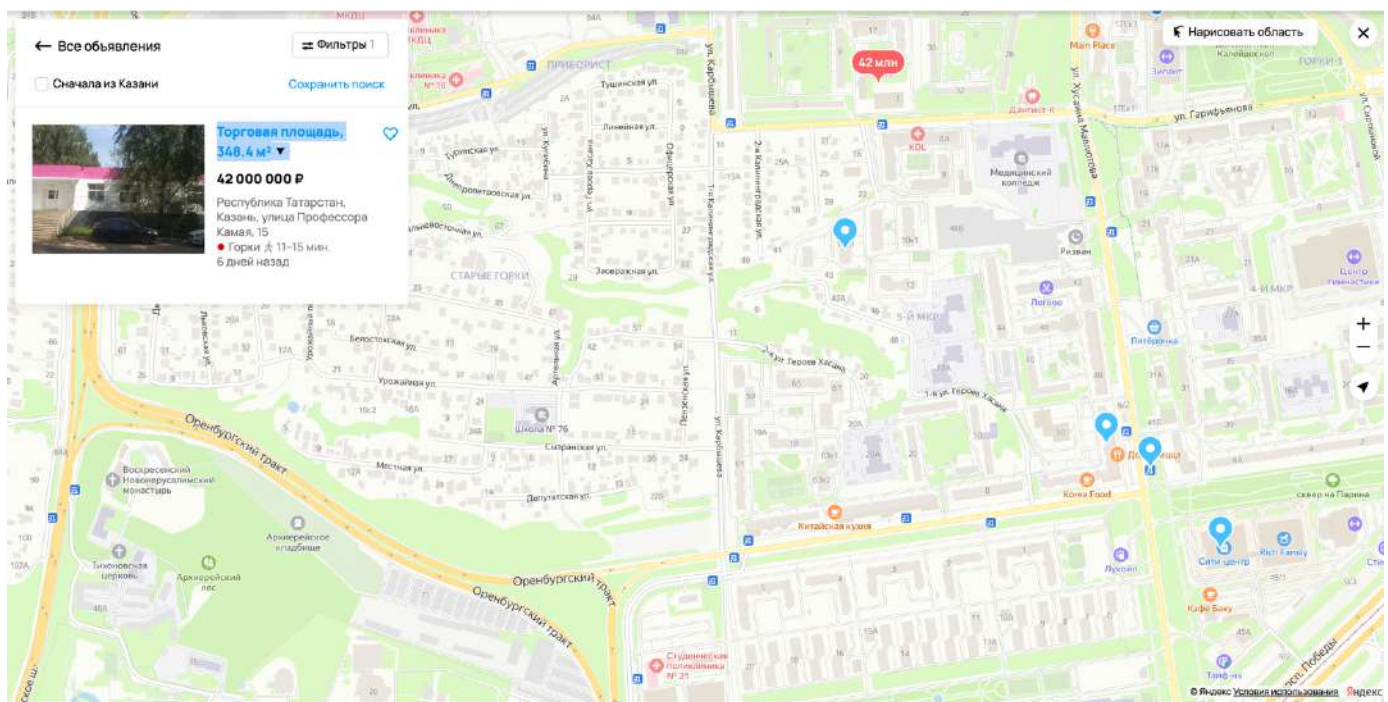
Вход и регистрация Разместить объявление

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

← Все объявления Фильтры 1

Сначала из Казани Сохранить поиск

**Торговая площадь, 348,4 м²**  
**42 000 000 Р**  
 Республика Татарстан, Казань, улица Профессора Камалова, 15  
 • Горки ⚡ 11-15 мин.  
 6 дней назад







www.avito.ru Свободного назначения, 77 м² в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Казани | Авито

### О помещении

Вход: с улицы  
Отдельный вход: **есть**  
Общая площадь: **77 м²**  
Этаж: 1  
Высота потолков: **2.5 м**

Отделка: **чистовая**  
Мощность электросети: **15 кВт**  
Отопление: **автономное**  
Тип сделки: **продажа**  
Арендаторы: **помещение сдано**

**3 980 000 ₽**

51 688 ₽ за м²  
или [предложите свою цену](#)

8 917 860-50-44

**Написать сообщение**  
Отвечает за несколько часов

### Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Мазита Гафури, 61

- Площадь Тукая от 31 мин.
- Суконная слобода от 31 мин.
- Кремлёвская от 31 мин.

[Скрыть карту](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо  
Завершено 30 объявлений  
Эквивалент: 8 кг CO₂

[Подписаться на продавца](#)

### Описание

Продам отдельно стоящее здание в Вахитовском районе г.Казани, ул. Мазита Гафури 61.  
Находится на первой линии улицы с оживленным трафиком. Площадь первого этажа 35 м2, используется под кафе (тандыр). Площадь второго этажа 42 м2, используется как склад и под склад.

www.avito.ru Продается габ 72.9 м² в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Казани | Авито

### О помещении

Вход: с улицы  
Отдельный вход: **есть**  
Общая площадь: **72.9 м²**  
Этаж: **цокольный**  
Высота потолков: **2.8 м**

Отделка: **офисная**  
Мощность электросети: **20 кВт, можно увеличить**  
Отопление: **центральное**  
Тип сделки: **продажа**  
Арендаторы: **помещение сдано**

**7 290 000 ₽**

100 000 ₽ за м²

8 916 631-10-31

**Написать сообщение**  
Отвечает около 30 минут

### Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Мазита Гафури, 2

- Площадь Тукая 21-30 мин.
- Кремлёвская от 31 мин.
- Суконная слобода от 31 мин.

[Скрыть карту](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

**NT Solutions**  
Компания  
Рекапитал проверены

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо  
Собственник

**NT Solutions**  
Центр управления коммерческой недвижимостью NT Solutions. Решаем все вопросы по коммерческой недвижимости по Республике Татарстан!

Продажа аналогичного помещения, 127.5 м²  
13 398 000 за м²


### Описание

Продается ГАБ (Готовый арендный бизнес). Продуктовый магазин.  
— Арендный поток 55000 в месяц. Долгосрочный договор аренды с продуктовым магазином!

www.avito.ru Продам помещение, 165 м² в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Казани | Авито

### Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Меховщиков, 1  
 • Площадь Тукая ⚡ 21-30 мин. • Кремлёвская ⚡ от 31 мин.  
 • Суконная слобода ⚡ от 31 мин. [Скрыть карту](#)



**9 000 000 Р** ✓  
 54 545 Р за м²

8 987 001-77-30

[Написать сообщение](#)  
 Отвечает около часа

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Ещё продаете? Торг уместен?  
 Когда можно посмотреть?

APP Татарстан  
 Компания  
 На Авито с марта 2020  
 Реквизиты проверены

[Подписаться на продавца](#)

### Описание

От собственника! Без комиссии!

Продано 165 м² подвала (вход с первой линии) в жилом доме по адресу Меховщиков,1:

- 1 линия, цоколь;
- Расположено в Вахитовском районе на пересечении улиц Девятаева и Меховщиков;
- В шаговой доступности остановки общественного транспорта;
- несколько просторных помещений с окнами, чистовым ремонтом, задняя часть для хранения;
- 30 квт выделенной мощности с возможностью увеличения;
- 1 входная группа несколько лесенок вниз;
- канализация/вода, вентиляция, кондиционирование;

Для бизнеса Вакансии Помощь Католиги Польза

Вход и регистрация [Разместить объявление](#)

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

Коммерческая недвижимость  
 Продам 23

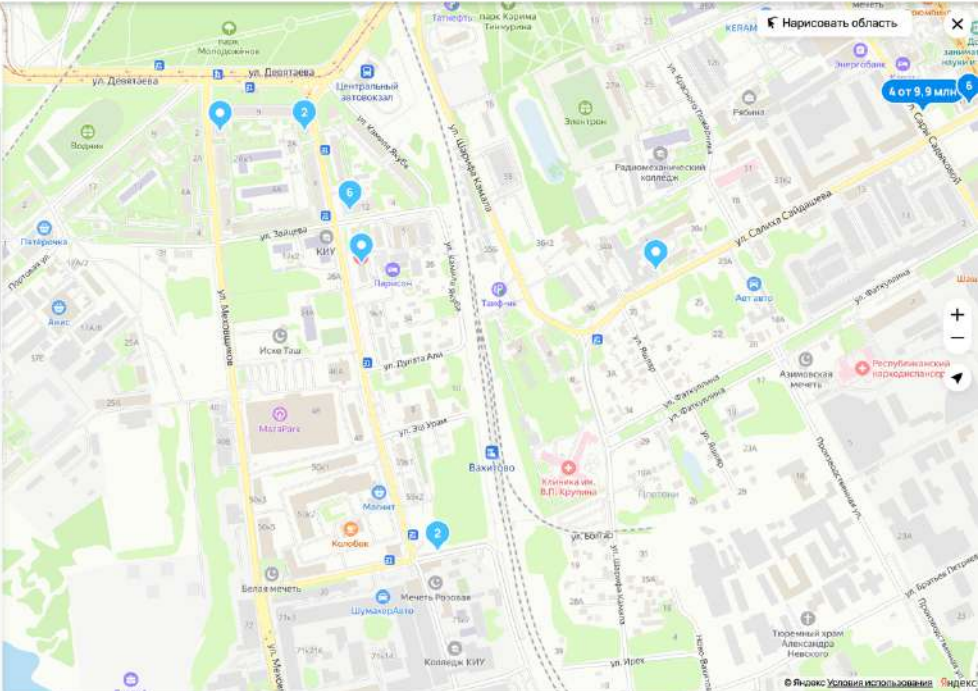
☐ Сначала из Казани [Сократить поиск](#)

**Свободного назначения, 65 м² со...**  
**10 999 000 Р**  
 Республика Татарстан, Казань, улица Мазита Гафури, 7  
 • Площадь Тукая ⚡ 21-30 ...  
 28 дней назад

**Продам помещение свободного...**  
**10 000 000 Р**  
 Республика Татарстан, Казань, улица Салиха Сайдашева, 30  
 • Площадь Тукая ⚡ 21-30 ...  
 10 дней назад

**Свободного назначения, 77 м²**  
**3 980 000 Р**  
 Республика Татарстан, Казань, улица Мазита Гафури, 61  
 • Площадь Тукая ⚡ от 31 ...  
 4 дня назад

**Габ в центре, окупаемость 10 лет**  
**4 180 000 Р**  
 Республика Татарстан, Казань, улица Мазита Гафури, 61  
 • Площадь Тукая ⚡ от 31 ...  
 6 часов назад





← → ↻ www.avito.ru Помещение, рядом с метро "Авиастроительная" 198 м² в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Казани | Авито

**О помещении**

Вход: со двора  
Отдельный вход: **есть**  
Общая площадь: 198 м²  
Этаж: 1  
Высота потолков: 2.3 м

Отделка: **без отделки**  
Мощность электросети: 15 кВт  
Отопление: **центральное**  
Тип сделки: **продажа**

**21 000 000 ₽** ▾  
106 061 ₽ за м²

8 917 911-08-52

**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  
Рauf

**Расположение**

Республика Татарстан, Казань, ул. Копылова, 14  
 • Авиастроительная ⚡ до 5 мин.  
 • Северный вокзал ⚡ 21-30 мин. • Яшьлек ⚡ от 31 мин. [Скрыть карту](#)



**Описание**

Продается помещение свободного назначения, общая площадь 198 кв. м., расположено по адресу: г. Казань, ул. Копылова, д. 14. Находится на 1 этаже в жилом доме. Имеет 2 отдельных входа со двора. Несколько точек подключения к воде и канализации. Много окон, которые смотрят на первую линию и во двор.

← → ↻ www.avito.ru Здание 250 м² с 3/У на Супер-Трафике в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Казани | Авито

**О здании**

Вход: с улицы  
Общая площадь: 250 м²

Отделка: **чистовая**  
Тип сделки: **продажа**

**18 500 000 ₽** ▾  
74 000 ₽ за м²

8 986 710-98-94

**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  
Найла

**Расположение**

Республика Татарстан, Казань, ул. Копылова, 2А  
 • Авиастроительная ⚡ до 5 мин.  
 • Северный вокзал ⚡ 16-20 мин. • Яшьлек ⚡ от 31 мин. [Скрыть карту](#)



**Описание**

От собственника! Без комиссии!

Продам здание с землей на ул. Копылова 2а Въезд в Авиастроительный район!

- Отдельно стоящее здание
- Свой Су
- Все коммуникации

← → ↻ www.avito.ru Торговая площадь, 70 м² 2 входа Офисное помещение в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Казани | Авито

**О помещении**

Вход: с улицы  
Отдельный вход: **есть**  
Общая площадь: 70 м²  
Этаж: 1  
Высота потолков: 4 м

Отделка: офисная  
Мощность электросети: 380 кВт, можно **увеличить**  
Отопление: центральное  
Тип сделки: **продажа**  
Арендаторы: помещение сдано

**9 899 999 Р** ▾  
141 429 Р за м²

8 917 880-14-68

**Написать сообщение**  
Отвечает в течение дня

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

ООО АН "МАРТА"  
Компания  
На Авито с февраля 2014  
Реквизиты проверены


Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
Галина

**Расположение**

Республика Татарстан, Казань, ул. Победы, 17

- Авиастроительная ⚡ до 5 мин.
- Северный вокзал ⚡ 21-30 мин.

Скрыть карту



**Описание**

В ПОДАРОК 🎁 ПОКУПАТЕЛЯМ ОДОБРИМ ИПОТЕКУ, БЕЗ ПЕРВОНАЧАЛЬНОГО ВЗНОСА, по низкой ставке 🔥

← → ↻ www.avito.ru Свободного назначения, от 85 м² в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Казани | Авито

**О помещении**

Вход: с улицы  
Отдельный вход: **есть**  
Общая площадь: 317,3 м²  
Этаж: 1  
Высота потолков: 3 м

Отделка: офисная  
Мощность электросети: 35 кВт, можно **увеличить**  
Тип сделки: **продажа**  
Арендаторы: помещение сдано

**135 000 Р за м²** ▾  
135 000 Р за м²  
или [предложите свою цену](#)

8 917 890-24-88

**Написать сообщение**  
Отвечает в течение дня

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо


Подписаться на продавца

**Расположение**

Республика Татарстан, Казань, ул. Дементьева, 16

- Авиастроительная ⚡ 16-20 мин.
- Северный вокзал ⚡ 21-30 мин.

Скрыть карту



**Описание**

Продам помещения в бизнес-центре:

- на 1 этаже, 317,3 кв.м., отдельный вход, все коммуникации, шикарный ремонт.
- на 1 этаже, от 85 кв.м.
- на 3 этаже, от 220 кв.м.

Помещение сдается полностью 100%

www.avito.ru Свободного назначения Торговая площадь, 37.9 м² в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Казани | Авито

### О помещении

Вход: с улицы  
Отдельный вход: **есть**  
Общая площадь: **37.9 м²**  
Этаж: 1  
Высота потолков: **4 м**

Отделка: **офисная**  
Мощность электросети: **380 кВт, можно увеличить**  
Отопление: **центральное**  
Тип сделки: **продажа**  
Арендаторы: **помещение сдано**

**5 399 999 Р** ▾  
142 480 Р за м²

8 917 271-16-08

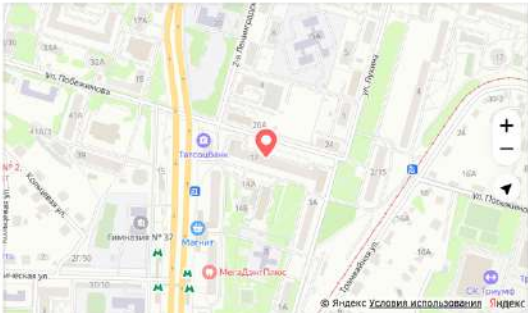
**Написать сообщение**  
Отвечает в течение дня

### Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Победимова, 17

- Авиастроительная ⚡ до 5 мин.
- Северный вокзал ⚡ 21–30 мин.

[Скрыть карту](#)



ООО АН "МАРТА"  
Компания  
На Авито с февраля 2014  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
Галина

### Описание

В ПОДАРОК 🎁 ПОКУПАТЕЛЯМ ОДОБРИМ ИПОТЕКУ, БЕЗ ПЕРВОНАЧАЛЬНОГО ВЗНОСА, по низкой ставке 🏡

★★★★★ Предлагаем приобрести помещение коммерческого назначения, в

www.avito.ru Свободного назначения, 2100 м² в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Казани | Авито

### О помещении

Вход: с улицы  
Общая площадь: **2100 м²**  
Этаж: 1

Отделка: **без отделки**  
Тип сделки: **продажа**

**85 000 000 Р** ▾  
40 476 Р за м²

8 958 746-25-47


**Написать сообщение**  
Отвечает около часа

### Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Дементьева, 1

- Авиастроительная ⚡ 11–15 мин.
- Северный вокзал ⚡ 21–30 мин.
- Яшьлек ⚡ от 31 мин.

[Скрыть карту](#)



APP Татарстан  
Компания  
На Авито с марта 2020  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
APP Казань

### Описание

От собственника! Без комиссии!

Продаю помещение свободного назначения, по адресу Дементьева, д.1 (рядом с «самолётом»)

Характеристики и отличительные особенности:  
- 1 линия с асфальтированным подъездом;



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

Для бизнеса Вакансии Помощь Каталоги Польза Вход и регистрация Разместить объявление

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

Коммерческая недвижимость Продам 6

Сначала из Казани Сохранить поиск

Свободного назначения, 2100 м²  
85 000 000 Р  
Республика Татарстан, Казань, улица Домостроительная, 1  
Авиастроительная 11... 19 дней назад

Свободного назначения, от 85 м²  
135 000 Р за м²  
Республика Татарстан, Казань, улица Домостроительная, 16  
Авиастроительная 16... 4 дня назад

Здание 250 м² с 3/У на Супер-Трафике  
18 500 000 Р  
Республика Татарстан, Казань, улица Копылова, 2А  
Авиастроительная 4 д... 3 дня назад

Свободного назначения Торгов...  
5 399 999 Р  
Республика Татарстан, Казань, улица Побожимова, 17  
Авиастроительная 4 д... 28 дней назад

Продам отдельно стоящее здание с ндс 761 кв.м в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Казани | Авито

**О здании**

Вход: с улицы  
Общая площадь: 761 м²

Отделка: офисная  
Тип сделки: продажа

**83 710 000 Р** ✓  
110 000 Р за м²

8 987 420-10-24

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

**Расположение**

Республика Татарстан, Казань, 2-я Даурская ул., 2А  
Аметьево 10 до 5 мин. Горки 21-30 мин.  
Суконная слобода 31 от 31 мин.

Скрыть карту

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продайте? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

DiGROUP - недвижимость и финансы  
Компания  
На Авито с июля 2018  
Рекапитал проверены

Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
Муртазина Ильмира

**Описание**

Продается отдельно стоящее 2-этажное здание по ул. Даурская, Первая линия. Площадь 761 кв.м., площадь земельного участка 6 соток, все в собственности. Центральные коммуникации, индивидуальное газовое отопление, парковка. В настоящее время все площади сданы в аренду. Продажас НДС. По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Муртазина Ильмира — Брокер по коммерческой недвижимости, «DiGroup — недвижимость и финансы». От собственника. Без комиссии.



← → ↻ 🔒 www.avito.ru Свободного назначения, 47.5 м² в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Казани | Авито

**О помещении**

Вход: со двора  
Общая площадь: 47.5 м²  
Этаж: 1  
Высота потолков: 3.2 м

Отделка: без отделки  
Мощность электросети: 15 кВт  
Отопление: центральное  
Тип сделки: продажа

**8 000 000 ₽** ✓  
168 421 ₽ за м²


8 917 911-08-52

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

**Расположение**

Республика Татарстан, Казань, ул. Карбышева, 40  
 • Аметьево ⚡ 11-15 мин. • Горки ⚡ 11-15 мин.  
 • Проспект Победы ⚡ от 31 мин.

Скрыть карту



**Описание**

Продается помещение 47,5 кв.м. Подведены все коммуникации, электричество 15кВт. Вход со двора, через подъезд жилого дома, при необходимости можно сделать входную группу с первой линии. Помещение возможно использовать под офис, склад и др.

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

← → ↻ 🔒 www.avito.ru Свободного назначения, 72.8 м² в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Казани | Авито

**О помещении**

Вход: с улицы  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 72.8 м²  
Этаж: 1  
Высота потолков: 2.8 м

Отделка: офисная  
Мощность электросети: 380 кВт, можно увеличить  
Отопление: центральное  
Тип сделки: продажа  
Арендаторы: помещение сдано

**12 349 000 ₽** ✓  
169 629 ₽ за м²

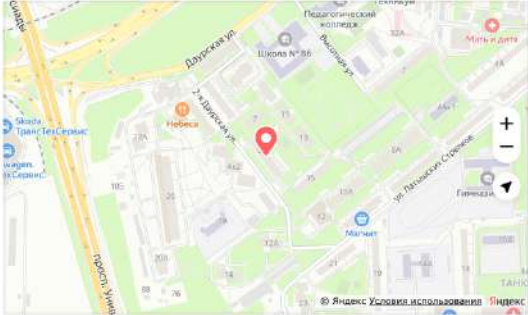
8 917 392-58-15

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

**Расположение**

Республика Татарстан, Казань, 2-я Даурская ул., 5  
 • Аметьево ⚡ до 5 мин. • Горки ⚡ 21-30 мин.  
 • Суконная слобода ⚡ от 31 мин.

Скрыть карту



**Описание**

В ПОДАРОК 🎁 ПОКУПАТЕЛЯМ ОДОБРИМ ИПОТЕКУ, БЕЗ ПЕРВОНАЧАЛЬНОГО ВЗНОСА, по низкой ставке 🏡

★★★★★ Предлагаем приобрести помещение НА 1м этаже 5ти этажного дома - коммерческого назначения, в центре города, ПЕРВАЯ ЛИНИЯ 🏡🏡🏡

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

ООО АН "МАРТА"  
Компания  
На Авито с февраля 2014  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
Галина

← → ↺ www.avito.ru Продам помещение свободного назначения, 143.4 м² в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Казани | Авито

**О помещении**

Вход: с улицы  
Общая площадь: 143.4 м²  
Этаж: 1

Отделка: чистовая  
Тип сделки: продажа

**43 000 000 Р** ✓  
299 861 Р за м²

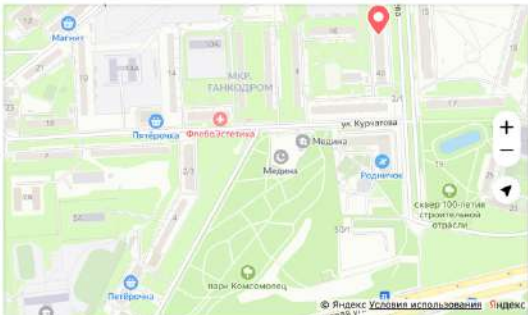
8 917 900-24-10

Написать сообщение

**Расположение**

Республика Татарстан, Казань, ул. Карбышева, 48  
 • Аметьево ⚡ 11-15 мин. • Горки ⚡ 11-15 мин.  
 • Проспект Победы ⚡ от 31 мин.

Скрыть карту



**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?  
 Когда можно посмотреть?

ReАгентство  
 Компания  
 На Авито с октября 2012  
 Реквизиты проверены

Подписаться на продавца  
 Контактное лицо  
 Эдуард

### Описание

Помещение свободного назначения с арендаторами на первой линии по адресу Карбышева 48.  
 Общая площадь помещения 143,4 м²  
 В помещении:  
 — Первая линия  
 — Первый этаж

← → ↺ www.avito.ru Торговая площадь, 58.2 м² в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Казани | Авито

**О помещении**

Вход: с улицы  
Общая площадь: 58.2 м²  
Этаж: 1  
Высота потолков: 2.8 м

Отделка: чистовая  
Отопление: центральное  
Тип сделки: продажа

**15 000 000 Р** ✓  
257 732 Р за м²  
или предложите свою цену


8 985 412-74-69

Написать сообщение  
 Отвечает за несколько часов

**Расположение**

Республика Татарстан, Казань, Даурская ул., 40  
 • Аметьево ⚡ 6-10 мин. • Горки ⚡ 11-15 мин.  
 • Суконная слобода ⚡ от 31 мин.

Скрыть карту



**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?  
 Когда можно посмотреть?

Пользователь  
 Частное лицо

Подписаться на продавца

**Описание**

Предлагается в продажу помещение с арендатором Экспресс Деньги, суши бар Император, расположенное по адресу: г. Казань, ул. Даурская, 40. Первая линия домов.

Густонаселенный жилой массив, интенсивный пешеходный и автомобильный трафик.

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

Для бизнеса Вакансии Помощь Каталоги Польза Вход и регистрация Разместить объявление

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

← Все объявления Фильтры 1 Сначала из Казани Сохранить поиск

**Продам помещение свободного...**  
43 000 000 Р  
Республика Татарстан, Казань, улица Карбышева, 48  
Аметьево 11-15 мин.  
14 дней назад

Свободного назначения, 291.4 м² в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Казани | Авито

**О помещении**

Вход: с улицы  
Общая площадь: 291.4 м²  
Этаж: 2

Высота потолков: 3 м  
Отделка: офисная  
Тип сделки: продажа

**Расположение**

Республика Татарстан, Казань, пр-т Ямашева, 28А  
Яшьлек 6-10 мин. Козья Слобода 11-15 мин.  
Северный вокзал 21-30 мин.

**30 900 000 Р** 106 040 Р за м²

8 917 920-13-56

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продайте? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

A-DEVELOPMENT  
Компания  
На Авито с ноября 2015  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
Расиль

**Описание**

Продается помещение площадью 291,4, расположенное на втором этаже в бизнес центре "Енисей" по адресу ул. Ямашева 28а.

Преимущества и характеристики помещения:




← ⓘ ↻ 🔒 www.avito.ru Помещение свободного назначения, 81.6 м² в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Казани | Авито

**Расположение**

Республика Татарстан, Казань, пр-т Ибрагимова, 28

- Яшьлек ⚡ 11-15 мин.
- Северный вокзал ⚡ 11-15 мин.
- Козья Слобода ⚡ 21-30 мин.

Скрыть карту ^



**Описание**

Продается помещение свободного назначения, общей площадью 81.6 м², находящееся по адресу: Московский район, улица Ибрагимова, д. 28.

- первая линия;
- все коммуникации;
- рядом парковка;
- вблизи остановок общественного транспорта;

Подойдет под: магазин, офис, кофейня, пункт приема, детский клуб.

Прямая продажа от собственника!

Покупайте ликвидную площадь в черте города!

**8 600 000 ₽** ▾  
105 392 ₽ за м²

8 960 083-35-07

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

АН Мегарус-М  
Компания  
На Авито с мая 2019  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
Герман

← ⓘ ↻ 🔒 www.avito.ru Габ 85,5 м2 на Ямашева, 1 линия в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Казани | Авито

**О помещении**

Вход: с улицы  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 85 м²  
Этаж: цокольный


Высота потолков: 2.2 м  
Отделка: офисная  
Тип сделки: продажа

**Расположение**

Республика Татарстан, Казань, пр-т Ямашева, 28А

- Яшьлек ⚡ 6-10 мин.
- Козья Слобода ⚡ 11-15 мин.
- Северный вокзал ⚡ 21-30 мин.

Скрыть карту ^



**Описание**

**10 490 000 ₽** ▾  
123 412 ₽ за м²

8 960 079-78-52

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости  
"Ключ"  
Компания  
На Авито с апреля 2015  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
Хусенинова Юлия

Авт. 53556768



Помещение на 1 линии в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Казани | Авито

**О помещении**

Вход: с улицы  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 33 м²

Этаж: 1  
Отделка: офисная  
Тип сделки: продажа

**7 889 000 ₽** ▾  
239 061 ₽ за м²

8 917 392-45-56

Написать сообщение  
Отвечает около часа

**Расположение**

Республика Татарстан, Казань, Волгоградская ул., 12  
 • Яшьлек ⚡ до 5 мин. • Северный вокзал ⚡ 16-20 мин.  
 • Козья Слобода ⚡ 21-30 мин.

Скрыть 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  
 Прохорова Татьяна

**Описание**

Продается помещение площадью 33 кв. м на 1 линии ул. Волгоградской в Московском районе.

Долгосрочный арендатор Озон, стабильный арендный доход 38000 рублей в месяц.

Помещение имеет отдельный вход с улицы, отличный пешеходный и

Купить коммерческую недвижимость в Казани | Продажа и аренда недвижимости | Авито

Для бизнеса Вакансии Помощь Катоги Польза

Вход и регистрация Разместить объявление

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

← Все объявления Фильтры 1

Сначала из Казани Сохранить поиск

**Готовый арендный бизнес, 85 м²**  
 10 490 000 ₽  
 Республика Татарстан, Казань, проспект Ямашева, 28А  
 • Яшьлек ⚡ 6-10 мин.  
 14 дней назад

**Свободного назначения, 291.4...**  
 30 900 000 ₽  
 Республика Татарстан, Казань, проспект Ямашева, 28А  
 • Яшьлек ⚡ 6-10 мин.  
 3 дня назад

**Габ 85,5 м² на Ямашева, 1 линия**  
 10 490 000 ₽  
 Республика Татарстан, Казань, проспект Ямашева, 28А  
 • Яшьлек ⚡ 6-10 мин.  
 4 дня назад

**Продается помещение с...**  
 10 500 000 ₽  
 Республика Татарстан,

← ↻ 🔒 www.avito.ru Свободного назначения, 116.5 м² в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Казани | Авито

**О помещении**


Вход: с улицы      Высота потолков: 3 м  
 Отдельный вход: **есть**      Отделка: **без отделки**  
 Общая площадь: **116.5 м²**      Тип сделки: **продажа**  
 Этаж: 1

**15 043 995 Р** ▾  
 129 133 Р за м²

8 843 296-01-89

**Расположение**

Республика Татарстан, Казань, ул. Чингиза Айтматова, 9  
 • Проспект Победы ⚡ от 31 мин. • Дубравная ⚡ от 31 мин.  
 • Горки ⚡ от 31 мин. [Скрыть карту](#)



**Описание**

Продается нежилое (коммерческое) помещение №1013 площадью 116,5 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, Советский район, г. Казань, ул. Ч. Айтматова, д. 9. Дом введен в эксплуатацию в 2021 году.

✓ Отдельная входная группа

ФОНД РТ ПО ЗАЩИТЕ ПРАВ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА  
 Компания  
 Реквизиты проверены

Подписаться на продавца  
 Контактное лицо  
 Екатерина

← ↻ 🔒 www.avito.ru Свободного назначения, 116.2 м² в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Казани | Авито

**О помещении**


Вход: с улицы      Высота потолков: 3 м  
 Общая площадь: **116.2 м²**      Отделка: **без отделки**  
 Этаж: 1      Тип сделки: **продажа**

**15 009 205 Р** ▾  
 129 167 Р за м²

8 843 296-01-89

**Расположение**

Республика Татарстан, Казань, ул. Чингиза Айтматова, 9  
 • Проспект Победы ⚡ от 31 мин. • Дубравная ⚡ от 31 мин.  
 • Горки ⚡ от 31 мин. [Скрыть карту](#)



**Описание**

Продается нежилое (коммерческое) помещение №1003 площадью 116,2 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, Советский район, г. Казань, ул. Ч. Айтматова, д. 9. Дом введен в эксплуатацию в 2021 году.

✓ Отдельная входная группа

ФОНД РТ ПО ЗАЩИТЕ ПРАВ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА  
 Компания  
 Реквизиты проверены

Подписаться на продавца  
 Контактное лицо  
 Екатерина

← ↻ 🔒 www.avito.ru

Свободного назначения, 113.7 м² в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Казани | Авито

🔍 📄 📞 📧 📱 📌

### О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 113.7 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 3 м

Отделка: без отделки

Тип сделки: продажа

**14 718 238 ₽** ▾

129 448 ₽ за м²

8 843 296-01-89

ФОНД РТ ПО ЗАЩИТЕ ПРАВ  
УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА  
Компания  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Екатерина

### Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Чингиза Айтматова, 9

• Проспект Победы ⚡ от 31 мин. • Дубравная ⚡ от 31 мин.

• Горки ⚡ от 31 мин.

Скрыть карту ^

### Описание

Продается нежилое (коммерческое) помещение № 1004 площадью 113,7 кв. м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, Советский район, г. Казань, ул. Ч. Айтматова, д. 9. Дом введен в эксплуатацию в 2021 году.

- ✓ Отдельная входная группа
- ✓ Удобные подъездные пути
- ✓ Черновая отделка

← ↻ 🔒 www.avito.ru

Свободного назначения, 102.4 м² в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Казани | Авито

🔍 📄 📞 📧 📱 📌

### О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 102.4 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 3 м

Отделка: без отделки

Тип сделки: продажа

**13 394 944 ₽** ▾

130 810 ₽ за м²

8 843 296-01-89

ФОНД РТ ПО ЗАЩИТЕ ПРАВ  
УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА  
Компания  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Екатерина

### Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Чингиза Айтматова, 9

• Проспект Победы ⚡ от 31 мин. • Дубравная ⚡ от 31 мин.

• Горки ⚡ от 31 мин.

Скрыть карту ^

### Описание

Продается нежилое (коммерческое) помещение № 1011 площадью 102,4 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, Советский район, г. Казань, ул. Ч. Айтматова, д. 9. Дом введен в эксплуатацию в 2021 году.

- ✓ Отдельная входная группа



← ↻ 🔒 www.avito.ru

Свободного назначения, 100.4 м² в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Казани | Авито

🔍 📄 📞 📧 📅 📌 📁 📧 📧 📧 📧 📧 📧

### О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 100.4 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 3 м

Отделка: без отделки

Тип сделки: продажа

### Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Чингиза Айтматова, 9

● Проспект Победы ⚡ от 31 мин. ● Дубравная ⚡ от 31 мин.

● Горки ⚡ от 31 мин.

[Скрыть карту ^](#)

### Описание

Продается нежилое (коммерческое) помещение № 1005 площадью 100,4 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, Советский район, г. Казань, ул. Ч. Айтматова, д. 9. Дом введен в эксплуатацию в 2021 году.

✓ Отдельная входная группа

**13 159 227 Р** ▾

131 068 Р за м²

8 843 296-01-89

ФОНД РТ ПО ЗАЩИТЕ ПРАВ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА КОМПАНИЯ

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Екатерина

← ↻ 🔒 www.avito.ru

Свободного назначения, 94.4 м² в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Казани | Авито

🔍 📄 📞 📧 📅 📌 📁 📧 📧 📧 📧 📧 📧

### О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 94.4 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 3 м

Отделка: без отделки

Тип сделки: продажа

### Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Чингиза Айтматова, 9

● Проспект Победы ⚡ от 31 мин. ● Дубравная ⚡ от 31 мин.

● Горки ⚡ от 31 мин.

[Скрыть карту ^](#)

### Описание

Продается нежилое (коммерческое) помещение № 1009 площадью 94,4 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, Советский район, г. Казань, ул. Ч. Айтматова, д. 9. Дом введен в эксплуатацию в 2021 году.

✓ Отдельная входная группа

✓ Удобные подъездные пути

**12 449 283 Р** ▾

131 878 Р за м²

8 843 296-01-89

ФОНД РТ ПО ЗАЩИТЕ ПРАВ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА КОМПАНИЯ

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Екатерина



← ↻ 🔒 www.avito.ru

Свободного назначения, 82.1 м² в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Казани | Авито

🏠 📄 📞 📧 📅 📌 📱

### О помещении

Вход: с улицы  
Отдельный вход: **есть**  
Общая площадь: **82.1 м²**  
Этаж: 1

Высота потолков: **3 м**  
Отделка: **без отделки**  
Тип сделки: **продажа**

### 10 979 397 ₽

133 732 ₽ за м²

8 843 296-01-89

ФОНД РТ ПО ЗАЩИТЕ ПРАВ  
УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА  
Компания  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
Екатерина

### Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Чингиза Айтматова, 9  
 • Проспект Победы ⚡ от 31 мин. • Дубравная ⚡ от 31 мин.  
 • Горки ⚡ от 31 мин.

Скрыть карту ^

### Описание

Продается нежилое (коммерческое) помещение № 1010 площадью 82.1 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, Советский район, г. Казань, ул. Ч. Айтматова, д. 9. Дом введен в эксплуатацию в 2021 году.

✓ Отдельная входная группа

← ↻ 🔒 www.avito.ru

Свободного назначения, 78.6 м² в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Казани | Авито

🏠 📄 📞 📧 📅 📌 📱

### О помещении

Вход: с улицы  
Отдельный вход: **есть**  
Общая площадь: **78.6 м²**  
Этаж: 1

Высота потолков: **3 м**  
Отделка: **без отделки**  
Тип сделки: **продажа**

### 10 557 238 ₽

134 316 ₽ за м²

8 843 296-01-89

ФОНД РТ ПО ЗАЩИТЕ ПРАВ  
УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА  
Компания  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
Екатерина

### Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Чингиза Айтматова, 9  
 • Проспект Победы ⚡ от 31 мин. • Дубравная ⚡ от 31 мин.  
 • Горки ⚡ от 31 мин.

Скрыть карту ^

### Описание

Продается нежилое (коммерческое) помещение № 1008 площадью 78,6 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, Советский район, г. Казань, ул. Ч. Айтматова, д. 9. Дом введен в эксплуатацию в 2021 году.

✓ Отдельная входная группа

www.avito.ru Свободного назначения, 78 м² в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Казани | Авито

### О помещении

Вход: с улицы  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 78 м²  
Этаж: 1  
Высота потолков: 2.4 м

Отделка: чистовая  
Мощность электросети: 15 кВт, можно увеличить  
Отопление: центральное  
Тип сделки: продажа  
Арендаторы: помещение сдано

**18 300 000 ₽** ▾  
234 615 ₽ за м²  
или предложите свою цену


8 987 261-14-26

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

### Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Юлиуса Фучика, 133  
 • Проспект Победы ⚡ от 31 мин. • Горки ⚡ от 31 мин.  
 • Дубравная ⚡ от 31 мин.

Скрыть карту ^



### Описание

Продам нежилое помещение на первой линии с арендаторами площадью 78 кв метров адрес Фучика 133 ( ГОТОВЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС ). Помещение без обременений готово к продаже ЧИСТАЯ ПРОДАЖА подходит как под ипотеку так и под наличный расчет . Большой автомобильный и пеший трафик возможность

www.avito.ru Торговое с арендаторами в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Казани | Авито

### О помещении

Вход: с улицы  
Общая площадь: 26 м²  
Этаж: 2

Высота потолков: 3.5 м  
Отделка: офисная  
Тип сделки: продажа

**6 888 000 ₽** ▾  
264 923 ₽ за м²


8 960 064-76-01

Написать сообщение

### Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Юлиуса Фучика, 90  
 • Проспект Победы ⚡ от 31 мин. • Дубравная ⚡ от 31 мин.  
 • Горки ⚡ от 31 мин.

Скрыть карту ^



### Описание

Продам торговое помещение с арендаторами, в Приволжском районе по адресу Фучика 90 на 2 этаже Площадь 26 кв.м, отлично подойдет под любой вид деятельности.

www.avito.ru

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?  
 Когда можно посмотреть?

ПОЛЕЗНЫЕ ЛЮДИ  
 Компания  
 На Авито с июля 2012  
 Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
 Гибадуллин Равиль

← ⓘ ↻ 🔒 www.avito.ru

Свободного назначения, 37.4 м² в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Казани | Авито

🔍 📄 📞 📧 📅 📌 📁 📧 📧 📧 📧 📧 📧

### О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: **есть**

Общая площадь: **37.4 м²**

Этаж: 1

Высота потолков: **2.4 м**

Отделка: **офисная**

Отопление: **центральное**

Тип сделки: **продажа**

Арендаторы: **помещение сдано**

**9 700 000 ₽** ▾

259 358 ₽ за м²

или [предложите свою цену](#)

8 958 404-41-85

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

### Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Юлиуса Фучика, 108

- Проспект Победы ⚡ от 51 мин.
- Горки ⚡ от 31 мин.
- Дубравная ⚡ от 31 мин.

[Скрыть карту](#) ^

### Описание

Продается нежилое помещение на первой линии, с арендатором, по адресу г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, дом 108.

- Удачное расположение
- Отдельный вход

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Эльмира

Частное лицо

На Авито с декабря 2010

[Документы проверены](#)

4 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)











## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 023646-1

« 02 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Карасёву Денису Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » июля 20 21 г. № 206

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 02 » июля 20 24 г.

АО «Орион», Москва, 125217, ОГРН 104773344084



г. Казань, Россия

«26» мая 2023 г..

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
№ 4991R/776/500013/23

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 4991R/776/500013/23 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

**1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Карасёв Денис Александрович  
Россия, 420138, РТ, г. Казань, ул. Дубравная, д. 33, кв. 26  
Паспорт: 9217 349094, выдан МВД по РТ  
160-007, от 21.02.2018г.

**2. СТРАХОВЩИК:**

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»  
Россия, 420061, РТ, г. Казань, ул. Н. Ершова, д. 29Б  
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001  
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

С 00:00 часов «28» мая 2023 г. по 24:00 часов «27» мая 2024 г. (Период страхования).

**4. СТРАХОВАЯ СУММА:**

20 000 000,00 (Двадцать миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

**5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

20 000 000,00 (Двадцать миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю  
20 000 000,00 (Двадцать миллионов и 00/100) рублей по одному потерпевшему  
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

**6. ФРАНШИЗА:**

Не установлена.

**7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

**8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.

**10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Территория страхования: Российская Федерация.

**СТРАХОВЩИК**

АО «АльфаСтрахование»

М.П.

Начальник отдела корпоративных продаж

должность

Мухамедиярова Гузель Фаритовна

Ф.И.О.

Доверенность № 2469/23N от «18» мая 2023 г.

Менеджер договора со стороны Страховщика: Замалутдинова Гузель Рауфовна  
Тел. 8 (843) 210-03-03, доб. 616-163 электронная почта: ZamalutdinovaGR@alfastrah.ru

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

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru





г. Казань, Россия

«28» марта 2023 г.

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 4991R/776/500006/23**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 4991R/776/500006/23 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

**1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**

АО «Аналитика Право Сервис»  
Россия, 420107, РТ, г. Казань, ул. Островского, д. 67, оф. 515  
ИНН: 1653017770 КПП: 165501001

**2. СТРАХОВЩИК:**

АО «АльфаСтрахование»  
Россия, 420061, РТ, г. Казань, ул. Н. Ершова, д. 29Б  
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001  
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

С 00:00 часов «31» марта 2023 г. по 24:00 часов «30» марта 2024 г. (Период страхования).

**4. СТРАХОВАЯ СУММА:**

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

**5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю.

**6. ФРАНШИЗА:**

Не установлена.

**7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

**8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.

**9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

**10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Территория страхования: Российская Федерация.



(Мухамадиярова Г.Ф.)