

2024

# Отчет

## № ПИФ-001/01-2024

об определении справедливой  
(рыночной) стоимости недвижимого  
имущества

Дата оценки: 02 февраля 2024 года

Дата составления отчета: 02 февраля 2024 года

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

Исполнитель: ООО «ФАЦ «Эксперт»

Казань  
ООО «ФАЦ «Эксперт»  
02.02.2024



«УТВЕРЖДАЮ»

Директор

Н.В. Гордеева

«02» февраля 2024 года

## Основные факты и выводы о справедливой (рыночной) стоимости

### Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки является Задание на оценку №01 от 26.01.2024 к договору № ПДФ-001/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., между Заказчиком Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал» действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Казанский гастроном» и Оценщиком – ООО «ФАЦ «Эксперт».

Реквизиты Заказчика.

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

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

ИНН 7716580524

КПП 165501001

ОГРН 5077746957426

### Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

В соответствии с Заданием на оценку №01 от 26.01.2024 к договору № ПДФ-001/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., специалистами ООО «ФАЦ «Эксперт» произведена оценка стоимости имущества.

Краткая характеристика оцениваемого недвижимого имущества.

Таблица 1. Краткая характеристика оцениваемого имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м..
1	Помещение №1009, назначение: нежилое, общая площадь 72,8 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6725	72,8
2	Нежилое помещение №1010, назначение: нежилое, общая площадь 75,6 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6728	75,6
3	Помещение №1011, назначение: нежилое, общая площадь 875,8 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6727	875,8
4	Здание, нежилое (магазин), 2-х этажное, общей площадью 1653,2 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, зд. 140Д, кадастровый номер: 16:50:171201:490	1653,2
5	Помещения, нежилые, общей площадью 1342,7 кв.м., 1 этаж расположенные по адресу: РТ, г. Казань, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Голубятникова, д. 21А, пом. 1000, кадастровый номер: 16:50:110402:1650	1342,7
6	Магазин №925, количество этажей, в том числе подземных этажей 2, общая площадь 1536,30 кв.м., инв.№16264/12, лит.А, адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Мамадышский тракт, дом 34 б, кадастровый номер: 16:16:110401:4541	1536,3
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения супермаркета, общая площадь 2682 +/- 18 кв.м., кадастровый № 16:16:120602:3, адрес объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ г.Казань, г. Казань, Советский район, ул. Мамадышский тракт, з/у 34 б	2682
8	Помещение, назначение: нежилое, площадь 3802,4 кв.м., этаж: 1,2 , адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Адоратского, зд. 31А, пом. 1006, кадастровый номер: 16:50:110801:9183	3802,4
9	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 139 кв.м., этаж: 1, номера на поэтажном плане: 38-51, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Адоратского, зд. 31А, пом. 1005, кадастровый номер: 16:50:110801:9169	139
10	Земельный участок, общей площадью 3 800 +/- 21,57 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Адоратского, д. 33 А, кадастровый номер: 16:50:110801:17	3800

Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м..
11	Здание магазина, нежилое, 1-этажный (подземных этажей -1), общей площадью 2 984,9 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Ломжинская, зд. 2А, кадастровый номер:16:50:150105:147	2984,9
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, общей площадью 16+/-1 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении Пр. Победы и ул. Ломжинская, кадастровый номер:16:50:150105:5823	16
13	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, общей площадью 2609+/-18 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении Пр. Победы и ул. Ломжинская, кадастровый номер:16:50:150105:5822	2609
14	Нежилые помещения №№37, 38, 39, 41, общая площадь 76,60 кв.м., этаж 1, инв. №10209, лит.1, объект №1, часть №4, кадастровый номер: 16:50:06:00820:001:0004, объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 141	76,6
15	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 345,5 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1-20, кадастровый номер: 16:50:250221:2818, объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Солидарности, д. 4	345,5
16	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административное здание, общая площадь 332 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:40	332
17	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания магазинов, площадь 1 876 +/-15 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Сафиуллина д. 40, кадастровый номер: 16:50:160509:6215	1876
18	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания магазинов, площадь 1 354 +/-13 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Сафиуллина д. 40, кадастровый номер: 16:50:160509:6216	1354
19	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные); места парковки легковых автомобилей, площадь 735 +/- 9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:1000	735
20	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные); места парковки легковых автомобилей, площадь 95 +/- 4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:1001	95
21	Нежилые помещения 1 этажа №№37, 38, 41-56, 59-61, площадь 509,6 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, городок Военный 2 д. 142/1, кадастровый номер: 16:50:000000:13270	509,6
22	Нежилые помещения 1 этажа с №1 по №9; подвала с №1 по №11, общая площадь 297,60 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Патриса Лумумбы, д. 28, кадастровый номер: 16:50:060605:163	297,6
23	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 1000 кв. м, магазины товаров повседневного спроса (шаговой доступности), площадь 1260 +/- 12 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: местоположение Республика Татарстан, МО «г. Казань», г. Казань, Кировский район, жилой массив Старое Аракчино, ул. Старо-Аракчинская 2-я, д. 37а, кадастровый номер: 16:50:280563:832	1260
24	Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли для жилого комплекса Старое Аракчино Кировского района (1-ая очередь строительства), площадь 375,6 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. 2-я Старо-Аракчинская, зд. 37А, кадастровый (условный) номер: 16:50:280563:836	375,6
25	Помещение, назначение: нежилое, площадь 574,1 кв.м., адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Рауиса Гареева, д.108, пом.1001, кадастровый (условный) номер: 16:50:171126:81	574,1
26	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: магазины, общая площадь 2524 +/- 17,58 кв. м., адрес: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Вахитовский район, ул. М.Салимжанова, кадастровый номер: 16:50:011415:4093	2524
27	Нежилое помещение, площадь 171,1 кв.м., этаж № 1, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, село Усады, улица Счастливая, дом 11, помещение 1047, кадастровый номер: 16:24:150201:7776	171,1
28	Нежилое помещение, площадь 98,6 кв.м., этаж № 1, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, село Усады, улица Счастливая, дом 11, помещение 1048, кадастровый номер: 16:24:150201:7777	98,6

## Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Оценка проведена по состоянию на 02 февраля 2024 г. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом настоящего Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

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

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

№ п.п.	Наименование	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	Стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Стоимость, полученная доходным подходом, руб.
1	Помещение №1009, назначение: нежилое, общая площадь 72,8 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6725	4 333 000	Не применялся	Не применялся
2	Нежилое помещение №1010, назначение: нежилое, общая площадь 75,6 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6728	4 484 000	Не применялся	Не применялся
3	Помещение №1011, назначение: нежилое, общая площадь 875,8 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6727	44 136 000	Не применялся	Не применялся
4	Здание, нежилое (магазин), 2-х этажное, общей площадью 1653,2 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, зд. 140Д, кадастровый номер: 16:50:171201:490	Не применялся	51 316 000	Не применялся
5	Помещения, нежилые, общей площадью 1342,7 кв.м., 1 этаж расположенные по адресу: РТ, г. Казань, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Голубятникова, д. 21А, пом. 1000, кадастровый номер: 16:50:110402:1650	67 233 000	Не применялся	Не применялся
6	Магазин №925, количество этажей, в том числе подземных этажей 2, общая площадь 1536,30 кв.м., инв.№16264/12, лит.А, адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Мамадышский тракт, дом 34 б, кадастровый номер: 16:16:110401:4541	Не применялся	48 131 000	Не применялся
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения супермаркета, общая площадь 2682 +/- 18 кв.м., кадастровый № 16:16:120602:3, адрес объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ г.Казань, г. Казань, Советский район, ул. Мамадышский тракт, з/у 34 б	26 550 000	Не применялся	Не применялся
8	Помещение, назначение: нежилое, площадь 3802,4 кв.м., этаж: 1,2, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Адоратского, зд. 31А, пом. 1006, кадастровый номер: 16:50:110801:9183	155 028 000	Не применялся	Не применялся
9	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 139 кв.м., этаж: 1, номера на поэтажном плане: 38-51, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Адоратского, зд. 31А, пом. 1005, кадастровый номер: 16:50:110801:9169	7 229 000	Не применялся	Не применялся
10	Земельный участок, общей площадью 3 800 +/- 21,57 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Адоратского, д. 33 А, кадастровый номер: 16:50:110801:17	52 490 000	Не применялся	Не применялся
11	Здание магазина, нежилое, 1-этажный (подземных	Не применялся	110 268 000	Не применялся

*Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

№ п.п.	Наименование	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	Стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Стоимость, полученная доходным подходом, руб.
	этажей -1), общей площадью 2 984,9 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Ломжинская, зд. 2А, кадастровый номер:16:50:150105:147			
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, общей площадью 16+/-1 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении Пр. Победы и ул. Ломжинская , кадастровый номер:16:50:150105:5823	258 000	Не применялся	Не применялся
13	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, общей площадью 2609+/-18 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении Пр. Победы и ул. Ломжинская , кадастровый номер:16:50:150105:5822	27 232 000	Не применялся	Не применялся
14	Нежилые помещения №№37, 38, 39, 41, общая площадь 76,60 кв.м., этаж 1, инв. №10209, лит.1, объект №1, часть №4, кадастровый номер: 16:50:06:00820:001:0004, объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 141	5 002 000	Не применялся	Не применялся
15	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 345,5 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1-20, кадастровый номер: 16:50:250221:2818, объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Солидарности, д. 4	16 829 000	Не применялся	Не применялся
16	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административное здание, общая площадь 332 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:40	4 533 000	Не применялся	Не применялся
17	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания магазинов, площадь 1 876 +/-15 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Сафиуллина д. 40, кадастровый номер: 16:50:160509:6215	20 147 000	Не применялся	Не применялся
18	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания магазинов, площадь 1 354 +/-13 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Сафиуллина д. 40, кадастровый номер: 16:50:160509:6216	14 942 000	Не применялся	Не применялся
19	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные); места парковки легковых автомобилей, площадь 735 +/- 9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:1000	6 932 000	Не применялся	Не применялся
20	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные); места парковки легковых автомобилей, площадь 95 +/- 4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:1001	1 064 000	Не применялся	Не применялся
21	Нежилые помещения 1 этажа №№37, 38, 41-56, 59-61, площадь 509,6 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, городок Военный 2 д. 142/1,	25 041 000	Не применялся	Не применялся

Отчет №ПИФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	Стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Стоимость, полученная доходным подходом, руб.
	кадастровый номер: 16:50:000000:13270			
22	Нежилые помещения 1 этажа с №1 по №9; подвала с №1 по №11, общая площадь 297,60 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Патриса Лумумбы, д. 28, кадастровый номер: 16:50:060605:163	21 026 000	Не применялся	Не применялся
23	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 1000 кв. м, магазины товаров повседневного спроса (шаговой доступности), площадь 1260 +/- 12 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: местоположение Республика Татарстан, МО «г. Казань», г. Казань, Кировский район, жилой массив Старое Аракчино, ул. Старо-Аракчинская 2-я, д. 37а, кадастровый номер: 16:50:280563:832	6 297 000	Не применялся	Не применялся
24	Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли для жилого комплекса Старое Аракчино Кировского района (1-ая очередь строительства), площадь 375,6 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. 2-я Старо-Аракчинская, зд. 37А, кадастровый (условный) номер: 16:50:280563:836	27 716 000	Не применялся	Не применялся
25	Помещение, назначение: нежилое, площадь 574,1 кв.м., адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Рауиса Гареева, д.108, пом.1001, кадастровый (условный) номер: 16:50:171126:81	40 762 000	Не применялся	Не применялся
26	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: магазины, общая площадь 2524 +/- 17,58 кв. м., адрес: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Вахитовский район, ул. М.Салимжанова, кадастровый номер: 16:50:011415:4093	40 638 000	Не применялся	Не применялся
27	Нежилое помещение, площадь 171,1 кв.м., этаж № 1, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, село Усады, улица Счастливая, дом 11, помещение 1047 , кадастровый номер: 16:24:150201:7776	10 526 000	Не применялся	Не применялся
28	Нежилое помещение, площадь 98,6 кв.м., этаж № 1, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, село Усады, улица Счастливая, дом 11, помещение 1048 , кадастровый номер: 16:24:150201:7777	6 263 000	Не применялся	Не применялся

### Итоговая величина стоимости Объекта оценки

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, представляющего собой недвижимое имущество, по состоянию на 02 февраля 2024 г., составляет:

№ п.п.	Наименование	Рыночная стоимость (округленно), без НДС, руб.	НДС, руб.	Рыночная стоимость (округленно) с НДС, руб.
1	Помещение №1009, назначение: нежилое, общая площадь 72,8 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6725	4 333 000	866 600	5 199 600
2	Нежилое помещение №1010, назначение: нежилое, общая площадь 75,6 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6728	4 484 000	896 800	5 380 800
3	Помещение №1011, назначение: нежилое, общая площадь 875,8 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6727	44 136 000	8 827 200	52 963 200
4	Здание, нежилое (магазин), 2-х этажное, общей площадью 1653,2 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, зд. 140Д, кадастровый номер: 16:50:171201:490	51 316 000	10 263 200	61 579 200
5	Помещения, нежилые, общей площадью 1342,7 кв.м., 1 этаж расположенные по адресу: РТ, г. Казань, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Голубятникова, д. 21А, пом. 1000, кадастровый номер: 16:50:110402:1650	67 233 000	13 446 600	80 679 600
6	Магазин №925, количество этажей, в том числе подземных этажей 2, общая площадь 1536,30 кв.м., инв.№16264/12, лит.А, адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Мамадышский тракт, дом 34 б, кадастровый номер: 16:16:110401:4541	48 131 000	9 626 200	57 757 200
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения супермаркета, общая площадь 2682 +/- 18 кв.м., кадастровый № 16:16:120602:3, адрес объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ г.Казань, г. Казань, Советский район, ул. Мамадышский тракт, з/у 34 б	26 550 000	НДС не облагается	26 550 000
8	Помещение, назначение: нежилое, площадь 3802,4 кв.м., этаж: 1,2 , адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Адоратского, зд. 31А, пом. 1006, кадастровый номер: 16:50:110801:9183	155 028 000	31 005 600	186 033 600
9	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 139 кв.м., этаж: 1, номера на поэтажном плане: 38-51, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Адоратского, зд. 31А, пом. 1005, кадастровый номер: 16:50:110801:9169	7 229 000	1 445 800	8 674 800
10	Земельный участок, общей площадью 3 800 +/- 21,57 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Адоратского, д. 33 А, кадастровый номер: 16:50:110801:17	52 490 000	НДС не облагается	52 490 000
11	Здание магазина, нежилое, 1-этажный (подземных этажей - 1), общей площадью 2 984,9 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Ломжинская, зд. 2А, кадастровый номер: 16:50:150105:147	110 268 000	22 053 600	132 321 600
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, общей площадью 16+/-1 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении Пр. Победы и ул. Ломжинская , кадастровый номер: 16:50:150105:5823	258 000	НДС не облагается	258 000

*Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

№ п.п.	Наименование	Рыночная стоимость (округленно), без НДС, руб.	НДС, руб.	Рыночная стоимость (округленно) с НДС, руб.
13	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, общей площадью 2609+/-18 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении Пр. Победы и ул. Ломжинская, кадастровый номер:16:50:150105:5822	27 232 000	НДС не облагается	27 232 000
14	Нежилые помещения №№37, 38, 39, 41, общая площадь 76,60 кв.м., этаж 1, инв. №10209, лит.1, объект №1, часть №4, кадастровый номер: 16:50:06:00820:001:0004, объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 141	5 002 000	1 000 400	6 002 400
15	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 345,5 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1-20, кадастровый номер: 16:50:250221:2818, объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Солидарности, д. 4	16 829 000	3 365 800	20 194 800
16	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административное здание, общая площадь 332 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:40	4 533 000	НДС не облагается	4 533 000
17	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания магазинов, площадь 1 876 +/-15 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Сафиуллина д. 40, кадастровый номер: 16:50:160509:6215	20 147 000	НДС не облагается	20 147 000
18	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания магазинов, площадь 1 354 +/-13 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Сафиуллина д. 40, кадастровый номер: 16:50:160509:6216	14 942 000	НДС не облагается	14 942 000
19	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные); места парковки легковых автомобилей, площадь 735 +/- 9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:1000	6 932 000	НДС не облагается	6 932 000
20	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные); места парковки легковых автомобилей, площадь 95 +/- 4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:1001	1 064 000	НДС не облагается	1 064 000
21	Нежилые помещения 1 этажа №№37, 38, 41-56, 59-61, площадь 509,6 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, городок Военный 2 д. 142/1, кадастровый номер: 16:50:000000:13270	25 041 000	5 008 200	30 049 200
22	Нежилые помещения 1 этажа с №1 по №9; подвала с №1 по №11, общая площадь 297,60 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Патриса Лумумбы, д. 28, кадастровый номер: 16:50:060605:163	21 026 000	4 205 200	25 231 200
23	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 1000 кв. м, магазины товаров повседневного спроса (шаговой доступности), площадь 1260 +/- 12 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: местоположение Республика Татарстан, МО «г. Казань», г. Казань, Кировский район, жилой массив Старое Аракчино, ул. Старо-Аракчинская 2-я, д. 37а, кадастровый номер: 16:50:280563:832	6 297 000	НДС не облагается	6 297 000

*Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

№ п.п.	Наименование	Рыночная стоимость (округленно), без НДС, руб.	НДС, руб.	Рыночная стоимость (округленно) с НДС, руб.
24	Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли для жилого комплекса Старое Аракчино Кировского района (1-ая очередь строительства), площадь 375,6 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. 2-я Старо-Аракчинская, зд. 37А, кадастровый (условный) номер: 16:50:280563:836	27 716 000	5 543 200,00	33 259 200
25	Помещение, назначение: нежилое, площадь 574,1 кв.м., адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Рауиса Гареева, д.108, пом.1001, кадастровый (условный) номер: 16:50:171126:81	40 762 000	8 152 400	48 914 400
26	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: магазины, общая площадь 2524 +/- 17,58 кв. м., адрес: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Вахитовский район, ул. М.Салимжанова, кадастровый номер: 16:50:011415:4093	40 638 000	НДС не облагается	40 638 000
27	Нежилое помещение, площадь 171,1 кв.м., этаж № 1, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, село Усады, улица Счастливая, дом 11, помещение 1047 , кадастровый номер: 16:24:150201:7776	10 526 000	2 105 200	12 631 200
28	Нежилое помещение, площадь 98,6 кв.м., этаж № 1, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, село Усады, улица Счастливая, дом 11, помещение 1048 , кадастровый номер: 16:24:150201:7777	6 263 000	1 252 600	7 515 600
	<b>ИТОГО</b>	<b>846 406 000</b>	<b>129 064 600</b>	<b>975 470 600</b>

**846 406 000 рублей (без НДС)**

**(Восемьсот сорок шесть миллионов четыреста шесть тысяч) руб.**

**или:**

**975 470 600 рублей (с НДС)**

**(Девятьсот семьдесят пять миллионов четыреста семьдесят тысяч шестьсот) руб.**

**Оценщик:**

**Н. В. Гордеева**

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

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

### **Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости**

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

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

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

Отчет подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

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

Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.

## Оглавление

<b>1. Сведения об Отчете .....</b>	<b>13</b>
1.1. Задание на оценку .....	13
1.1.1. Объект оценки .....	13
1.1.2. Имущественные права на Объект оценки .....	14
1.1.3. Цель оценки .....	15
1.1.4. Задача оценки .....	15
1.1.5. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения .....	15
1.1.6. Определяемый вид стоимости .....	15
1.1.7. Дата оценки (определения стоимости Объекта оценки) .....	15
1.1.8. Срок проведения оценки .....	16
1.1.9. Перечень документов, используемых Оценщиком при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения .....	16
1.1.10. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации .....	16
1.1.11. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка .....	17
1.2. Реквизиты Исполнителя .....	18
1.3. Оценщики и специалисты .....	18
1.4. Реквизиты Заказчика .....	19
1.5. Основание проведения оценки .....	19
1.6. Дата составления и порядковый номер Отчета .....	20
1.7. Форма Отчета .....	20
1.8. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки .....	20
1.9. Заключение специальных экспертиз .....	20
1.10. Термины и определения .....	20
<b>2. Сведения об Объекте оценки .....</b>	<b>25</b>
2.1. Характеристика Объекта оценки .....	25
2.2. Сведения об обременениях, связанных с Объектом оценки .....	29
2.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость .....	30
2.4. Анализ местоположения Объекта оценки .....	31
<b>3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта .....</b>	<b>39</b>
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости .....	39
3.2. О социально-экономическом развитии Республики Татарстан в январе-сентябре 2023 года .....	44
3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....	48
3.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым отнесен оцениваемый объект .....	50
3.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены .....	50
3.6. Анализ наиболее эффективного использования .....	52
<b>4. Процесс оценки .....</b>	<b>55</b>
4.1. Содержание и объем работ, используемых для проведения оценки .....	55
4.2. Этапы проведения оценки .....	55
4.3. Характеристика подходов к оценке недвижимости .....	56
4.4. Затратный подход .....	56
4.5. Сравнительный подход .....	57
4.6. Доходный подход .....	60
4.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки .....	61
4.8. Выводы по применению подходов к оценке: .....	61

<b>5. Расчет рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода .....</b>	<b>64</b>
5.1. Методом сравнения продаж .....	64
5.2. Выбор единицы сравнения .....	64
5.3. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам .....	64
5.4. Введение корректировок к цене аналога .....	72
5.5. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для нежилых помещений.....	86
5.6. Введение корректировок к цене аналога .....	94
5.7. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для нежилого здания.....	108
5.8. введение корректировок.....	110
5.9. Выводы по применению метода сравнения продаж.....	113
<b>6. Затратный подход.....</b>	<b>116</b>
6.1. Общие положения затратного подхода.....	116
6.2. Расчет величины затрат на воспроизводство (замещение) объектов недвижимости (без учета земли) без учета износа.....	117
6.3. Расчет стоимости воспроизводства (замещения) зданий без учета износа с использованием сборников.....	117
6.4. Расчет всех видов износа и устаревания .....	130
6.5. Выводы по применению затратного подхода .....	133
<b>7. Итоговое заключение .....</b>	<b>134</b>
7.1. Сертификат качества .....	134
7.2. Итоговое заключение о стоимости .....	136
<b>8. Приложения.....</b>	<b>139</b>
8.1. Документы Оценщика .....	139
8.2. Объявления СМИ.....	146
8.3. Документы на Объект оценки .....	181

## 1. Сведения об Отчете

### 1.1. Задание на оценку

#### 1.1.1. Объект оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество.

Таблица 3. Краткая характеристика оцениваемого имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м..
1	Помещение №1009, назначение: нежилое, общая площадь 72,8 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6725	72,8
2	Нежилое помещение №1010, назначение: нежилое, общая площадь 75,6 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6728	75,6
3	Помещение №1011, назначение: нежилое, общая площадь 875,8 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6727	875,8
4	Здание, нежилое (магазин), 2-х этажное, общей площадью 1653,2 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, зд. 140Д, кадастровый номер: 16:50:171201:490	1653,2
5	Помещения, нежилые, общей площадью 1342,7 кв.м., 1 этаж расположенные по адресу: РТ, г. Казань, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Голубятникова, д. 21А, пом. 1000, кадастровый номер: 16:50:110402:1650	1342,7
6	Магазин №925, количество этажей, в том числе подземных этажей 2, общая площадь 1536,30 кв.м., инв.№16264/12, лит.А, адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Мамадышский тракт, дом 34 б, кадастровый номер: 16:16:110401:4541	1536,3
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения супермаркета, общая площадь 2682 +/- 18 кв.м., кадастровый № 16:16:120602:3, адрес объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ г.Казань, г. Казань, Советский район, ул. Мамадышский тракт, з/у 34 б	2682
8	Помещение, назначение: нежилое, площадь 3802,4 кв.м., этаж: 1,2 , адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Адоратского, зд. 31А, пом. 1006, кадастровый номер: 16:50:110801:9183	3802,4
9	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 139 кв.м., этаж: 1, номера на поэтажном плане: 38-51, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Адоратского, зд. 31А, пом. 1005, кадастровый номер: 16:50:110801:9169	139
10	Земельный участок, общей площадью 3 800 +/- 21,57 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Адоратского, д. 33 А, кадастровый номер: 16:50:110801:17	3800
11	Здание магазина, нежилое, 1- этажный (подземных этажей -1), общей площадью 2 984,9 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Ломжинская, зд. 2А, кадастровый номер: 16:50:150105:147	2984,9
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, общей площадью 16+/-1 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении Пр. Победы и ул. Ломжинская , кадастровый номер: 16:50:150105:5823	16
13	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, общей площадью 2609+/-18 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении Пр. Победы и ул. Ломжинская , кадастровый номер: 16:50:150105:5822	2609
14	Нежилые помещения №№37, 38, 39, 41, общая площадь 76,60 кв.м., этаж 1, инв. №10209, лит.1, объект №1, часть №4, кадастровый номер: 16:50:06:00820:001:0004, объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 141	76,6
15	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 345,5 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1-20, кадастровый номер: 16:50:250221:2818, объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Солидарности, д. 4	345,5
16	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административное здание, общая площадь 332 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:40	332
17	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания магазинов, площадь 1 876 +/-15 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Сафиуллина д. 40, кадастровый номер:	1876

Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м..
	16:50:160509:6215	
18	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания магазинов, площадь 1 354 +/-13 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Сафиуллина д. 40, кадастровый номер: 16:50:160509:6216	1354
19	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные); места парковки легковых автомобилей, площадь 735 +/- 9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:1000	735
20	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные); места парковки легковых автомобилей, площадь 95 +/- 4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:1001	95
21	Нежилые помещения 1 этажа №№37, 38, 41-56, 59-61, площадь 509,6 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, городок Военный 2 д. 142/1, кадастровый номер: 16:50:000000:13270	509,6
22	Нежилые помещения 1 этажа с №1 по №9; подвала с №1 по №11, общая площадь 297,60 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Патриса Лумумбы, д. 28, кадастровый номер: 16:50:060605:163	297,6
23	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 1000 кв. м, магазины товаров повседневного спроса (шаговой доступности), площадь 1260 +/- 12 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: местоположение Республика Татарстан, МО «г. Казань», г. Казань, Кировский район, жилой массив Старое Аракчино, ул. Старо-Аракчинская 2-я, д. 37а, кадастровый номер: 16:50:280563:832	1260
24	Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли для жилого комплекса Старое Аракчино Кировского района (1-ая очередь строительства), площадь 375,6 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. 2-я Старо-Аракчинская, зд. 37А, кадастровый (условный) номер: 16:50:280563:836	375,6
25	Помещение, назначение: нежилое, площадь 574,1 кв.м., адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Рауиса Гареева, д.108, пом.1001, кадастровый (условный) номер: 16:50:171126:81	574,1
26	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: магазины, общая площадь 2524 +/- 17,58 кв. м., адрес: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Вахитовский район, ул. М.Салимжанова, кадастровый номер: 16:50:011415:4093	2524
27	Нежилое помещение, площадь 171,1 кв.м., этаж № 1, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, село Усады, улица Счастливая, дом 11, помещение 1047, кадастровый номер: 16:24:150201:7776	171,1
28	Нежилое помещение, площадь 98,6 кв.м., этаж № 1, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, село Усады, улица Счастливая, дом 11, помещение 1048, кадастровый номер: 16:24:150201:7777	98,6

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

### 1.1.2. Имущественные права на Объект оценки

В рамках настоящего Отчета оценивается право собственности на имущество.

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

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

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

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

### **1.1.3. Цель оценки**

Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», для расчета стоимости чистых активов Фонда.

### **1.1.4. Задача оценки**

Задачей оценки является использование результатов оценки расчета стоимости чистых активов Фонда.

### **1.1.5. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения**

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

### **1.1.6. Определяемый вид стоимости**

Оценке подлежит справедливая (рыночная) стоимость.

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

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

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

### **1.1.7. Дата оценки (определения стоимости Объекта оценки)**

Датой определения стоимости объекта оценки является 02 февраля 2024 г. Все расчеты выполнены на дату определения стоимости.

### **1.1.8. Срок проведения оценки**

Работы по определению справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки проводились с 02 февраля 2024 по 02 февраля 2024 года.

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

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

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

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

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

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

### **1.1.10. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **1.1.11. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка**

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

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

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

Отчет подготовлен в соответствии со следующими *ограничениями*:

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

## 1.2. Реквизиты Исполнителя

Таблица 5. Реквизиты Исполнителя

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

## 1.3. Оценщики и специалисты

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

Гордеева Надежда Васильевна

Сведения о получении профессиональных знаний:

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

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

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

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

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:

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

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

Стаж работы в оценочной деятельности – более 20 лет.

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

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

Независимость оценщика.

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

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

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

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

Копии документов об образовании приведены в Приложении.

#### **1.4. Реквизиты Заказчика**

Реквизиты Заказчика.

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

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

офис 6

ИНН 7716580524

КПП 165501001

ОГРН 5077746957426

#### **1.5. Основание проведения оценки**

Основанием для проведения оценки является Задание на оценку №01 от 26.01.2024 к договору № ПДФ-001/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., между Заказчиком – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания

«ЭнергоИнвестКапитал» действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Казанский гастроном» и Оценщиком – ООО «ФАЦ «Эксперт».

### **1.6. Дата составления и порядковый номер Отчета**

В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер ПДФ-001/01-2024. Датой составления Отчета является 02 февраля 2024 г.

### **1.7. Форма Отчета**

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

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

Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались.

### **1.9. Заключение специальных экспертиз**

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

### **1.10. Термины и определения**

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

#### **Общие термины и определения**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы

сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

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

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

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

#### **Основная терминология, используемая в затратном подходе**

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

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

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

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

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

#### **Основная терминология, используемая в доходном подходе**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Основная терминология, используемая в сравнительном подходе**

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

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

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

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

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

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

## 2. Сведения об Объекте оценки

### 2.1. Характеристика Объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество.

Таблица 6. Краткая характеристика имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м..
1	Помещение №1009, назначение: нежилое, общая площадь 72,8 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6725	72,8
2	Нежилое помещение №1010, назначение: нежилое, общая площадь 75,6 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6728	75,6
3	Помещение №1011, назначение: нежилое, общая площадь 875,8 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6727	875,8
4	Здание, нежилое (магазин), 2-х этажное, общей площадью 1653,2 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, зд. 140Д, кадастровый номер: 16:50:171201:490	1653,2
5	Помещения, нежилые, общей площадью 1342,7 кв.м., 1 этаж расположенные по адресу: РТ, г. Казань, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Голубятникова, д. 21А, пом. 1000, кадастровый номер: 16:50:110402:1650	1342,7
6	Магазин №925, количество этажей, в том числе подземных этажей 2, общая площадь 1536,30 кв.м., инв.№16264/12, лит.А, адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Мамадышский тракт, дом 34 б, кадастровый номер: 16:16:110401:4541	1536,3
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения супермаркета, общая площадь 2682 +/- 18 кв.м., кадастровый № 16:16:120602:3, адрес объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ г.Казань, г. Казань, Советский район, ул. Мамадышский тракт, з/у 34 б	2682
8	Помещение, назначение: нежилое, площадь 3802,4 кв.м., этаж: 1,2 , адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Адоратского, зд. 31А, пом. 1006, кадастровый номер: 16:50:110801:9183	3802,4
9	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 139 кв.м., этаж: 1, номера на поэтажном плане: 38-51, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Адоратского, зд. 31А, пом. 1005, кадастровый номер: 16:50:110801:9169	139
10	Земельный участок, общей площадью 3 800 +/- 21,57 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Адоратского, д. 33 А, кадастровый номер: 16:50:110801:17	3800
11	Здание магазина, нежилое, 1- этажный (подземных этажей -1), общей площадью 2 984,9 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Ломжинская, зд. 2А, кадастровый номер: 16:50:150105:147	2984,9
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, общей площадью 16+/-1 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении Пр. Победы и ул. Ломжинская , кадастровый номер: 16:50:150105:5823	16
13	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, общей площадью 2609+/-18 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении Пр. Победы и ул. Ломжинская , кадастровый номер: 16:50:150105:5822	2609
14	Нежилые помещения №№37, 38, 39, 41, общая площадь 76,60 кв.м., этаж 1, инв. №10209, лит.1, объект №1, часть №4, кадастровый номер: 16:50:06:00820:001:0004, объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 141	76,6
15	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 345,5 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1-20, кадастровый номер: 16:50:250221:2818, объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Солидарности, д. 4	345,5
16	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административное здание, общая площадь 332 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:40	332
17	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания магазинов, площадь 1 876 +/-15 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Сафиуллина д. 40, кадастровый номер: 16:50:160509:6215	1876
18	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания магазинов, площадь 1 354 +/-13 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика	1354

Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м..
	Татарстан, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Сафиуллина д. 40, кадастровый номер: 16:50:160509:6216	
19	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные); места парковки легковых автомобилей, площадь 735 +/- 9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:1000	735
20	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные); места парковки легковых автомобилей, площадь 95 +/- 4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:1001	95
21	Нежилые помещения 1 этажа №№37, 38, 41-56, 59-61, площадь 509,6 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, городок Военный 2 д. 142/1, кадастровый номер: 16:50:000000:13270	509,6
22	Нежилые помещения 1 этажа с №1 по №9; подвала с №1 по №11, общая площадь 297,60 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Патриса Лумумбы, д. 28, кадастровый номер: 16:50:060605:163	297,6
23	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 1000 кв. м, магазины товаров повседневного спроса (шаговой доступности), площадь 1260 +/- 12 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: местоположение Республика Татарстан, МО «г. Казань», г. Казань, Кировский район, жилой массив Старое Аракчино, ул. Старо-Аракчинская 2-я, д. 37а, кадастровый номер: 16:50:280563:832	1260
24	Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли для жилого комплекса Старое Аракчино Кировского района (1-ая очередь строительства), площадь 375,6 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. 2-я Старо-Аракчинская, зд. 37А, кадастровый (условный) номер: 16:50:280563:836	375,6
25	Помещение, назначение: нежилое, площадь 574,1 кв.м., адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Рауиса Гареева, д.108, пом.1001, кадастровый (условный) номер: 16:50:171126:81	574,1
26	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: магазины, общая площадь 2524 +/- 17,58 кв. м., адрес: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Вахитовский район, ул. М.Салимжанова, кадастровый номер: 16:50:011415:4093	2524
27	Нежилое помещение, площадь 171,1 кв.м., этаж № 1, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, село Усады, улица Счастливая, дом 11, помещение 1047, кадастровый номер: 16:24:150201:7776	171,1
28	Нежилое помещение, площадь 98,6 кв.м., этаж № 1, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, село Усады, улица Счастливая, дом 11, помещение 1048, кадастровый номер: 16:24:150201:7777	98,6

Таблица 7. Краткая характеристика нежилого здания, общей площадью 375,6 кв.м.

Характеристика оцениваемого нежилого здания	
Наименование	Магазин розничной торговли для жилого комплекса Старое Аракчино Кировского района (1-ая очередь строительства)
Назначение	Нежилое здание
Количество этажей, в том числе подземных	1
Местоположение	Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. 2-я Старо-Аракчинская, зд. 37А
Площадь, м <sup>2</sup>	375,6
Кадастровый номер	16:50:280563:836
Кадастровая стоимость, руб.	3 730 369,06
Год завершения строительства	2018
Уровень отделки	Среднее состояние
Вид права	Общая долевая собственность 16:50:280563:836-16/001/2019-10
Субъект права	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном"
Ограничения (обременения) права	
вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	25.11.2021 14:19:18
номер государственной регистрации:	16:50:280563:836-16/203/2021-22
срок, на который установлены ограничение прав и	Срок действия с 10.11.2021 по 31.05.2031 с 10.11.2021 по

*Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Характеристика оцениваемого нежилого здания	
обременение объекта недвижимости:	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 №254/01/2021 от 10.11.2021 г., № КзФ/44608/21, выдан 18.11.2021
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	15.03.2019 12:19:04
номер государственной регистрации:	16:50:280563:836-16/001/2019-9
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия по 31.05.2031 по 31.05.2031
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания"ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский Гастроном", выдан 08.02.2009
Право подтверждающий документ	Выписка из ЕГРН от 13.02.2023г.

*Таблица 8. Краткая характеристика нежилого помещения, общей площадью 574,1 кв.м.*

Характеристика оцениваемого нежилого помещения	
Наименование	Помещение
Назначение	Нежилое
Тип этажа, на котором расположено помещение	Этаж № 1
Местоположение	Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Рауиса Гареева, д. 108, пом. 1001
Площадь, м <sup>2</sup>	574,1
Кадастровый номер	16:50:171126:81
Кадастровая стоимость, руб.	2 228 593,05
Уровень отделки	Среднее состояние
Вид права	Общая долевая собственность 16-16/041-16/097/003/2016-7449/1 06.06.2016 11:48:28
Субъект права	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном"
Ограничения (обременения) права	
вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	25.11.2021 16:02:26
номер государственной регистрации:	16:50:171126:81-16/203/2021-25
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.11.2021 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, № КзФ/44158/21, выдан 18.11.2021
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	09.06.2016 11:11:56
номер государственной регистрации:	16-16/041-16/097/003/2016-7449/2
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.06.2016 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: 5077746957426
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1405-94198416, выдан 31.03.2009

Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Характеристика оцениваемого нежилого помещения	
Право подтверждающий документ	Выписка из ЕГРН от 14.02.2023г.

Таблица 9. Краткая характеристика земельного участка, общей площадью 2 524 кв.м.

Характеристика оцениваемого земельного участка	
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Магазины
Местоположение	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Вахитовский район, ул. М. Салимжанова
Площадь, м²	2 524
Кадастровый номер	16:50:011415:4093
Кадастровая стоимость, руб.	34 138 362
Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Казанский гастроном» под управлением ООО «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал»
Ограничения (обременения) права	
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	28.02.2022
номер государственной регистрации:	16:50:011415:4093-16/203/2022-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 31.03.2009 по 02.03.2024 с 31.03.2009 по 02.03.2024
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО «УК «ЭнергоИнвестКапитал», ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества №19/12-ЭГ, выдан 10.12.2012. Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Казанский гастроном», выдан 08.02.2009. Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Казанский гастроном», №1 выдан 02.07.2009. Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Казанский гастроном», №2 выдан 03.03.2010. Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Казанский гастроном», №3 выдан 22.08.2011. Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Казанский гастроном», №4 выдан 09.08.2012.
Право подтверждающий документ	Выписка из ЕГРН от 28.02.2022 г.

Таблица 10. Краткая характеристика нежилого помещения, общей площадью 171,1 кв.м.

Характеристика оцениваемого нежилого помещения	
Наименование	Данные отсутствуют
Назначение	Нежилое
Тип этажа, на котором расположено помещение	Этаж № 1
Местоположение	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, село Усады, улица Счастливая, дом 11, помещение 1047
Площадь, м²	171,1
Кадастровый номер	16:24:150201:7776
Этаж расположения	Этаж № 1
Кадастровая стоимость, руб.	561 221,69
Уровень отделки	Среднее состояние
Вид права	Собственность 16:24:150201:7776-16/130/2023-1 19.09.2023 23:22:46
Правообладатель (правообладатели)	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Характеристика оцениваемого нежилого помещения	
	"УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426
Ограничения (обременения) права	
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	19.09.2023 23:22:46
номер государственной регистрации:	16:24:150201:7776-16/130/2023-2
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 20.09.2023 по 02.03.2024 с 31.03.2009 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: 5077746957426
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", выдан 31.03.2009
Право подтверждающий документ	Выписка из ЕГРН от 20.09.2023г.

Таблица 11. Краткая характеристика нежилого помещения, общей площадью 98,6 кв.м.

Характеристика оцениваемого нежилого помещения	
Наименование	Данные отсутствуют
Назначение	Нежилое
Тип этажа, на котором расположено помещение	Этаж № 1
Местоположение	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, село Усады, улица Счастливая, дом 11, помещение 1048
Площадь, м <sup>2</sup>	98,6
Кадастровый номер	16:24:150201:7777
Этаж расположения	Этаж № 1
Кадастровая стоимость, руб.	323 415,89
Уровень отделки	Среднее состояние
Вид права	Собственность 16:24:150201:7777-16/130/2023-1 19.09.2023 23:22:46
Правообладатель (правообладатели)	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426
Ограничения (обременения) права	
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	19.09.2023 23:22:46
номер государственной регистрации:	16:24:150201:7777-16/130/2023-2
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 20.09.2023 по 02.03.2024 с 31.03.2009 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: 5077746957426
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", выдан 31.03.2009
Право подтверждающий документ	Выписка из ЕГРН от 20.09.2023г.

## 2.2. Сведения об обременениях, связанных с Объектом оценки

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

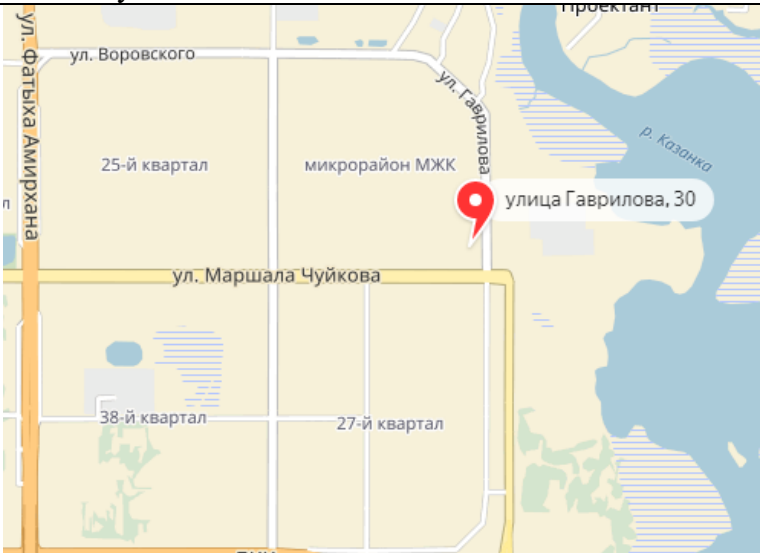
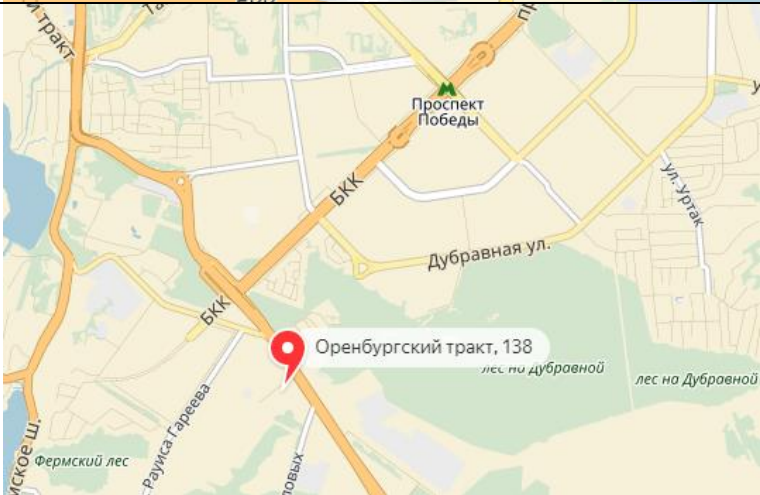
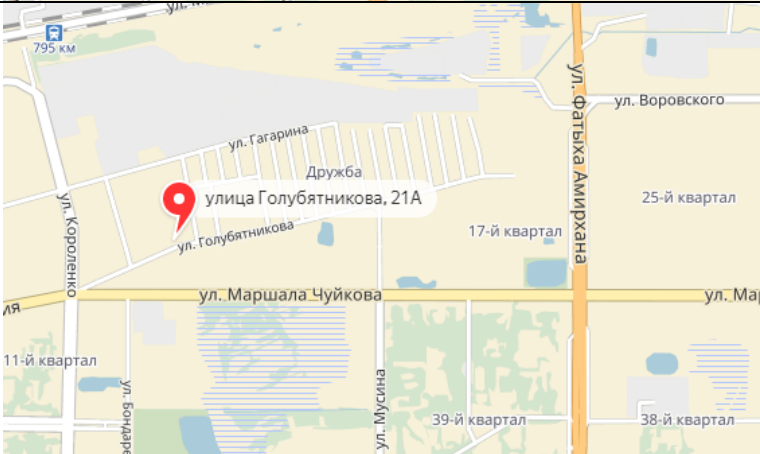
Оценка проводилась без учета Обременений.

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

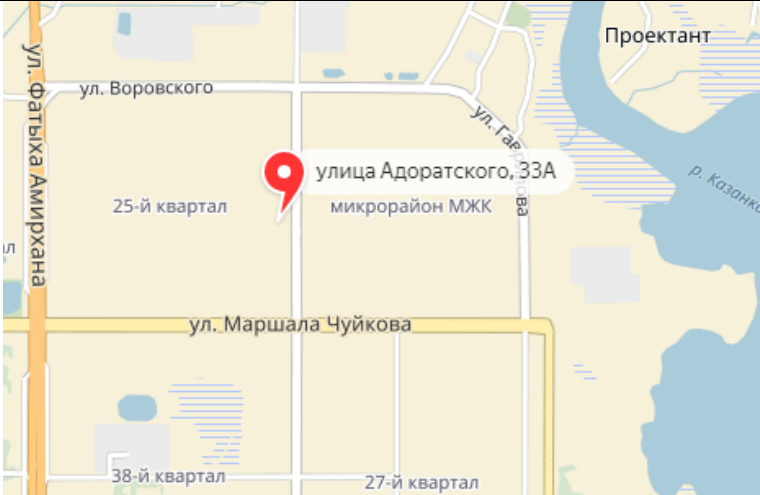
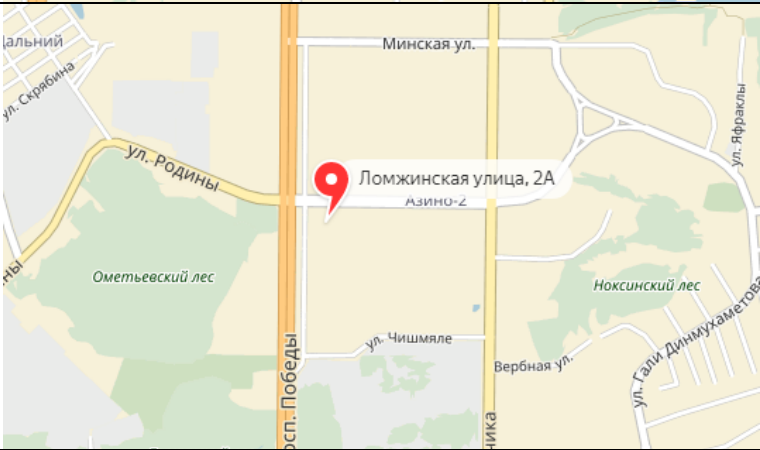
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, в процессе анализа исследования Объекта оценки не выявлены.

## 2.4. Анализ местоположения Объекта оценки


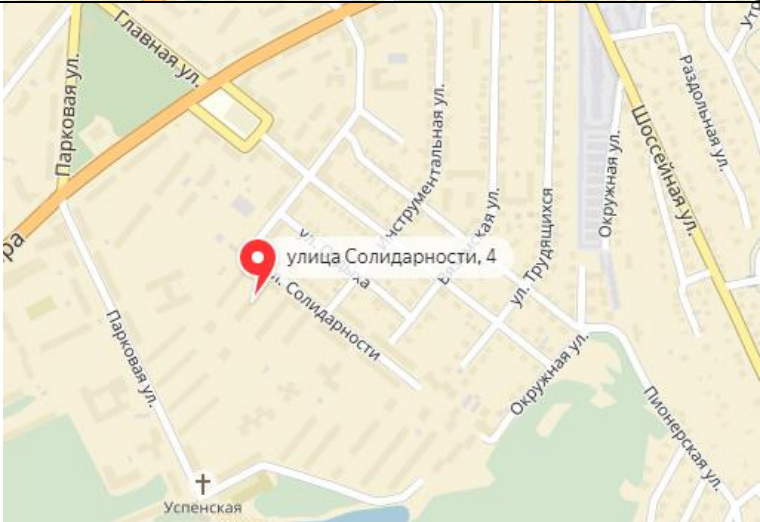
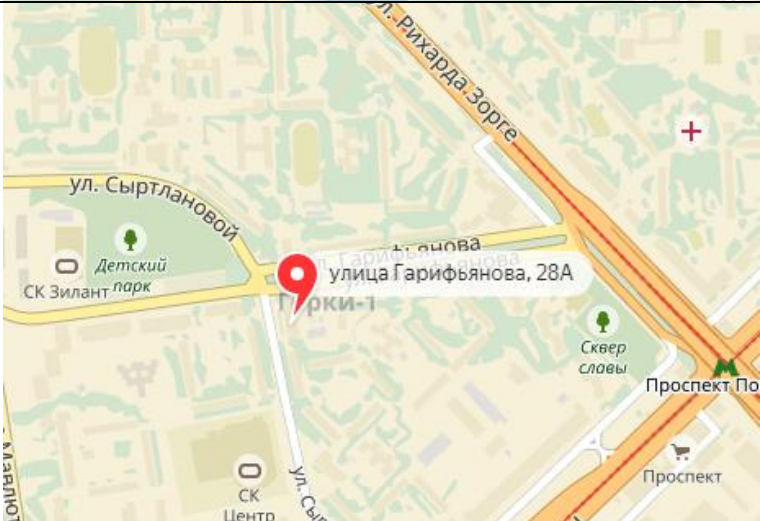
### Местоположение оцениваемого имущества

РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Гаврилова, д. 30	
РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Оренбургский тракт, д. 138	
РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Голубятникова, д. 21А	


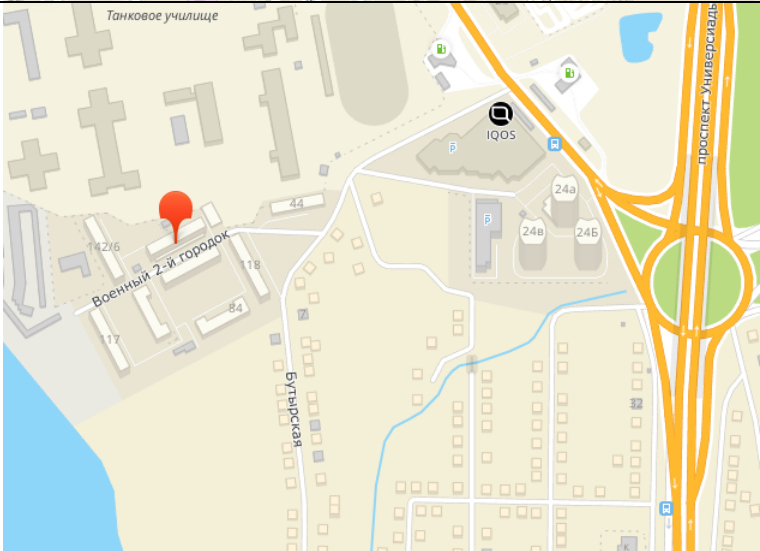
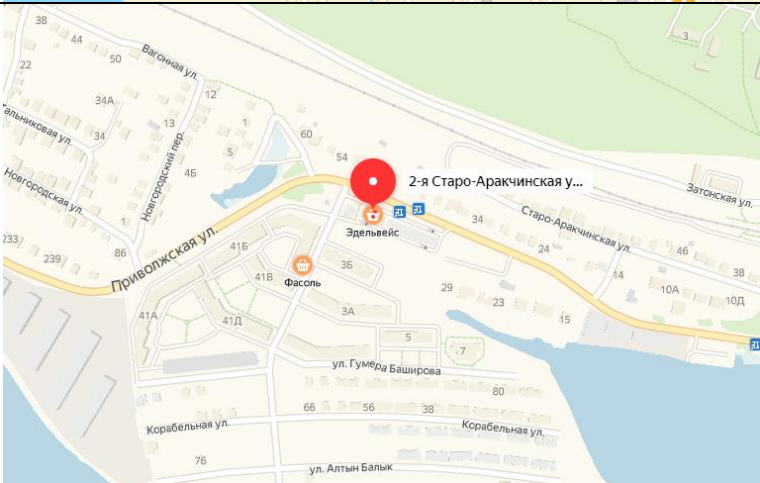
Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

<p>РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Адоратского, д. 33А</p>	
<p>РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Ломжинская, д. 2А</p>	
<p>РТ, Лаишевский муниципальный р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Усады, ул. Счастливая, д. 11</p>	

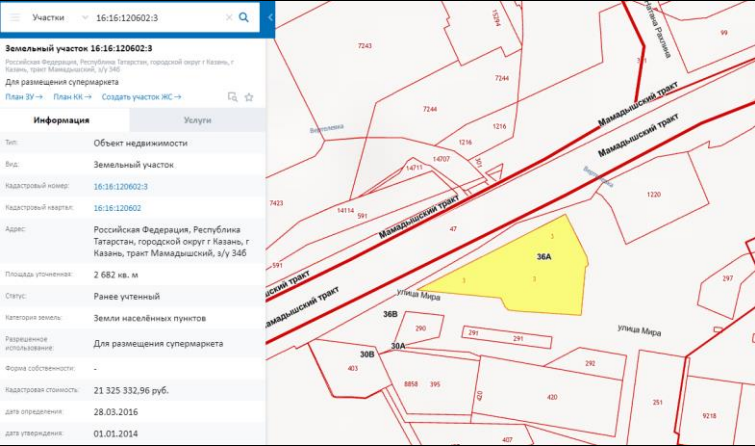
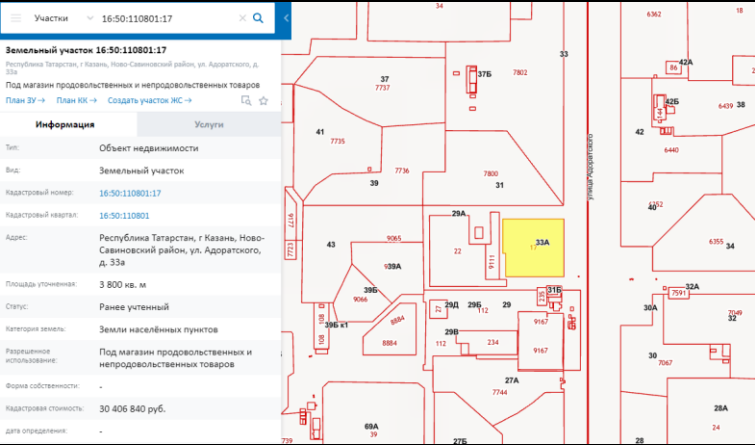
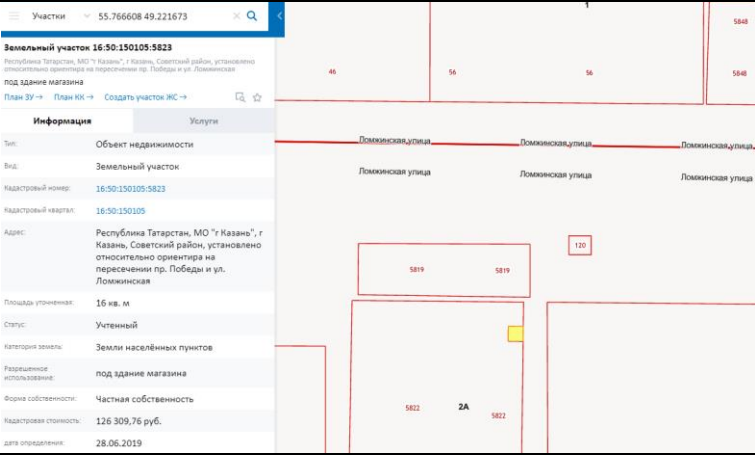
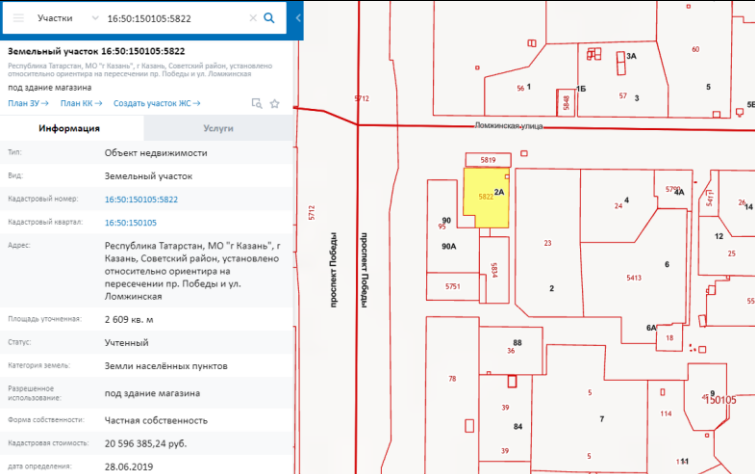
Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

<p>РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Спартаковская, д. 141</p>	
<p>РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Солидарности, д. 4</p>	
<p>РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Гарифьянова, д. 28А</p>	

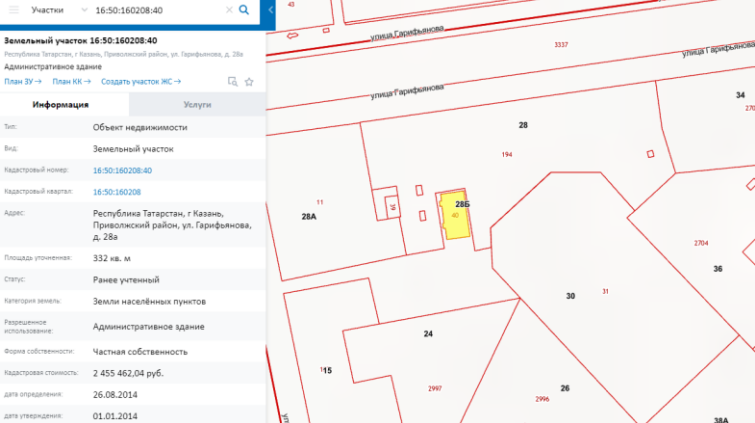
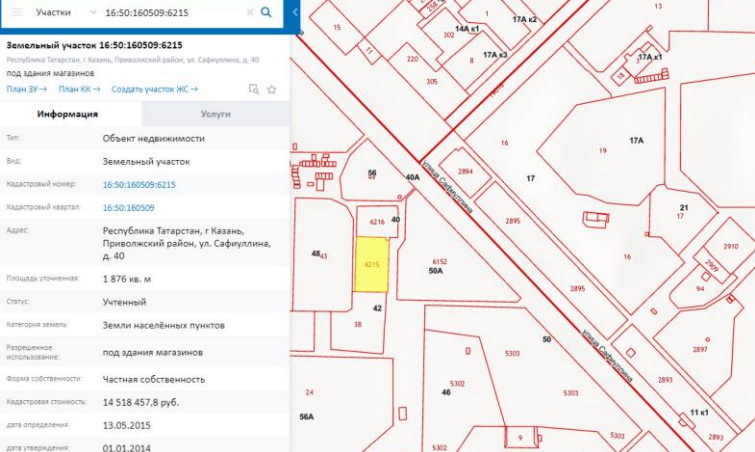
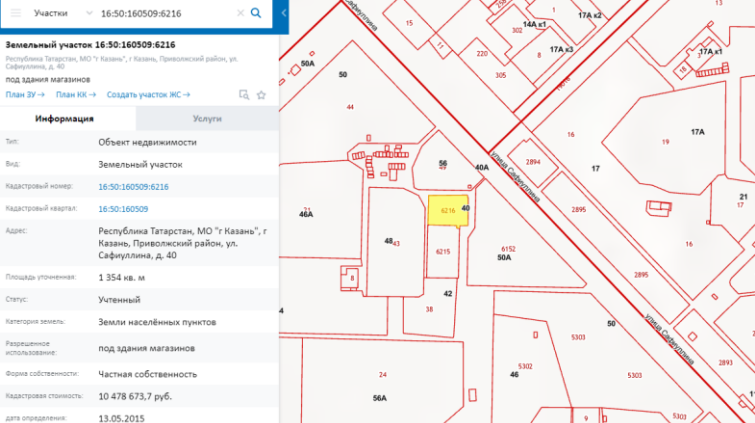
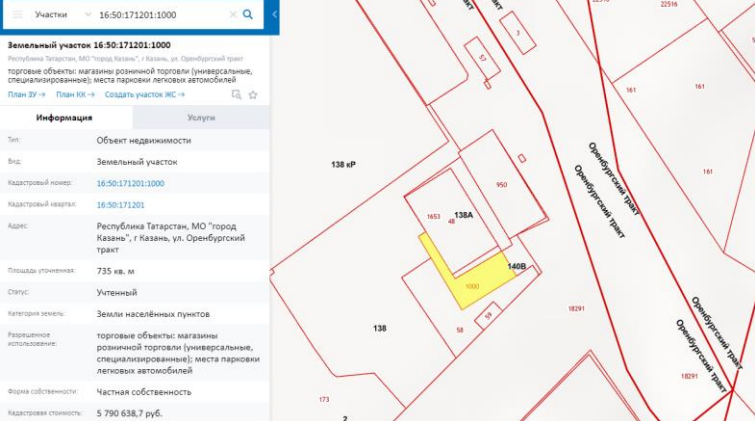
*Отчет №ПИФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

<p>РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Патриса Лумумбы, д. 28</p>	
<p>РТ, г. Казань, Приволжский р-н, городок Военный 2 д. 142/1</p>	
<p>РТ, г. Казань, Кировский район, жилой массив Старое Аракчино, ул. Старо- Аракчинская 2-я, д. 37а</p>	

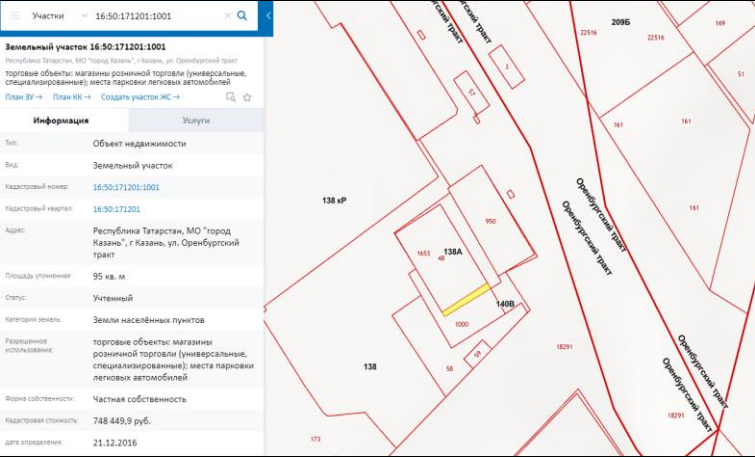
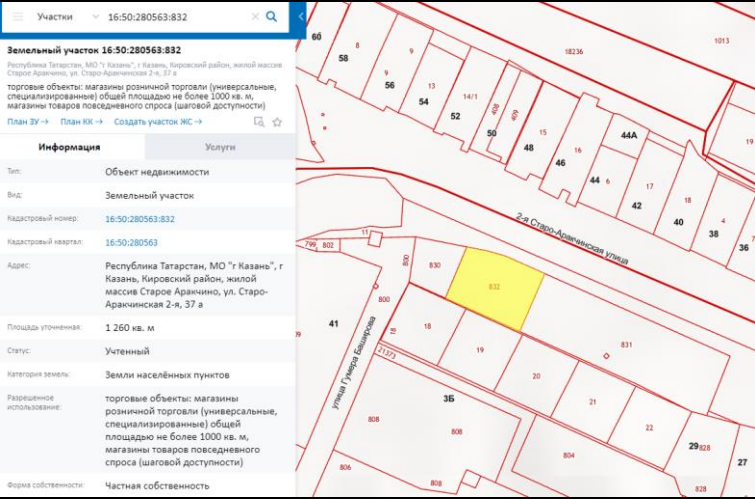
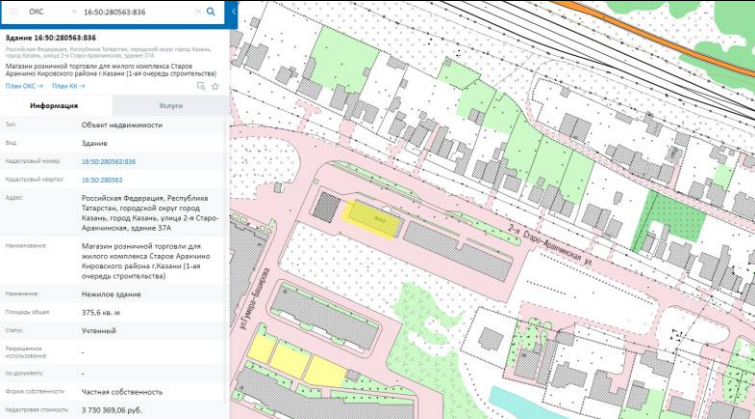
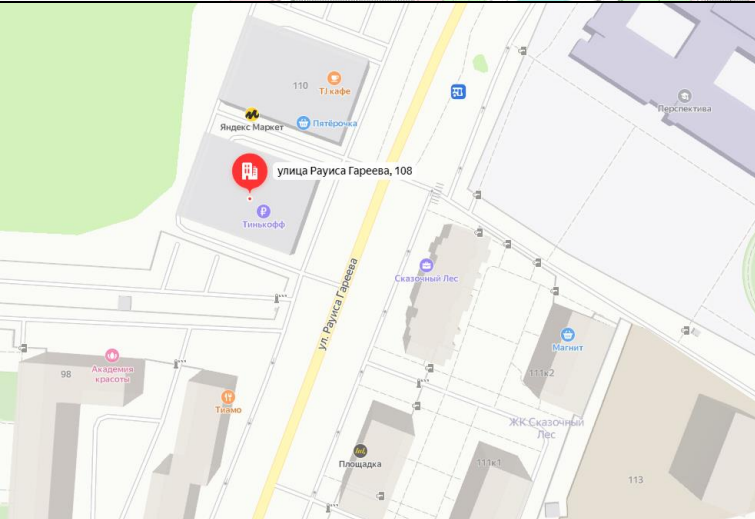
**Отчет №ПДФ-001/01-2024**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

<p>РТ, МО г. Казань, 12км. справа а/д "Казань- Набережные Челны"</p>	
<p>РТ, г Казань, Ново- Савиновский район, ул. Адоратского, д. 33а</p>	
<p>РТ, г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении Пр. Победы и ул. Ломжинская</p>	
<p>РТ, г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении Пр. Победы и ул. Ломжинская</p>	

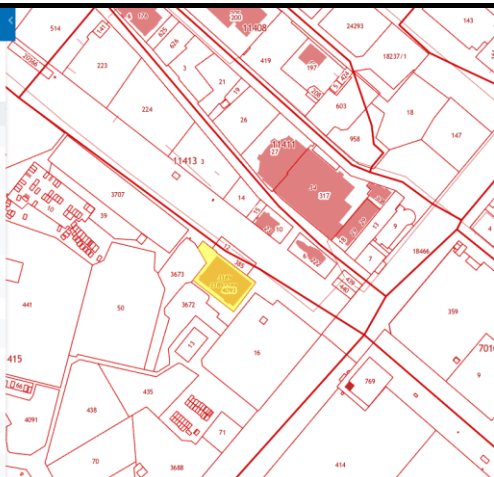
**Отчет №ПДФ-001/01-2024**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

<p align="center">РТ, г Казань, Приволжский район, ул. Гарифьянова, д. 28а</p>	
<p align="center">РТ, г Казань, Приволжский район, ул. Сафиуллина, д. 40</p>	
<p align="center">РТ, г Казань, Приволжский район, ул. Сафиуллина, д. 40</p>	
<p align="center">РТ, г Казань, Приволжский район, ул. Оренбургский тракт</p>	

**Отчет №ПДФ-001/01-2024**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

<p>РТ, г. Казань, Приволжский район, ул. Оренбургский тракт</p>	
<p>РТ, г. Казань, Кировский район, жилой массив Старое Аракчино, ул. Старо- Аракчинская 2-я, д. 37а</p>	
<p>РТ, г. Казань, ул. 2-я Старо-Аракчинская, зд. 37А</p>	
<p>РТ, г. Казань, ул. Рауиса Гареева, д. 108, пом. 1001</p>	

Отчет №ПИФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

<p>Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. М. Салимжанова</p>	<div><div>Участки16:50/011415/4093</div><div><div>Земельный участок 16:50/011415/4093</div><div>Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. М.Салимжанова</div><div>Магазины</div><div>План 2У → План КК →</div></div><div><div>Информация</div><div>Услуги</div></div><div><div>Тип:</div><div>Объект недвижимости</div></div><div><div>Вид:</div><div>Земельный участок</div></div><div><div>Кадастровый номер:</div><div>16:50/011415/4093</div></div><div><div>Кадастровый квартал:</div><div>16:50/011415</div></div><div><div>Адрес:</div><div>Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. М.Салимжанова</div></div><div><div>Площадь участка:</div><div>2 524 кв. м</div></div><div><div>Статус:</div><div>Учтенный</div></div><div><div>Категория земель:</div><div>Земли населенных пунктов</div></div><div><div>Разрешенное использование:</div><div>магазины</div></div><div><div>Форма собственности:</div><div>Частная собственность</div></div><div><div>Кадастровая стоимость:</div><div>34 138 362 руб.</div></div><div><div>дата определения:</div><div>28.02.2022</div></div><div><div>дата утверждения:</div><div>-</div></div><div><div>дата внесения сведений:</div><div>28.02.2022</div></div><div><div>дата применения:</div><div>28.02.2022</div></div></div> <div></div>
---	---

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

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

Российская Федерация, ставшая правопреемницей РСФСР и СССР, внесших самый значимый вклад в победу во Второй мировой войне, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН, принимающих решения по самым важным вопросам мира.

Россия имеет самый мощный, наравне с США, военный потенциал.

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

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

Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США и НАТО по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах, в социальных и внутривнутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития

мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям международных отношений. Меняются структура мировой экономики, логистика, геополитика, международное право. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния. И пока не сложится новый баланс сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными ресурсами.

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

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

### Основные экономические показатели России

(по данным Росстата)

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

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	янв-сент 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-2,1	+3,0
2.	Инвестиции в основной капитал (18,3% от ВВП)	+8,6	+4,6	+10,0
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)	-0,5	-1,0	+4,8

№		21/20	22/21	янв-ноябрь 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	+6,3	-0,6	+3,6
5.	Обрабатывающие производства		+0,3	+7,5
6.	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+10,2	-1,6
7.	Строительство (объем СМР)	+6,0	+5,2	+8,1
8.	Введено в эксплуатацию общей площ. зданий, млн. кв.м.:			
	- в том числе, жилых зданий и помещений (около 83%)	+24,6	+11,0	0
8.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+38,9	+1,1	+13,0
9.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	+5,8	-2,6	-0,6
	- железнодорожного транспорта (доля - около 46% от общ объема г/о):	+4,3	-0,1	+0,6
	- Трубопроводного (около 45%)	+7,4	-7,3	-4,3
	- Автомобильного (около 8%)	+5,0	+1,8	+22,1
10.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+7,3	-6,7	+5,9
11.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,6	+4,3
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7	+12,5
13.	Инфляция, %			
	- промышленная		-3,3	+2,7
	- потребительская		+11,9	+5,7

(изменение в рублях)

		21/20 г., %	22/21г., %	янв-окт 23/22г., %
14.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:			
	- номинальная	57244 руб. +11,5	65338 руб. +14,1	~73830 руб. +13,7
	- реальная (учитывает инфляцию)	+4,5	-1,0	+7,7

(изменение в рублях в текущих ценах)			
		22/21г., %	янв-окт 23/22г., %
15.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах, в том числе:	<b>в 2,6р</b> (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	<b>+26,5</b>
	- Сельскохозяйственных, рыболовецк и лесн. хоз (доля - около 1,9% в общем объеме фин результатов)		<b>-7,1</b>
	- Добыча полезных ископаемых (доля - около 20,1%)		<b>+6,1</b>
	- Обрабатывающие производства (около 27,5%), в т.ч.:		<b>-6,8</b>
	- пищевых продуктов (около 2,4%)		<b>+42,2</b>
	- одежды		<b>+24,7</b>
	- производство нефтепродуктов (около 9,2%)		<b>-0,7</b>
	- химические производства (около 2,9%)		<b>-56,1</b>
	- металлургическое производство (около 4,7%)		<b>-20,1</b>
	- производство готовых металлических изделий (около 1,5%) (кроме машин и оборуд)		<b>в 3,3р</b>
	- Обеспечение электроэнергией (5,8%)		<b>в 2,1р</b>
	- Строительных (доля - около 2,4%), в том числе:		<b>+85,7</b>
	- строительство зданий,		<b>+71,5</b>
	- строительство инженерных сооружений		<b>+53,5</b>
	- Торговля оптовая (доля - около 10,1%)		<b>+13,8</b>
	- торговля розничная (доля - около 1,8%)		<b>-8,1</b>
	- Транспортировка и хранение (доля - около 6,4%)		<b>+29,9</b>
16.	Рентабельность активов в целом по отраслям:		<b>+6,2</b>
	- в том числе, по видам экономической деятельности (см. ниже). (при строительстве объектов недвижимости в той или иной отрасли экономики инвестор обоснованно ожидает уровень прибыльности своих инвестиций не ниже рентабельности активов по видам экономической деятельности)		
17.	Кредиторская задолженность организаций на 01.11.	<b>+3,3</b>	<b>+23,2</b>
	в т.ч. просроченная кредиторская задолженность	<b>6,0 %</b> от кредиторск задолж	<b>4,1 %</b> от кредиторск задолж
18.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.12.	<b>+10,0</b>	<b>+24,5</b>
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%)	<b>+18,1</b>	<b>+30,5</b>
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей	<b>0,4%</b>	<b>0,4%</b>
	задолженности по ипотечным кредитам, %		
19.	Международные резервы (ЗБР), на 22.12.23г.: 593,4 млрд. долл. США	<b>-7,7</b>	<b>+2,0</b>
20.	Фонд национального благосостояния на 01.12.23г.: 13,4 трлн. руб. или 151,1 млрд. долл. США (9,0 % от ВВП)	<b>-18,8</b>	<b>+17,5</b>
21.	Государственный внешний долг, на 01.12.23г. 53,3 млрд. долл. США	<b>-3,9</b>	<b>-7,2</b>
	Другие показатели	2022	10.01.2024
22.	Ключевая ставка ЦБР с 18.12.23г., %	<b>+8,5</b>	<b>+16,0</b>
23.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	<b>58,95</b>	<b>89,92</b>
24.	Нефть Brent (Urals ~ Brent *0,89)	<b>93,09</b>	<b>78,14</b>

### Выводы и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов, где России была уготована участь сырьевой колонии, привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и электроники, комплектующих узлов, запасных частей и пр. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов) и сегодняшняя рецессия экономики стран Запада, а также геополитическая и экономическая блокада со стороны США оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вызвало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, обусловило рост инфляции, задолженности и снижение доходов. Как следствие, это привело к замедлению роста ВВП.

Вместе с тем, весь 2023 год макроэкономические показатели России улучшаются. Отмечен рост инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, обрабатывающих производств, объемов строительства, пассажирооборота, железнодорожного и автомобильного грузооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, рост производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения. Восстановился потребительский спрос.

Вместе с тем, снизились финансовые результаты сельскохозяйственного производства, предприятий металлургии, химического производства, растет общая кредиторская задолженность организаций, увеличилась общая задолженность населения по кредитам.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, реализует множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий. Господдержка и субсидирование ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что поддерживает и развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд. Это ведет к росту цен недвижимости и к дальнейшей закредитованности населения. Вместе с тем, это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса.

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

#### **Тенденции на рынке недвижимости**

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

- новых квартир - на 5%,
- квартир вторичного рынка – на 5%,
- индивидуальных домов – на 8%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 3-5%.
- торговых помещений и зданий – на 4%,
- административных помещений и зданий – на 2%,
- складских помещений и зданий – на 6%,
- производственных помещений и зданий – на 3%. Во втором полугодии 2023 года рост цен на рынке продолжился.

По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2023 года заключено 675,4 тыс. договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 27% больше, чем за тот же период 2022 года.

Рост рынка был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры. Всё это происходило на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары. Способствовала поддержке и росту рынка и сезонная активизация спроса населения на «первичку», активизация строительного и риелтерского бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также растёт. Вместе с тем, отмечается тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине общей низкой активности предпринимательства. Вместе с тем, на фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, одежды и обуви, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для автозаправок, в пригородах - для качественных современных складов. Эти направления бизнеса недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ развития. Ожидают своей перспективы участки в пригородах, обеспеченные энергией и другими коммуникациями, для размещения промышленного и сельскохозяйственного производства, крупных логистических центров.

Цены на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства и затрат на содержание объектов (растущих на фоне инфляции и обесценивания денег, на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне всё ещё низкой потребительской и деловой активности, а также на фоне низких доходов и накоплений населения и бизнеса.

#### **Перспективы рынка недвижимости**

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

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

актуально на фоне волатильности курса рубля, девальвации и высокой вероятности дефолта США и кризиса мировой экономики.

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

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2023.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, [http://www.cbr.ru/statistics/macro\\_itm/svs/](http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/), 3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,
4. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 10.01.2024 года.

### **3.2. О социально-экономическом развитии Республики Татарстан в январе-сентябре 2023 года<sup>2</sup>**

#### **Производство товаров и услуг**

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

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

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

В январе-сентябре 2023г. предприятиями (организациями) республики по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» было отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 3317,9 млрд. рублей, что по сравнению с январем-сентябрем 2022г. составило 97,3%.

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

---

<sup>2</sup> [https://cesi.tatarstan.ru/file/pub/pub\\_3947205.pdf](https://cesi.tatarstan.ru/file/pub/pub_3947205.pdf)



### Строительство

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

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

#### Жилищное строительство

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

#### Индивидуальное жилищное строительство

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

#### Строительство объектов социально-культурной сферы

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

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

#### Коммунальное строительство

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

#### Сельское хозяйство

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

##### Растениеводство

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

##### Животноводство

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

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

#### Транспорт

##### Грузовые перевозки

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

##### Пассажирские перевозки

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

#### **Потребительский рынок**

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

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

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

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

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

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



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

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

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

#### **Индексы цен**

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

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

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

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

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

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

#### **Уровень жизни**

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

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

#### **Рынок труда**

По итогам выборочного обследования в июле-сентябре 2023г. численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 2068,8 тыс. человек, или 51,7% от общей численности населения республики. В численности рабочей силы 2026,8 тыс. человек (98,0% рабочей силы) были заняты в экономике и 42,0 тыс. человек (2,0%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). Уровень занятости населения экономической деятельностью (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше составил 62,1%.

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

### **3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект**

#### **Рынок недвижимости, его структура и объекты**

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка

- механизмы (инфраструктуру) рынка.

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

1. земельные участки

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

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

2. жилье (жилые здания и помещения):

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

3. коммерческая недвижимость:

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

Объект оценки относится к коммерческой недвижимости.

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

Мониторинг цен объектов недвижимости представлен в таблицах ниже.<sup>3</sup>

Таблица 12. Мониторинг цен объектов недвижимости в г. Казани (тыс. рублей за 1 кв. м)

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

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

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

В качестве основных ценообразующих факторов были выбраны следующие элементы сравнения:

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

#### Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

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

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

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

### Отличия в площади

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

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка<sup>4</sup>.

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

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

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

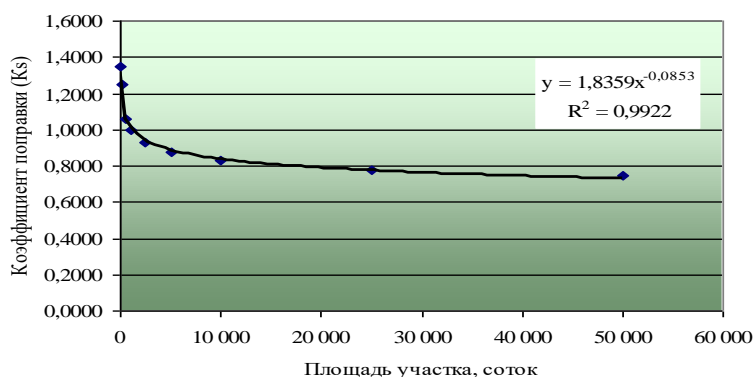


Рисунок 1. Зависимость цены на земельные участки от размера участка

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

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

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

$K_S$  – коэффициент корректировки;

$S$  – площадь земельного участка, соток.

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

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

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

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

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

#### Корректировка на местоположение

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

### **3.6. Анализ наиболее эффективного использования**

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

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

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

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

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

- правилами зонирования и (или) существующими регламентами получения разрешения на застройку, на разделение или на объединение участков;

- требованиями, предусмотренными Строительными нормами и правилами (СНиП) и, в частности, ограничениями по взаимному расположению зданий и положению вновь возводимого строения относительно коммуникаций;
- нормативными актами об охране здоровья населения, окружающей среды и памятников, а также по потреблению ресурсов.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4. Процесс оценки

### 4.1. Содержание и объем работ, используемых для проведения оценки

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

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

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

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

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

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

### 4.2. Этапы проведения оценки

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

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

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

Задание на оценку должно содержать следующую информацию:

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

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

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

### **4.3. Характеристика подходов к оценке недвижимости**

#### **4.4. Затратный подход**

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

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

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

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

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

где:

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

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

СИ – совокупный износ объекта оценки;

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

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

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

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

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

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

#### **4.5. Сравнительный подход**

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

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

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

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

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

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

#### **Метод прямого сравнительного анализа продаж**

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

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

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

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

При анализе сопоставимых продаж основными должны считаться следующие элементы сравнения.

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

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

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

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

Корректировки бывают:

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

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

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

Стоимостные (денежные) поправки (корректировки).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Вводятся денежные поправки, последовательность внесения которых не имеет значения.

#### **Метод валового рентного мультипликатора**

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

Для применения метода ВРМ необходимо:

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

Вероятная цена продажи оцениваемого объекта рассчитывается по формуле:

$$Ц_{об} = ПВД_o \times ВРМ_a = ПВД_o \times \left[ \sum_{i=1}^m (Ц_{ia} \div ПВД_{ia}) \right] \div m,$$

где:

- Ц<sub>об</sub> – вероятная цена продажи оцениваемого объекта;
- ПВД<sub>о</sub> – валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта;
- ВРМ<sub>а</sub> – усредненный валовой рентный мультипликатор по аналогам;
- Ц<sub>ia</sub> – цена продажи i-го сопоставимого аналога;
- ПВД<sub>ia</sub> – потенциальный валовой доход i-го сопоставимого аналога;
- m – количество отобранных аналогов.

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

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

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

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

## **4.6. Доходный подход**

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки**

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

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

#### **4.8. Выводы по применению подходов к оценке:**

##### **Нежилое помещение и здание**

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

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

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

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

*Учитывая изложенное выше, Оценщик принял решение о возможности применения сравнительного подхода при расчёте стоимости Объекта оценки.*

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

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

### **Земельные участки**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **5. Расчет рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода**

### **5.1. Методом сравнения продаж**

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

### **5.2. Выбор единицы сравнения**

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

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

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

### **5.3. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам**

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

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

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

Основные критерии отбора аналогов:

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

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице.

Таблица 14. Характеристика объектов-аналогов для земельных участков, расположенных по адресу: РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Оренбургский тракт и ул. Оренбургский тракт, д. 138

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м²	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м², руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, г. Казань, ул. Дачная	1 680	16 900 000	Собственность	10 059,5	Земли населенных пунктов	Предлагаем к приобретению земельный участок на ул. Дачная, в поселке "Аметьево", в центре г. Казани. Расположение: Земельный участок расположен в микрорайоне Аметьево, между ж/д станцией Ометьево и станцией метро. Участок ровной прямоугольной формы. Территориальная зона, согласно правил землепользования и застройки г. Казани - ОП (зона размещения общественно-производственных объектов) позволяет рассматривать участок для строительства магазина, объекта обслуживания, автосервиса, автомойки. Кадастровый номер: 16:50:011365:21.	<a href="https://kazan.ci-an.ru/sale/commercial/296392429/">https://kazan.ci-an.ru/sale/commercial/296392429/</a>
2	РТ, г. Казань, ул. Короленко, 120к4	11 123	108 000 000	Собственность	9 709,6	Земли населенных пунктов	бъект РЕАЛЬНЫЙ 100% не реклама, нами Юридически проверен. Предложение от собственника, без комиссии! Вашему вниманию на продажу представлен привлекательный земельный участок коммерческого назначения, общей площадью 11123 кв.м., (111 соток). Участок расположена в черте г. Казани на первой линии, шикарный автомобильный трафик, хорошая видимость, отличные подъездные пути по прекрасному городскому асфальту, на территорию организован удобный и широкий заезд, есть несколько удобных и быстрых выездов на трассу М7 через Авиастроительный и Кировский район. Территория огорожена по периметру забором, установлено видеонаблюдение, охраняется круглосуточно, великолепные подъездные пути по асфальту. Данная земельный участок свободного назначения, привлекателен своим месторасположением и развитой инфраструктурой, также возможностью широкого спектра его эксплуатационных возможностей, прекрасно подойдет практически под любой вид деятельности: многоквартирные дома, торговые центры и комплексы, объекты торговли, авто сервис, хранение автотранспорта, автосалон, автомобильные мойки, заправка транспортных средств, фармацевтическая и лёгкая промышленность, пищевая промышленность, холодные и тёплые склады, логистический центр, офисный центр, автостоянка с мини отелем, производство, сортировка и приём сырья, автосервис, ритейл, строительная промышленность и многое другое. ГПЗУ имеется. Прекрасная возможность для выгодных инвестиций, ведения собственного бизнеса или получение пассивного дохода! К территории участка можно проехать по улицам: Дементьева, Левченко, Михаила Миля, Фатыха Амирхана, Беломорская, Горьковское шоссе, Сибирский тракт, Оренбургский тракт, Мамадышский тракт.	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_111_ga_promnaznacheniya_2868678553">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_111_ga_promnaznacheniya_2868678553</a>

Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м²	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м², руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
3	РТ, г. Казань, ул. Мамадышский тракт	1 600	13 485 000	Собственность	8 428,1	Земли населенных пунктов	Продам земельный участок промышленного значения по мамадышскому тракту в посёлке Константиновка, 15 соток. Участок разрешен для следующего использования: - административные офисы; - объекты общественного питания; - места парковки легковых автомобилей; - гаражи; паркинги; - объекты благоустройства; - объекты наружной рекламы и информации на зданиях; - озелененные территории. Можно вести круглогодичную предпринимательскую деятельность. До центра 20 минут. Рядом Самосырово, Султан Ай, Клыки малые и большие, Царицыно, трасса М7. Цена 13 485 000 рублей, цена за сотку 899 000 рублей. Покажем в удобное для вас время.	<a href="https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_16_sot._promnaz_nacheniya_333_9738621">https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_16_sot._promnaz_nacheniya_333_9738621</a>

Таблица 15. Характеристика объектов-аналогов для земельного участка, расположенного по адресу: РТ, г. Казань, 12км. справа, а/д "Казань-Набережные Челны"

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м²	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м², руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, г. Казань, ул. Сабан	570	8 500 000	Собственность	14 912,3	Земли населенных пунктов	В продаже земельный участок в оживленном районе города-Московский. Выезд на активную проезжую часть, очень удобные подъездные пути к участку. Вокруг расположены жилые дома, перспективно для постройки семейного торгового центра, либо офисного здания под аренду. Земельный участок пром. назначения 565 кв.м. Просмотр в удобное для вас время. Любая форма оплаты. Звоните!. Номер в базе: 10210185. Район: Московский.	<a href="https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_57_sot._promnaz_nacheniya_363_6239382">https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_57_sot._promnaz_nacheniya_363_6239382</a>
2	РТ, г. Казань, ул. Липатова, 1к3	600	6 990 000	Собственность	11 650,0	Земли населенных пунктов	Участок коммерческого назначения в черте города. Первая линия проездной улицы, есть прилегающая территория под парковку. Рядом расположены магазины сети Светофор и Находка. Все коммуникации на границе участка (электрооснабжение, газоснабжение, водоснабжение и водоотведение). Имеется возможность увеличения площади участка до 12 соток. Градостроительная зона позволяет размещение торговых и других нежилых объектов - ГПЗУ получено! На участке пункт приема металла и базовая станция оператора связи. Общая выручка от аренды 70000 рублей. ГОТОВЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС с потенциалом развития. Отличное предложение для инвестора. Дополнительная информация по телефону. Звоните!	<a href="https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_6_sot._promnaz_nacheniya_3704_422546">https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_6_sot._promnaz_nacheniya_3704_422546</a>

Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м <sup>2</sup> , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
3	РТ, г. Казань, ул. Липатова	1 200	12 500 000	Собственность	10 416,7	Земли населенных пунктов	Продажа. Земельный участок коммерческого назначения, общая площадь 1200 кв.м (12 соток). Проездная автодорога, удобный заезд с трассы для грузового транспорта. Прилегает к торговым объектам: магазинам сетей "Светофор" и "Находка".Возможно использование под любые виды коммерции: автомойка, торговля, склад и другие.Все коммуникации на участке (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение).Собственность.На участке имеются арендаторы. Возможна продажа части участка от 6 соток.Дополнительная информация по телефону.	<a href="https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_12_sot._promnaz_nacheniya_3544058107">https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_12_sot._promnaz_nacheniya_3544058107</a>

Таблица 16. Характеристика объектов-аналогов для земельного участка, расположенного по адресу: РТ, г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м <sup>2</sup> , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, г. Казань, ул. Челюскина	660	11 000 000	Собственность	16 666,7	Земли населенных пунктов	Казань, ул Челюскина.земельный участок 6,6 соток.Первая линия!под коммерческую недвижимость.Огромный автомобильный трафик	<a href="https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_66_sot._promnaz_nacheniya_3610662401">https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_66_sot._promnaz_nacheniya_3610662401</a>
2	РТ, г. Казань, ул. Сабан	570	8 500 000	Собственность	14 912,3	Земли населенных пунктов	В продаже земельный участок в оживленном районе города-Московский.Выезд на активную проезжую часть, очень удобные подъездные пути к участку .Вокруг расположены жилые дома ,перспективно для постройки семейного торгового центра, либо офисного здания под аренду .Земельный участок пром. назначения 565 кв.м.Просмотр в удобное для вас время .Любая форма оплаты.Звоните!.Номер в базе: 10210185. Район: Московский.	<a href="https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_57_sot._promnaz_nacheniya_3636239382">https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_57_sot._promnaz_nacheniya_3636239382</a>
3	РТ, г. Казань, ул. Липатова, 1к3	600	6 990 000	Собственность	11 650,0	Земли населенных пунктов	Участок коммерческого назначения в черте города.Первая линия проездной улицы, есть прилегающая территория под парковку. Рядом расположены магазины сети Светофор и Находка.Все коммуникации на границе участка (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение и водоотведение).Имеется возможность увеличения площади участка до 12 соток.Градостроительная зона позволяет размещение торговых и других нежилых объектов - ГПЗУ получено!На участке пункт приема металла и базовая станция оператора связи.Общая выручка от аренды 70000 рублей. ГОТОВЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС с потенциалом развития.Отличное предложение для инвестора.Дополнительная информация по телефону.Звоните!	<a href="https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_6_sot._promnaz_nacheniya_3704422546">https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_6_sot._promnaz_nacheniya_3704422546</a>

Таблица 17. Характеристика объектов-аналогов для земельных участков, расположенных по адресу: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12 и РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 33А

Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м²	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м², руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, г. Казань, ул. Челюскина	660	11 000 000	Собственность	16 666,7	Земли населенных пунктов	Казань, ул. Челюскина.земельный участок 6,6 соток.Первая линия!под коммерческую недвижимость.Огромный автомобильный трафик	<a href="https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_66_sot._promnaz_nacheniya_361_0662401">https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_66_sot._promnaz_nacheniya_361_0662401</a>
2	РТ, г. Казань, ул. Сабан	570	8 500 000	Собственность	14 912,3	Земли населенных пунктов	В продаже земельный участок в оживленном районе города-Московский.Выезд на активную проезжую часть, очень удобные подъездные пути к участку .Вокруг расположены жилые дома ,перспективно для постройки семейного торгового центра, либо офисного здания под аренду .Земельный участок пром. назначения 565 кв.м.Просмотр в удобное для вас время .Любая форма оплаты.Звоните!.Номер в базе: 10210185. Район: Московский.	<a href="https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_57_sot._promnaz_nacheniya_363_6239382">https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_57_sot._promnaz_nacheniya_363_6239382</a>
3	РТ, г. Казань, ул. Адоратского	830	17 997 000	Собственность	21 683,1	Земли населенных пунктов	16:50:110801:36 Республика Татарстан, город Казань, ул. Адоратского,Земельный участок 830 кв.м, имеется возможность изменения вида разрешенного использования.Подъездные пути имеются.Рядом ул. Амирхана, Чуйкова.В собственности, все документы готовы.Заключение договора купли-продажи указанного имущества, осуществляется по результатам сбора электронных заявок и предложений на электронной торговой площадке sale.zakazrf.Заявки и предложения принимаются через электронную торговую площадку sale.zakazrf.Обращаем ваше внимание на то, что приведенная информация носит исключительно информационный характер и ни при каких условиях не является публичной офертой, определяемой положениями Статьи 437 (п.2) Гражданского кодекса Российской Федерации. Стоимость реализации является начальной минимальной.	<a href="https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_83_sot._promnaz_nacheniya_233_2504149">https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_83_sot._promnaz_nacheniya_233_2504149</a>

Таблица 18. Характеристика объектов-аналогов для земельного участка, расположенного по адресу: РТ, г. Казань, Кировский район, жилой массив Старое Аракчино, ул. Старо-Аракчинская 2-я, д. 37а

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м <sup>2</sup> , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, г. Казань, пр. Шейнкмана	1 500	9 200 000	Собственность	6 133,3	Земли населенных пунктов	Участок 15 соток -На первой линии,использование под комерческий вид деятельности.В 15 минутах от центра, и 1 минуты от Волги. участок правильной формы.Акватория реки Волга в 150 метрах.Паромная переправа в 100 метрах.Яхт клуб в 105 метров.Отличные подъездные пути с двух сторон.На участке есть баня.1 собственник, все документы, без обременений.Звоните, успеите приобрести участок в отличном месте!Номер объекта: #5/691852/10756.Арт. 43323838	<a href="https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnazn_acheniya_2951_052634">https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnazn_acheniya_2951_052634</a>
2	РТ, г. Казань, ул. Шоссейная	1 000	2 900 000	Собственность	2 900,0	Земли населенных пунктов	Земля зона КС, рядом гаражный комплекс. Подходит под любые цели нежилые строения Можно законно увеличить до 12 соток	<a href="https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_288_1392932">https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_288_1392932</a>
3	РТ, г. Казань, ул. Адмиралтейская	3 126	22 000 000	Собственность	7 037,7	Земли населенных пунктов	Продается земельный участок в Кировском районе г. Казани. Находится в окружении перспективной зоны, застройки жилыми комплексами и городской парковой зоны.Участок идеально подойдет под коммерческую застройку. Находится в 5 минутах езды от Казанского Кремля и центра города! ИДЕАЛЬНОЕ МЕСТО ДЛЯ РАЗВИТИЯ ВАШЕГО БИЗНЕСА!!! Кадастровый номер земельного участка: 16:50:280101:1334.Документы и ГПЗУ участка в наличии.	<a href="https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_31_sot._promnaznacheniya_283_7616458">https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_31_sot._promnaznacheniya_283_7616458</a>

Таблица 19. Характеристика объектов-аналогов для земельного участка, расположенного по адресу: РТ, г. Казань, Вахитовский район, ул. М.Салимжанова

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м <sup>2</sup> , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, г. Казань, ул. Парина	660	12 000 000	Собственность	18 181,8	Земли населенных пунктов	Внимание, уникальное предложение!Земельный участок в центральной части города по ул . Парина.Участок ровный, правильной формы, ГПЗУ на руках.Разрешенные виды строительства:-малоэтажная многоквартирная жилая застройка;-среднеэтажная жилая застройка;-многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);-деловое управление;-обеспечение внутреннего правопорядка;-государственное управление;-	<a href="https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_66_sot._promnaznacheniya_355_8947453">https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_66_sot._promnaznacheniya_355_8947453</a>

Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м <sup>2</sup> , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
							банковская и страховая деятельность;-проведение научных исследований;-магазины;-объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные комплексы);-общественное питание;-бытовое обслуживание;-объекты культурно-досуговой деятельности;-спорт;-дошкольное, начальное и среднее общее образование;-среднее и высшее профессиональное образование;-амбулаторно-поликлиническое обслуживание;-общежития;-гостиничное обслуживание;-служебные гаражи;-хранение автотранспорта;-благоустройство территории.Без обременения! Полная стоимость в договоре купли-продажи!проспект победы мавлютова братьев касимовых фучика,Арт. 55339895	
2	РТ, г. Казань, ул. Родины	1 330	25 000 000	Собственность	18 797,0	Земли населенных пунктов	Продается земельный участок общей площадью 13,34 сотки.Земельный участок на первой линии оживленной улицы Родины в 400 м от пересечения проспекта Победы с ул. Родины, в одном ряду с автосалонами Audi, FORD и ТРЦ Южный-АШАН.По участку проходят все коммуникации: центральное отопление, канализация, водоснабжение.Вся территория заасфальтирована и благоустроена, с удобным автомобильным подъездом с первой линии. Существующий забор установлен не верно. Его нужно переставить согласно точкам кадастрового инженера.Потенциал объекта: идеально подойдет под мойку самообслуживания, автосервис, склад, магазин.	<a href="https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_133_sot._promnaznacheniya_3672599946">https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_133_sot._promnaznacheniya_3672599946</a>
3	РТ, г. Казань, ул. Адоратского	830	17 997 000	Собственность	21 683,1	Земли населенных пунктов	16:50:110801:36 Республика Татарстан, город Казань, ул. Адоратского,Земельный участок 830 кв.м, имеется возможность изменения вида разрешенного использования.Подъездные пути имеются.Рядом ул. Амирхана, Чуйкова.В собственности, все документы готовы.Заключение договора купли-продажи указанного имущества, осуществляется по результатам сбора электронных заявок и предложений на электронной торговой площадке sale.zakazrf.Заявки и предложения принимаются через электронную торговую площадку sale.zakazrf.Обращаем ваше внимание на то, что приведенная информация носит исключительно информационный характер и ни при каких условиях не является публичной офертой, определяемой положениями Статьи 437 (п.2) Гражданского кодекса Российской Федерации. Стоимость реализации является начальной минимальной.	<a href="https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_83_sot._promnaznacheniya_2332504149">https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_83_sot._promnaznacheniya_2332504149</a>

Таблица 20. Характеристика объектов-аналогов (остальные земельные участки)

Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м²	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м², руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, г. Казань, ул. Челюскина	660	11 000 000	Собственность	16 666,7	Земли населенных пунктов	Казань, ул Челюскина.земельный участок 6,6 соток.Первая линия!под коммерческую недвижимость.Огромный автомобильный трафик	<a href="https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_66_sot._promnaz_nacheniya_361_0662401">https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_66_sot._promnaz_nacheniya_361_0662401</a>
2	РТ, г. Казань, ул. Липатова, 1к3	600	6 990 000	Собственность	11 650,0	Земли населенных пунктов	Участок коммерческого назначения в черте города.Первая линия проездной улицы, есть прилегающая территория под парковку. Рядом расположены магазины сети Светофор и Находка.Все коммуникации на границе участка (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение и водоотведение).Имеется возможность увеличения площади участка до 12 соток.Градостроительная зона позволяет размещение торговых и других нежилых объектов - ГПЗУ получено!На участке пункт приема металла и базовая станция оператора связи.Общая выручка от аренды 70000 рублей. ГОТОВЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС с потенциалом развития.Отличное предложение для инвестора.Дополнительная информация по телефону.Звоните!	<a href="https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_6_sot._promnaz_nacheniya_3704_422546">https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_6_sot._promnaz_nacheniya_3704_422546</a>
3	РТ, г. Казань, ул. Липатова	1 200	12 500 000	Собственность	10 416,7	Земли населенных пунктов	Продажа. Земельный участок коммерческого назначения, общая площадь 1200 кв.м (12 соток). Проездная автодорога, удобный заезд с трассы для грузового транспорта. Прилегает к торговым объектам: магазинам сетей "Светофор" и "Находка".Возможно использование под любые виды коммерции: автомойка, торговля, склад и другие.Все коммуникации на участке (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение).Собственность.На участке имеются арендаторы. Возможна продажа части участка от 6 соток.Дополнительная информация по телефону.	<a href="https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_12_sot._promnaz_nacheniya_354_4058107">https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_12_sot._promnaz_nacheniya_354_4058107</a>

#### 5.4. Введение корректировок к цене аналога

Цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

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

##### Корректировка на вид передаваемых прав

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

##### Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

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

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

Поправка на торг для всех объектов-аналогов составляет **-10,1%**.

##### Корректировка на финансовые условия

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

##### Корректировка на условия продажи

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

##### Корректировка на дату предложения

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

Корректировка на категорию земель

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

Корректировка на размер участка

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

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка<sup>5</sup>.

Таблица 21. Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади ( $K_S$ )

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

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

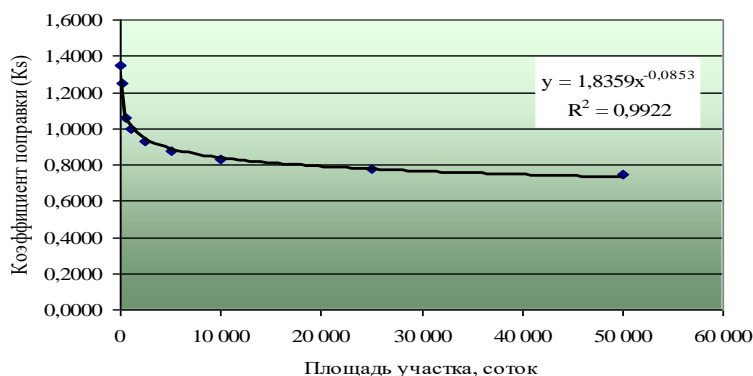


Рисунок 2. Зависимость цены на земельные участки от размера участка

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

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

$K_S$  – коэффициент корректировки;

$S$  – площадь земельного участка, соток.

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

<sup>5</sup> Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40). Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости

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

Где:  $K_{\Pi}$  – размер корректировки на площадь земельного участка;

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

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

Корректировка на назначение

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

Корректировка на различие в местоположении

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

К объектам-аналогам поправка не применялась, т.к. все объекты-аналоги имеют схожее местоположение в пределах города.

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

Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 22. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 735 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м²	735,0	1 680,0	11 123,0	1 600,0
Стоимость предложения, руб.		16 900 000	108 000 000	13 485 000
Стоимость предложения, руб./м²		10 059,52	9 709,61	8 428,13
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		10 059,52	9 709,61	8 428,13
Поправка на уторгование, %		-10,1%	-10,1%	-10,1%
Скорректированная стоимость, руб./м²		9 043,51	8 728,94	7 576,89
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		9 043,51	8 728,94	7 576,89
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		9 043,51	8 728,94	7 576,89
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		9 043,51	8 728,94	7 576,89
Назначение	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м²		9 043,51	8 728,94	7 576,89
Коэффициент учитывающий размер участка	1,046	0,974	0,829	0,978
Корректировка на площадь	-	<b>7,4%</b>	<b>20,0%</b>	<b>7,0%</b>
Скорректированная стоимость, руб./м²		9 712,73	10 474,73	8 107,27
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м²		9 712,73	10 474,73	8 107,27
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Оренбургский тракт	РТ, г. Казань, ул. Дачная	РТ, г. Казань, ул. Короленко, 120к4	РТ, г. Казань, ул. Мамадышский тракт
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м²		9 712,73	10 474,73	8 107,27
Средневзвешенное значение, руб./м²		9 431,6		
Площадь земельного участка, м²		735		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.		6 932 226		
<b>Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.</b>		<b>6 932 000</b>		

Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 23. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 95 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	95,0	1 680,0	11 123,0	1 600,0
Стоимость предложения, руб.		16 900 000	108 000 000	13 485 000
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		10 059,52	9 709,61	8 428,13
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		10 059,52	9 709,61	8 428,13
Поправка на уторгование, %		-10,1%	-10,1%	-10,1%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		9 043,51	8 728,94	7 576,89
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		9 043,51	8 728,94	7 576,89
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		9 043,51	8 728,94	7 576,89
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		9 043,51	8 728,94	7 576,89
Назначение	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		9 043,51	8 728,94	7 576,89
Коэффициент учитывающий размер участка	1,245	0,974	0,829	0,978
Корректировка на площадь	-	<b>27,8%</b>	<b>42,2%</b>	<b>27,3%</b>
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		11 557,61	12 412,55	9 645,38
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		11 557,61	12 412,55	9 645,38
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Оренбургский тракт	РТ, г. Казань, ул. Дачная	РТ, г. Казань, ул. Короленко, 120к4	РТ, г. Казань, ул. Мамадышский тракт
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		11 557,61	12 412,55	9 645,38
Средневзвешенное значение, руб./м <sup>2</sup>		11 205,2		
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>		95		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.		1 064 494		
<b>Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.</b>		<b>1 064 000</b>		

Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 24. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 2682 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	2 682,0	570,0	600,0	1 200,0
Стоимость предложения, руб.		8 500 000	6 990 000	12 500 000
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		14 912,28	11 650,00	10 416,67
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		14 912,28	11 650,00	10 416,67
Поправка на уторгование, %		-10,1%	-10,1%	-10,1%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		13 406,14	10 473,35	9 364,59
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		13 406,14	10 473,35	9 364,59
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		13 406,14	10 473,35	9 364,59
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		13 406,14	10 473,35	9 364,59
Назначение	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		13 406,14	10 473,35	9 364,59
Коэффициент учитывающий размер участка	0,936	1,068	1,064	1,003
Корректировка на площадь	-	-12,4%	-12,0%	-6,7%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		11 743,78	9 216,55	8 737,16
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		11 743,78	9 216,55	8 737,16
Местоположение	РТ, г. Казань, 12км. справа а/д "Казань-Набережные Челны"	РТ, г. Казань, ул. Сабан	РТ, г. Казань, ул. Липатова, 1к3	РТ, г. Казань, ул. Липатова
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		11 743,78	9 216,55	8 737,16
Средневзвешенное значение, руб./м <sup>2</sup>			9 899,2	
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>			2 682	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			26 549 654	
<b>Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.</b>			<b>26 550 000</b>	

Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 25. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 332 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м²	332,0	660,0	570,0	600,0
Стоимость предложения, руб.		11 000 000	8 500 000	6 990 000
Стоимость предложения, руб./м²		16 666,67	14 912,28	11 650,00
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		16 666,67	14 912,28	11 650,00
Поправка на уторгование, %		-10,1%	-10,1%	-10,1%
Скорректированная стоимость, руб./м²		14 983,34	13 406,14	10 473,35
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		14 983,34	13 406,14	10 473,35
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		14 983,34	13 406,14	10 473,35
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		14 983,34	13 406,14	10 473,35
Назначение	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м²		14 983,34	13 406,14	10 473,35
Коэффициент учитывающий размер участка	1,119	1,055	1,068	1,064
Корректировка на площадь	-	<b>6,1%</b>	<b>4,8%</b>	<b>5,2%</b>
Скорректированная стоимость, руб./м²		15 897,32	14 049,63	11 017,96
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м²		15 897,32	14 049,63	11 017,96
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А	РТ, г. Казань, ул. Челюскина	РТ, г. Казань, ул. Сабан	РТ, г. Казань, ул. Липатова, 1к3
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м²		15 897,32	14 049,63	11 017,96
Средневзвешенное значение, руб./м²		13 655,0		
Площадь земельного участка, м²		332		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.		4 533 460		
<b>Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.</b>		<b>4 533 000</b>		

Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 26. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 1876 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	1 876,0	660,0	600,0	1 200,0
Стоимость предложения, руб.		11 000 000	6 990 000	12 500 000
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		16 666,67	11 650,00	10 416,67
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		16 666,67	11 650,00	10 416,67
Поправка на уторгование, %		-10,1%	-10,1%	-10,1%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		14 983,34	10 473,35	9 364,59
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		14 983,34	10 473,35	9 364,59
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		14 983,34	10 473,35	9 364,59
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		14 983,34	10 473,35	9 364,59
Назначение	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		14 983,34	10 473,35	9 364,59
Коэффициент учитывающий размер участка	0,965	1,055	1,064	1,003
Корректировка на площадь	-	-8,5%	-9,3%	-3,8%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		13 709,76	9 499,33	9 008,74
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		13 709,76	9 499,33	9 008,74
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Сафиуллина д. 40	РТ, г. Казань, ул. Челюскина	РТ, г. Казань, ул. Липатова, 1к3	РТ, г. Казань, ул. Липатова
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		13 709,76	9 499,33	9 008,74
Средневзвешенное значение, руб./м <sup>2</sup>		10 739,3		
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>		1 876		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.		20 146 927		
<b>Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.</b>		<b>20 147 000</b>		

Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 27. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 1354 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м²	1 354,0	660,0	600,0	1 200,0
Стоимость предложения, руб.		11 000 000	6 990 000	12 500 000
Стоимость предложения, руб./м²		16 666,67	11 650,00	10 416,67
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		16 666,67	11 650,00	10 416,67
Поправка на уторгование, %		-10,1%	-10,1%	-10,1%
Скорректированная стоимость, руб./м²		14 983,34	10 473,35	9 364,59
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		14 983,34	10 473,35	9 364,59
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		14 983,34	10 473,35	9 364,59
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		14 983,34	10 473,35	9 364,59
Назначение	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м²		14 983,34	10 473,35	9 364,59
Коэффициент учитывающий размер участка	0,992	1,055	1,064	1,003
Корректировка на площадь	-	-6,0%	-6,8%	-1,1%
Скорректированная стоимость, руб./м²		14 084,34	9 761,16	9 261,58
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м²		14 084,34	9 761,16	9 261,58
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Сафиуллина д. 40	РТ, г. Казань, ул. Челюскина	РТ, г. Казань, ул. Липатова, 1к3	РТ, г. Казань, ул. Липатова
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м²		14 084,34	9 761,16	9 261,58
Средневзвешенное значение, руб./м²			11 035,7	
Площадь земельного участка, м²			1 354	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			14 942 338	
<b>Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.</b>			<b>14 942 000</b>	

Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 28. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 2609 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м²	2 609,0	660,0	600,0	1 200,0
Стоимость предложения, руб.		11 000 000	6 990 000	12 500 000
Стоимость предложения, руб./м²		16 666,67	11 650,00	10 416,67
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		16 666,67	11 650,00	10 416,67
Поправка на уторгование, %		-10,1%	-10,1%	-10,1%
Скорректированная стоимость, руб./м²		14 983,34	10 473,35	9 364,59
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		14 983,34	10 473,35	9 364,59
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		14 983,34	10 473,35	9 364,59
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		14 983,34	10 473,35	9 364,59
Назначение	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м²		14 983,34	10 473,35	9 364,59
Коэффициент учитывающий размер участка	0,938	1,055	1,064	1,003
Корректировка на площадь	-	-11,1%	-11,8%	-6,5%
Скорректированная стоимость, руб./м²		13 320,19	9 237,49	8 755,89
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м²		13 320,19	9 237,49	8 755,89
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Ломжинская, д. 2А	РТ, г. Казань, ул. Челюскина	РТ, г. Казань, ул. Липатова, 1к3	РТ, г. Казань, ул. Липатова
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м²		13 320,19	9 237,49	8 755,89
Средневзвешенное значение, руб./м²		10 437,9		
Площадь земельного участка, м²		2 609		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.		27 232 481		
<b>Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.</b>		<b>27 232 000</b>		

Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 29. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 16 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	16,0	660,0	600,0	1 200,0
Стоимость предложения, руб.		11 000 000	6 990 000	12 500 000
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		16 666,67	11 650,00	10 416,67
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		16 666,67	11 650,00	10 416,67
Поправка на уторгование, %		-10,1%	-10,1%	-10,1%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		14 983,34	10 473,35	9 364,59
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		14 983,34	10 473,35	9 364,59
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		14 983,34	10 473,35	9 364,59
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		14 983,34	10 473,35	9 364,59
Назначение	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		14 983,34	10 473,35	9 364,59
Коэффициент учитывающий размер участка	1,449	1,055	1,064	1,003
Корректировка на площадь	-	<b>37,3%</b>	<b>36,2%</b>	<b>44,5%</b>
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		20 572,13	14 264,70	13 531,83
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		20 572,13	14 264,70	13 531,83
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Ломжинская, д. 2А	РТ, г. Казань, ул. Челюскина	РТ, г. Казань, ул. Липатова, 1к3	РТ, г. Казань, ул. Липатова
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		20 572,13	14 264,70	13 531,83
Средневзвешенное значение, руб./м <sup>2</sup>		16 122,9		
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>		16		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.		257 966		
<b>Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.</b>		<b>258 000</b>		

Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 30. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 3800 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м²	3 800,0	660,0	570,0	830,0
Стоимость предложения, руб.		11 000 000	8 500 000	17 997 000
Стоимость предложения, руб./м²		16 666,67	14 912,28	21 683,13
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		16 666,67	14 912,28	21 683,13
Поправка на уторгование, %		-10,1%	-10,1%	-10,1%
Скорректированная стоимость, руб./м²		14 983,34	13 406,14	19 493,13
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		14 983,34	13 406,14	19 493,13
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		14 983,34	13 406,14	19 493,13
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		14 983,34	13 406,14	19 493,13
Назначение	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м²		14 983,34	13 406,14	19 493,13
Коэффициент учитывающий размер участка	0,909	1,055	1,068	1,035
Корректировка на площадь	-	-13,8%	-14,9%	-12,2%
Скорректированная стоимость, руб./м²		12 915,64	11 408,63	17 114,97
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м²		12 915,64	11 408,63	17 114,97
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 33А	РТ, г. Казань, ул. Челюскина	РТ, г. Казань, ул. Сабан	РТ, г. Казань, ул. Адоратского
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м²		12 915,64	11 408,63	17 114,97
Средневзвешенное значение, руб./м²		13 813,1		
Площадь земельного участка, м²		3 800		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.		52 489 780		
<b>Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.</b>		<b>52 490 000</b>		

Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 31. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 1260 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м²	1 260,0	1 500,0	1 000,0	3 126,0
Стоимость предложения, руб.		9 200 000	2 900 000	22 000 000
Стоимость предложения, руб./м²		6 133,33	2 900,00	7 037,75
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		6 133,33	2 900,00	7 037,75
Поправка на уторгование, %		-10,1%	-10,1%	-10,1%
Скорректированная стоимость, руб./м²		5 513,86	2 607,10	6 326,94
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		5 513,86	2 607,10	6 326,94
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		5 513,86	2 607,10	6 326,94
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		5 513,86	2 607,10	6 326,94
Назначение	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м²		5 513,86	2 607,10	6 326,94
Коэффициент учитывающий размер участка	0,999	0,984	1,018	0,924
Корректировка на площадь	-	<b>1,5%</b>	<b>-1,9%</b>	<b>8,1%</b>
Скорректированная стоимость, руб./м²		5 596,57	2 557,57	6 839,42
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м²		5 596,57	2 557,57	6 839,42
Местоположение	РТ, г. Казань, Кировский район, ул. Старо-Аракчинская 2-я, д. 37а	РТ, г. Казань, пр. Шейнкмана	РТ, г. Казань, ул. Шоссейная	РТ, г. Казань, ул. Адмиралтейская
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м²		5 596,57	2 557,57	6 839,42
Средневзвешенное значение, руб./м²			4 997,9	
Площадь земельного участка, м²			1 260	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			6 297 354	
<b>Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.</b>			<b>6 297 000</b>	

Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 32. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 2524 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м²	2 524,0	660,0	1 330,0	830,0
Стоимость предложения, руб.		12 000 000	25 000 000	17 997 000
Стоимость предложения, руб./м²		18 181,82	18 796,99	21 683,13
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		18 181,82	18 796,99	21 683,13
Поправка на уторгование, %		-10,1%	-10,1%	-10,1%
Скорректированная стоимость, руб./м²		16 345,46	16 898,49	19 493,13
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		16 345,46	16 898,49	19 493,13
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		16 345,46	16 898,49	19 493,13
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		16 345,46	16 898,49	19 493,13
Назначение	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м²		16 345,46	16 898,49	19 493,13
Коэффициент учитывающий размер участка	0,941	1,055	0,994	1,035
Корректировка на площадь	-	-10,8%	-5,3%	-9,1%
Скорректированная стоимость, руб./м²		14 580,15	16 002,87	17 719,26
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м²		14 580,15	16 002,87	17 719,26
Местоположение	РТ, г. Казань, Вахитовский район, ул. М.Салимжанова	РТ, г. Казань, ул. Парина	РТ, г. Казань, ул. Родины	РТ, г. Казань, ул. Адоратского
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м²		14 580,15	16 002,87	17 719,26
Средневзвешенное значение, руб./м²		16 100,8		
Площадь земельного участка, м²		2 524		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.		40 638 419		
<b>Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.</b>		<b>40 638 000</b>		

### **5.5. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для нежилых помещений**

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

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

Таблица 33. Характеристики Объектов-аналогов

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м <sup>2</sup>	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, Лаишевский р-н, с. Усады, ЖК Южный Парк, ул. Сиреневая, 6	24,6	1 533 333	1 840 000	1 этаж	Арт. 35441529.В продаже 3 помещение свободного назначения в активно развивающемся жилом комплексе Южный парк.Кадастровые номера:16:24:150302:514 - 24,3 кв.м.16:24:150302:503 - 24,6 кв.м.16:24:150302:501 - 24,4 кв.м. Каждое помещение правильной формы.Предчистовая отделка.Большие окна, много света.Помещения очень теплые.Продаются по отдельности.Идеально под салон красоты, нейл-студию, йога-студию, шойрум и прочее.	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskoe_pomeschenie_yu_zhnyy_park_2651704214">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskoe_pomeschenie_yu_zhnyy_park_2651704214</a>	62 331
2	РТ, Лаишевский р-н, с. Усады, ул. ДСУ, 4	72	6 250 000	7 500 000	1 этаж	Продам нежилое помещение. Новый свежий ремонт 2024 год. ГАП В данный момент работает арендатор Кафе (арендный поток 70 тыс +к/у) Первый этаж. состоит из двух комнат 30 и 42 кв. у каждого есть свой отдельный вход. Круглосуточный доступ. Отдельная Вытяжка. Большая бесплатная парковка рядом с домом. Назначение помещения: нежилое. Индивидуальное газовое отопление,котёл и батареи Будерус. 2 кондиционера. Есть разрешение газ службы установить газовую плиту. Капитальный ремонт дома производился в 2010 году. Вся сумма в договоре. Возможно перевести в жилое помещение под 2 квартиры. Интернет Оптоволокно 500мб -Рассматриваю продажу в рассрочку или по долгосрочному договору аренды с правом выкупа.	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnog_o_naznacheniya_72_m_2269077338">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnog_o_naznacheniya_72_m_2269077338</a>	86 806
<b>Объекты аналоги для помещений, расположенных по адресу: ул. Голубятникова, ул. Гаврилова</b>								
№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м <sup>2</sup>	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Мусина, 29	1000	40 000 000	48 000 000	2-3 этаж	От собственника! Без комиссии!Продается торговое помещение 1000 м² по улице Мусина, дом 29 (возможна продажа поэтажно по 500 кв.м.)— вторая линия;— высокий пешеходный и автомобильный трафик;— 3 отдельных входных группы;— второй (торговля open space) и третий (8 офисов) этажи;— место для размещения фасадной вывески;— выделенная мощность 15 кВт;— есть свободная парковка вдоль дороги;— кондиционирование/вентилирование;— отопление, горячее и холодное водоснабжение;—Доходность от действующих арендаторов, есть возможность увеличить чек— Действующий арендатор.Организации в здании и рядом: ТК	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_torgovoe_pomeschenie_1000_m_3770192498">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_torgovoe_pomeschenie_1000_m_3770192498</a>	40 000

Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м²	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
						Корзинка, Магнит, Глобус, ТЦ Парк Хаус, Киш-Миш. Важно: Кредиты для ИП без подтверждения дохода, без первоначального взноса. По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Ксения		
2	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Адоратского, 12	327,5	18 333 333	22 000 000	2 этаж	Продается помещение на первой линии. Много парковочных мест. Рядом магазин Лента, остановка общественного транспорта. Возможна аренда 213 тысяч в месяц. Без арендаторов. Свободного назначения. Назначение любое. Можно под офис или спортивный зал. Вход со двора.	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_327.5_m_343_2712649">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_327.5_m_343_2712649</a>	55 980
3	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Адоратского, 12	668,3	40 000 000	48 000 000	2 этаж	Продается торговое помещение на втором этаже здания с ремонтом. Возможна аренда 500 тысяч в месяц. Поделено на отдельные секции. Можно сделать отдельный вход, не зависимо от первого этажа	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_668.3_m_343_2942177">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_668.3_m_343_2942177</a>	59 853
<b>Объекты аналоги для помещений, расположенных по адресу: ул. Адоратского</b>								
№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м²	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Адоратского, 12	327,5	18 333 333	22 000 000	2 этаж	Продается помещение на первой линии. Много парковочных мест. Рядом магазин Лента, остановка общественного транспорта. Возможна аренда 213 тысяч в месяц. Без арендаторов. Свободного назначения. Назначение любое. Можно под офис или спортивный зал. Вход со двора.	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_327.5_m_343_2712649">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_327.5_m_343_2712649</a>	55 980
2	РТ, г. Казань, Московский р-н, ул. Восстания, 49	253,3	11 609 583	13 931 500	1 этаж	Продается помещение свободного назначения, общей площадью 253,3 кв.м, расположенный по адресу: Московский район, ул. Восстания, 49. Первая линия, отдельный вход, сделан современный ремонт, высокие потолки, все коммуникации, находится вблизи остановок общественного транспорта; Подойдет под: магазин, офис, пункт приема, косметический салон, массажный кабинет, парикмахерская. Цена 55 тыс.руб/м²	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_253.3_m_3764398003">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_253.3_m_3764398003</a>	45 833
3	РТ, г. Казань, Московский р-н, ул. Восход, 23	68,2	3 250 000	3 900 000	Цоколь	Продаётся нежилое помещение, расположенное на цокольном этаже, на первой линии по адресу: г. Казань, ул. Восход, д.23, общей площадью 68,2 м². Стоимость продажи 3900.000 р. Рядом такие улицы как Восстания, Декабристов, Ибрагимов, Кулахметова. Собственник! Без комиссионных и прочих доплат! Вся сумма в договоре	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_na_tsokolnom_etazhe_pervaya liniya_3890_149933">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_na_tsokolnom_etazhe_pervaya liniya_3890_149933</a>	47 654
<b>Объекты аналоги для помещения, расположенного по адресу: ул. Солидарности</b>								

Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м <sup>2</sup>	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м <sup>2</sup>	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Липатова, 7	300	13 333 333	16 000 000	2 этаж	Арт. 57917902.Срочная продажа (поэтому снижена цена) помещение на 2 этаже торгового здания.Хорошее местоположение в оживлённом месте - рядом станция электричек, конечная автобусов, рынок, магазины, ярмарка.Помещение со свежим ремонтом.Состоит из большого зала 210 кв.м, очень светлого со множеством окон.Подходит для торговли, для организации спортивных занятий, танцев и тп.Либо можно разделить на несколько помещений, каждое с окнами.Имеется свой туалет.Также кроме зала есть 5 комнат.Все с ремонтом, все с окнами.Продажа от физ лица (ИП), можно перечислением на р/с.Вся сумма будет указана в договоре, любая форма оплаты.	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/s_novym_remontom_u_ostanovki-tra_3541430297">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/s_novym_remontom_u_ostanovki-tra_3541430297</a>	44 444
2	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Академика Завойского, 21Бк2	150,3	8 916 667	10 700 000	Цоколь	Помещение в новом доме.Отличный ремонт.Отдельный вход.Технические характеристики.площадь 150.3 м2.отдельный вход с улицы.большие окна в нише.цоколь.санузел.видеонаблюдение с доступом в интернете.пожарная сигнализация.свободная планировка с колоннами.металлическая входная дверь.застекленная входная группа.Преимущества помещения:новый дом.жилой комплекс.трафик в поселок Восточный.отличный ремонт.свой санузел.кухонная зона.место под вывеску.Есть долгосрочный арендатор (МАП 80000 +ку).Окупаемость 11 лет.Транспортная доступность и прилегающие улицы:автобус 46.метро Дубравная.Улицы Комиссара Габишева. Академика Завойского, Юлиуса Фучика, Дмитрия Менделеева, Гали Динмухаметова, ЖК Изумрудный город. ЖК Малиновка, п. ВосточныйАрт. 41220284	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_1503_m2_2865014300">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_1503_m2_2865014300</a>	59 326
3	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Гвардейская, 9А	258	10 666 667	12 800 000	1 этаж	Продаётся большое помещение.Продаём с готовым 15 летним бизнесом!	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_258_m3663621232">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_258_m3663621232</a>	41 344
<b>Объекты аналоги для помещения, расположенного по адресу: ул. Спартаковская, д. 141</b>								
№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м <sup>2</sup>	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.

Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м <sup>2</sup>	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Дубравная, 57блок3	769	35 245 833	42 295 000	1 этаж	Продаю помещение свободного назначения общей площадью 769 м2 по ул.Дубравная, д.57. Данное помещение может использоваться в различных сферах деятельности: офис, теплый склад, магазин, ПВЗ, клиника, столовая, сауна, гостиница, хостел, различные школы - авто, танцы, и.т.д., есть 2 отдельных входа, есть парковочное пространство порядка 20-25 машин (при желании можно расширить), заеды как с улицы Фучика так и с улицы Дубравная, отдельный вход и заезд во двор, рядом школа, детсад, торговые точки и ТЦ.	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_769_m_3694544213">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_769_m_3694544213</a>	45 833
2	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Б. Урманче, 5	134,2	9 500 000	УСН	Цоколь	Продается коммерческое помещение после капитального ремонта.Цена указана без учета НДС 20%, которая будет добавлена к окончательной стоимости.Помещение общей площадью 135 квадратных метров находится в отличной локации с большим трафиком. Выполнен капитальный ремонт: стяжка пола, выровненные стены, разведена электропроводка, высота потолков 3,5 метра, отдельный вход.Рядом расположены лучшие гимназии, детские сады, кружки и спортивные площадки, что делает помещение идеальным для различных бизнес-идей.Это отличное место для офиса, мастерской, магазина, сервисных услуг или компьютерного клуба.Не упустите шанс приобрести коммерческое помещение в привлекательной локации."проспект победы оренбургский тракт дубравная хусаина мавлютова рихарда зорге.Арт. 56925043	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/psn_134_m2_v_zhk_solnechnyy_gorod_3623497614">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/psn_134_m2_v_zhk_solnechnyy_gorod_3623497614</a>	70 790
3	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Б. Урманче, 6	127	6 832 500	8 199 000	Цоколь	Помещение свободного назначения. Подходит для 80% деятельности	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_127_m_3004368607">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_127_m_3004368607</a>	53 799
<b>Объекты аналоги для помещения, расположенного по адресу: городок Военный 2 д. 142/1</b>								
№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м <sup>2</sup>	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Дубравная, 57блок3	769	35 245 833	42 295 000	1 этаж	Продаю помещение свободного назначения общей площадью 769 м2 по ул.Дубравная, д.57. Данное помещение может использоваться в различных сферах деятельности: офис, теплый склад, магазин, ПВЗ, клиника, столовая, сауна, гостиница, хостел, различные школы - авто, танцы, и.т.д., есть 2 отдельных входа, есть парковочное пространство	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_769_m_3694544213">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_769_m_3694544213</a>	45 833

Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м <sup>2</sup>	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
						порядка 20-25 машин (при желании можно расширить), заеды как с улицы Фучика так и с улицы Дубравная, отдельный вход и заезд во двор, рядом школа, детсад, торговые точки и ТЦ.		
2	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Братьев Касимовых, 22/7	262,3	15 000 000	18 000 000	1 этаж	От собственника! Без комиссии!Продаю готовый бизнес 262,3 м <sup>2</sup> ул. Братьев Касимовых, д.22.Помещение с действующим арендатором. окупаемость 9,5 лет- 1 этаж.- 1 линия.- Помещение с хорошим ремонтом.- Часть помещения расположено на полуцокольном этаже с окнами, часть на 1 этаже.- В здании расположены магазин "Пятерочка", кафе, магазины "Смешные цены" и т.д.- Парковка у здания.- Рядом остановки общественного транспорта.- Удобная транспортная развязка.- Высота потолков 3 м.- Очень хороший трафик.По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Рафис, Нияз	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_gotovyy_biznes_262.3_m_3802538303">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_gotovyy_biznes_262.3_m_3802538303</a>	57 186
3	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Б. Урманче, 6	127	6 832 500	8 199 000	Цоколь	Помещение свободного назначения. Подходит для 80% деятельности	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_127_m_3004368607">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_127_m_3004368607</a>	53 799
<b>Объекты аналоги для помещения, расположенного по адресу: ул. Патриса Лумумбы, д. 28</b>								
№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м <sup>2</sup>	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Мира, 4	486,5	33 333 333	40 000 000	1 этаж	Помещение свободного назначения с арендаторами на первой линии по адресу Мира, 4 .Общая площадь помещения 486,5 м <sup>2</sup> .В помещении:— Первая линия— Первый этаж— Все коммуникации— Высокий пешеходный и автомобильный трафик— Удобные подъездные пути	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeshchenie_svobodnogo_naznacheniya_486.5_m_3369311052">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeshchenie_svobodnogo_naznacheniya_486.5_m_3369311052</a>	68 517
2	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Габдуллы Кариева, 6	272,7	17 157 375	20 588 850	Цоколь	Продается помещение по улице Кариева 6, с ремонтом в цокольном этаже с окнами.В этой локации есть спрос на мелкие помещения, можно сдать в аренду по кабинетам, и окупаемость будет около 8 лет. Более подробная информация по запросу.Помогу сдать в аренду.- Первая линия Кариева- 2 входа один с улицы, другой со двора- 3 кондиционера- 30 кВт мощность- 8 офисных помещений, почти в каждом есть окна- 2 санузла.- высота потолков 3,2 м- Стены - ламинированные панели криплат- новая	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeshchenie_s_remontom_na_kariyeva_6_3603322068">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeshchenie_s_remontom_na_kariyeva_6_3603322068</a>	62 917

*Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м <sup>2</sup>	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
						электрическая проводка с делением на 2 зоны,- интернет и телефон,- система принудительной вентиляции в санузлах,- гидроизоляция пола,- новые радиаторы отопления.Рядом улицы Проспект Альберта Камалеева, Аделя Кутуя, Тулпар, Проспект Победы, Гвардейская, Курская		
3	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Академика Завойского, 21Бк2	150,3	8 916 667	10 700 000	Цоколь	Помещение в новом доме.Отличный ремонт.Отдельный вход.Технические характеристики.площадь 150.3 м2.отдельный вход с улицы.большие окна в нише.цоколь.санузел.видеонаблюдение с доступом в интернете.пожарная сигнализация.свободная планировка с колоннами.металлическая входная дверь.застекленная входная группа.Преимущества помещения:новый дом.жилой комплекс.трафик в поселок Восточный.отличный ремонт.свой санузел.кухонная зона.место под вывеску.Есть долгосрочный арендатор (МАП 80000 +ку).Окупаемость 11 лет.Транспортная доступность и прилегающие улицы:автобус 46.метро Дубравная.Улицы Комиссара Габешева. Академика Завойского, Юлиуса Фучика, Дмитрия Менделеева, Гали Динмухаметова, ЖК Изумрудный город. ЖК Малиновка, п. ВосточныйАрт. 41220284	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_1503_m2_2865014300">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_1503_m2_2865014300</a>	59 326
<b>Объекты аналоги для помещения, расположенного по адресу: ул. Рауиса Гареева, д.108, пом.1001</b>								
№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м <sup>2</sup>	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Б. Урманче, 7	75	5 416 667	6 500 000	Цоколь	Вашему вниманию предлагается помещение с готовым бизнесом!Адрес: Республика Татарстан г. Казань Приволжский р-н. ул. Баки Урманче 7.Характеристики и преимущества помещения:- выполнен дизайнерский ремонт- высокие потолки- проведены все коммуникации- один собственник,с документами все в полном порядке- отличная локация с большим пешеходным трафиком-готовый бизнес.О бизнесе:В помещении ведется бизнес самим собственником довольно продолжительное время.Бьюти-коворкинг,быстроразвивающаяся сфера,которая требует минимальных затрат энергии и времени хозяина бизнеса.Помещение продается вместе со всем оборудованием и наработанной клиентской базой.Денежный поток в месяц составляет в среднем 70-80 тысяч рублей.Звоните,пишите!С удовольствием отвечу на ваши вопросы,отправлю видеообзор по запросу,по необходимости	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_75_m3726364680">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_75_m3726364680</a>	72 222

Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м <sup>2</sup>	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
						покажем помещение на месте.		
2	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Б. Урманче, 5	134,2	9 500 000	УСН	Цоколь	Продается коммерческое помещение после капитального ремонта. Цена указана без учета НДС 20%, которая будет добавлена к окончательной стоимости. Помещение общей площадью 135 квадратных метров находится в отличной локации с большим трафиком. Выполнен капитальный ремонт: стяжка пола, выровненные стены, разведена электропроводка, высота потолков 3,5 метра, отдельный вход. Рядом расположены лучшие гимназии, детские сады, кружки и спортивные площадки, что делает помещение идеальным для различных бизнес-идей. Это отличное место для офиса, мастерской, магазина, сервисных услуг или компьютерного клуба. Не упустите шанс приобрести коммерческое помещение в привлекательной локации. "проспект победы оренбургский тракт дубравная хусаина мавлютова рихарда зорге. Арт. 56925043	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/psn_134_m2_v_zhk_solnechnyy_gorod_3623497614">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/psn_134_m2_v_zhk_solnechnyy_gorod_3623497614</a>	70 790
3	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Б. Урманче, 6	127	6 832 500	8 199 000	Цоколь	Помещение свободного назначения. Подходит для 80% деятельности	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_127_m_3004368607">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_127_m_3004368607</a>	53 799

## 5.6. Введение корректировок к цене аналога

Цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

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

### Объем передаваемых прав на объект

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

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

### Корректировка на финансовые условия

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

### Корректировка на условия продажи

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

### Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

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

Таблица 34. Скидка на торг

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

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

### Корректировка на дату оценки

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

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

Корректировка на различие в общей площади

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

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

Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены объектов коммерческой недвижимости от площади<sup>6</sup>.

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

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

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

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

Корректировка на этаж расположения

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

Таблица 35. Корректировка на этаж расположения

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

Корректировка на различие в местоположении

В данном Отчете поправка не применялась, т.к. объекты-аналоги и Объект-оценки имеют схожее местоположение.

Корректировка на функциональное назначение

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

Корректировка на уровень отделки

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

Таблица 36. Корректировка на уровень отделки

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

<sup>6</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.

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

**Расчет стоимости нежилых помещений:**

Таблица 37. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 76,6 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	76,60	769,00	134,20	127,00
Стоимость объекта, руб.		35 245 833	9 500 000	6 832 500
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		45 833	70 790	53 799
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		45 833	70 790	53 799
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		45 833	70 790	53 799
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		45 833	70 790	53 799
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		40 883	63 145	47 989
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		40 883	63 145	47 989
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 141	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Дубравная, 57блок3	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Б. Урманче, 5	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Б. Урманче, 6
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		40 883	63 145	47 989
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	Цоколь	Цоколь
Корректировка		1,00	1,29	1,29
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		40 883	81 457	61 906
Расчетный коэффициент	1466,53	1258,94	1416,06	1421,02
Корректировка на различие в общей площади		16%	4%	3%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		47 424	84 715	63 763
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		47 424	84 715	63 763
Средневзвешенная стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.			65 301	
Площадь Объекта оценки, м <sup>2</sup>			76,60	
<b>Рыночная стоимость улучшения, руб.</b>			<b>5 002 056,60</b>	
<b>Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.</b>			<b>5 002 000</b>	

Таблица 38. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 297,6 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	297,60	486,50	272,70	150,30
Стоимость объекта, руб.		33 333 333	17 157 375	8 916 667
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		68 517	62 917	59 326

Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		68 517	62 917	59 326
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		68 517	62 917	59 326
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		68 517	62 917	59 326
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		61 117	56 122	52 919
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		61 117	56 122	52 919
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Патриса Лумумбы, д. 28	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Мира, 4	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Габдуллы Кариева, 6	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Академика Завойского, 21Бк2
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		61 117	56 122	52 919
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	Цоколь	Цоколь
Корректировка		1,00	1,29	1,29
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		61 117	72 397	68 266
Расчетный коэффициент	1344,38	1300,15	1352,25	1405,86
Корректировка на различие в общей площади		3%	-1%	-4%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		62 951	71 673	65 535
Уровень отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Поправка на отделку		1,00	1,00	1,18
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		62 951	71 673	77 331
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		62 951	71 673	77 331
Средневзвешенная стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.			70 652	
Площадь Объекта оценки, м <sup>2</sup>			297,60	
<b>Рыночная стоимость улучшения, руб.</b>			<b>21 026 035,20</b>	
<b>Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.</b>			<b>21 026 000</b>	

Таблица 39. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 509,6 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	509,60	769,00	262,30	127,00
Стоимость объекта, руб.		35 245 833	15 000 000	6 832 500
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		45 833	57 186	53 799
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		45 833	57 186	53 799

*Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		45 833	57 186	53 799
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		45 833	57 186	53 799
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		40 883	51 010	47 989
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		40 883	51 010	47 989
Местоположение	РТ, г. Казань, городок Военный 2 д. 142/1	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Дубравная, 57блок3	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Братьев Касимовых, 22/7	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Б. Урманче, 6
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		40 883	51 010	47 989
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	Цоколь
Корректировка		1,00	1,00	1,29
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		40 883	51 010	61 906
Расчетный коэффициент	1295,97	1258,94	1355,75	1421,02
Корректировка на различие в общей площади		3%	-4%	-9%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		42 109	48 970	56 334
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		42 109	48 970	56 334
Средневзвешенная стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.			49 138	
Площадь Объекта оценки, м <sup>2</sup>			509,60	
<b>Рыночная стоимость улучшения, руб.</b>			<b>25 040 724,80</b>	
<b>Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.</b>			<b>25 041 000</b>	

*Таблица 40. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 1342,7 кв.м.*

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	1 342,70	1 000,00	327,50	668,30
Стоимость объекта, руб.		40 000 000	18 333 333	40 000 000
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		40 000	55 980	59 853
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		40 000	55 980	59 853
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		40 000	55 980	59 853
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		40 000	55 980	59 853

Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		35 680	49 934	53 389
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		35 680	49 934	53 389
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Голубятникова, д. 21А	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Мусина, 29	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Адоратского, 12	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Адоратского, 12
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		35 680	49 934	53 389
Этаж расположения	1 этаж	2-3 этаж	2 этаж	2 этаж
Корректировка		1,15	1,15	1,15
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		41 032	57 424	61 397
Расчетный коэффициент	1208,78	1235,30	1335,77	1271,57
Корректировка на различие в общей площади		-2%	-10%	-5%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		40 211	51 682	58 327
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		40 211	51 682	58 327
Средневзвешенная стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.		50 073		
Площадь Объекта оценки, м <sup>2</sup>		1 342,70		
<b>Рыночная стоимость улучшения, руб.</b>		<b>67 233 017,10</b>		
<b>Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.</b>		<b>67 233 000</b>		

Таблица 41. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 72,8 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	72,80	327,50	253,30	668,30
Стоимость объекта, руб.		18 333 333	11 609 583	40 000 000
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		55 980	45 833	59 853
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		55 980	45 833	59 853
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		55 980	45 833	59 853
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		55 980	45 833	59 853
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		49 934	40 883	53 389
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		49 934	40 883	53 389
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Гаврилова,	РТ, г. Казань, Ново-	РТ, г. Казань, Московский	РТ, г. Казань, Ново-

Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
	д. 30	Савиновский р-н, ул. Адоратского, 12	р-н, ул. Восстания, 49	Савиновский р-н, ул. Адоратского, 12
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		49 934	40 883	53 389
Этаж расположения	1 этаж	2 этаж	1 этаж	2 этаж
Корректировка		1,15	1,00	1,15
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		57 424	40 883	61 397
Расчетный коэффициент	1471,11	1335,77	1358,89	1271,57
Корректировка на различие в общей площади		10%	8%	16%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		63 166	44 154	71 221
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		63 166	44 154	71 221
Средневзвешенная стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.		59 514		
Площадь Объекта оценки, м <sup>2</sup>		72,80		
<b>Рыночная стоимость улучшения, руб.</b>		<b>4 332 619,20</b>		
<b>Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.</b>		<b>4 333 000</b>		

Таблица 42. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 75,6 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	75,60	327,50	253,30	668,30
Стоимость объекта, руб.		18 333 333	11 609 583	40 000 000
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		55 980	45 833	59 853
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		55 980	45 833	59 853
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		55 980	45 833	59 853
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		55 980	45 833	59 853
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		49 934	40 883	53 389
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		49 934	40 883	53 389
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Адоратского, 12	РТ, г. Казань, Московский р-н, ул. Восстания, 49	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Адоратского, 12
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		49 934	40 883	53 389
Этаж расположения	1 этаж	2 этаж	1 этаж	2 этаж
Корректировка		1,15	1,00	1,15

Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		57 424	40 883	61 397
Расчетный коэффициент	1467,708935	1335,766075	1358,88829	1271,573654
Корректировка на различие в общей площади		10%	8%	15%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		63 166	44 154	70 607
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		63 166	44 154	70 607
Средневзвешенная стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.			59 309	
Площадь Объекта оценки, м <sup>2</sup>			75,60	
<b>Рыночная стоимость улучшения, руб.</b>			<b>4 483 760,40</b>	
<b>Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.</b>			<b>4 484 000</b>	

Таблица 43. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 875,8 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	875,80	327,50	253,30	668,30
Стоимость объекта, руб.		18 333 333	11 609 583	40 000 000
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		55 980	45 833	59 853
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		55 980	45 833	59 853
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		55 980	45 833	59 853
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		55 980	45 833	59 853
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		49 934	40 883	53 389
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		49 934	40 883	53 389
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Адоратского, 12	РТ, г. Казань, Московский р-н, ул. Восстания, 49	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Адоратского, 12
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		49 934	40 883	53 389
Этаж расположения	1 этаж	2 этаж	1 этаж	2 этаж
Корректировка		1,15	1,00	1,15
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		57 424	40 883	61 397
Расчетный коэффициент	1247,24	1335,77	1358,89	1271,57
Корректировка на различие в общей площади		-7%	-8%	-2%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		53 404	37 612	60 169
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00

Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		53 404	37 612	60 169
Средневзвешенная стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.			50 395	
Площадь Объекта оценки, м <sup>2</sup>			875,80	
<b>Рыночная стоимость улучшения, руб.</b>			<b>44 135 941,00</b>	
<b>Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.</b>			<b>44 136 000</b>	

Таблица 44. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 3802,4 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	3 802,40	327,50	253,30	68,20
Стоимость объекта, руб.		18 333 333	11 609 583	3 250 000
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		55 980	45 833	47 654
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		55 980	45 833	47 654
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		55 980	45 833	47 654
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		55 980	45 833	47 654
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		49 934	40 883	42 507
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		49 934	40 883	42 507
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д.33а	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Адоратского, 12	РТ, г. Казань, Московский р-н, ул. Восстания, 49	РТ, г. Казань, Московский р-н, ул. Восход, 23
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		49 934	40 883	42 507
Этаж расположения	1 этаж	2 этаж	1 этаж	Цоколь
Корректировка		1,15	1,00	1,29
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		57 424	40 883	54 834
Расчетный коэффициент	1115,10	1335,77	1358,89	1476,98
Корректировка на различие в общей площади		-17%	-18%	-25%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		47 662	33 524	41 126
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		47 662	33 524	41 126
Средневзвешенная стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.			40 771	
Площадь Объекта оценки, м <sup>2</sup>			3 802,40	
<b>Рыночная стоимость улучшения, руб.</b>			<b>155 027 650,40</b>	
<b>Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.</b>			<b>155 028 000</b>	

Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 45. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 139,0 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	139,00	327,50	253,30	68,20
Стоимость объекта, руб.		18 333 333	11 609 583	3 250 000
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		55 980	45 833	47 654
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		55 980	45 833	47 654
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		55 980	45 833	47 654
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		55 980	45 833	47 654
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		49 934	40 883	42 507
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		49 934	40 883	42 507
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д.33а	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Адоратского, 12	РТ, г. Казань, Московский р-н, ул. Восстания, 49	РТ, г. Казань, Московский р-н, ул. Восход, 23
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		49 934	40 883	42 507
Этаж расположения	1 этаж	2 этаж	1 этаж	Цоколь
Корректировка		1,15	1,00	1,29
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		57 424	40 883	54 834
Расчетный коэффициент	1412,90	1335,77	1358,89	1476,98
Корректировка на различие в общей площади		6%	4%	-4%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		60 869	42 518	52 641
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		60 869	42 518	52 641
Средневзвешенная стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.			52 009	
Площадь Объекта оценки, м <sup>2</sup>			139,00	
<b>Рыночная стоимость улучшения, руб.</b>			<b>7 229 251,00</b>	
<b>Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.</b>			<b>7 229 000</b>	

Таблица 46. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 345,5 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	345,50	300,00	150,30	258,00
Стоимость объекта, руб.		13 333 333	8 916 667	10 666 667
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		44 444	59 326	41 344
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%

Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		44 444	59 326	41 344
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		44 444	59 326	41 344
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		44 444	59 326	41 344
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		39 644	52 919	36 879
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		39 644	52 919	36 879
Местоположение	РТ, г. Кахань, ул. Солидарности, д. 4	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Липатова, 7	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Академика Завойского, 21Бк2	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Гвардейская, 9А
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		39 644	52 919	36 879
Этаж расположения	1 этаж	2 этаж	Цоколь	1 этаж
Корректировка		1,15	1,29	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		45 591	68 266	36 879
Расчетный коэффициент	1330,95	1343,66	1405,86	1357,23
Корректировка на различие в общей площади		-1%	-5%	-2%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		45 135	64 853	36 141
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		45 135	64 853	36 141
Средневзвешенная стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.		48 710		
Площадь Объекта оценки, м <sup>2</sup>		345,50		
<b>Рыночная стоимость улучшения, руб.</b>		<b>16 829 305,00</b>		
<b>Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.</b>		<b>16 829 000</b>		

Таблица 47. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 574,10 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	574,10	75,00	134,20	127,00
Стоимость объекта, руб.		5 416 667	9 500 000	6 832 500
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		72 222	70 790	53 799
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		72 222	70 790	53 799
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		72 222	70 790	53 799
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%

Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		72 222	70 790	53 799
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		64 422	63 145	47 989
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		64 422	63 145	47 989
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Рауиса Гареева, д.108, пом.1001	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Б. Урманче, 7	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Б. Урманче, 5	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Б. Урманче, 6
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		64 422	63 145	47 989
Этаж расположения	1 этаж	Цоколь	Цоколь	Цоколь
Корректировка		1,29	1,29	1,29
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		83 104	81 457	61 906
Расчетный коэффициент	1285,25	1468,43	1416,06	1421,02
Корректировка на различие в общей площади		-12%	-9%	-10%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		73 132	74 126	55 715
Уровень отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Поправка на отделку		1,00	1,00	1,18
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		73 132	74 126	65 744
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		73 132	74 126	65 744
Средневзвешенная стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.		71 001		
Площадь Объекта оценки, м <sup>2</sup>		574,10		
<b>Рыночная стоимость улучшения, руб.</b>		<b>40 761 674,10</b>		
<b>Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.</b>		<b>40 762 000</b>		

Таблица 48. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 171,20 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2
Общая площадь, м <sup>2</sup>	171,10	24,60	72,00
Стоимость объекта, руб.		1 533 333	6 250 000
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		62 331	86 806
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		62 331	86 806
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		62 331	86 806
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		62 331	86 806
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		55 599	77 431

Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		55 599	77 431
Местоположение	РТ, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское с/п, с. Усады, ул. Счастливая, д. 11, помещение 1047	РТ, Лаишевский р-н, с. Усады, ЖК Южный Парк, ул. Сиреневая, 6	РТ, Лаишевский р-н, с. Усады, ул. ДСУ, 4
Корректировка		0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		55 599	77 431
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка		1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		55 599	77 431
Расчетный коэффициент	1394,20	1568,75	1472,10
Корректировка на различие в общей площади		-11%	-5%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		49 483	73 559
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		49 483	73 559
Средневзвешенная стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.		61 521	
Площадь Объекта оценки, м <sup>2</sup>		171,10	
<b>Рыночная стоимость улучшения, руб.</b>		<b>10 526 243,10</b>	
<b>Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.</b>		<b>10 526 000</b>	

Таблица 49. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 98,6 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2
Общая площадь, м <sup>2</sup>	98,60	24,60	72,00
Стоимость объекта, руб.		1 533 333	6 250 000
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		62 331	86 806
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		62 331	86 806
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		62 331	86 806
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		62 331	86 806
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		55 599	77 431
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		55 599	77 431
Местоположение	РТ, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское с/п, с.	РТ, Лаишевский р-н, с. Усады, ЖК Южный Парк, ул.	РТ, Лаишевский р-н, с. Усады, ул. ДСУ, 4

Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2
	Усады, ул. Счастливая, д. 11, помещение 1048	Сиреневая, 6	
Корректировка		0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		55 599	77 431
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка		1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		55 599	77 431
Расчетный коэффициент	1443,80	1568,75	1472,10
Корректировка на различие в общей площади		-8%	-2%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		51 151	75 882
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		51 151	75 882
Средневзвешенная стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.		63 517	
Площадь Объекта оценки, м <sup>2</sup>		98,60	
<b>Рыночная стоимость улучшения, руб.</b>		<b>6 262 776,20</b>	
<b>Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.</b>		<b>6 263 000</b>	

## 5.7. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для нежилого здания

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

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

Таблица 50. Характеристика объектов-аналогов для нежилого здания

№ п/п	Адрес	Площадь здания, м <sup>2</sup>	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Площадь участка, кв.м.	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. пр. Ямашева, 71а	16818	УСН	1 345 440 000	10094	родажа отдельно стоящее здание 16 818м <sup>2</sup> на пр. Ямашева, д.71а-отдельно стоящее здание- 1 линия- Здание в хорошем состоянии- Три этажа торгового центра- Земельный участок 7700 м <sup>2</sup> , 2394 м <sup>2</sup> - Здание автомойки 166 м <sup>2</sup> - Все в собственности- Рядом остановки общественного транспорта- Удобная транспортная развязка- Парковка- Высота потолков 8 м.- Очень хороший трафик	<a href="https://kazan.ci-an.ru/sale/commercial/295789168/">https://kazan.ci-an.ru/sale/commercial/295789168/</a>	80 000
2	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Бондаренко, 8А	761	83 710 000	69 758 333	600	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.	<a href="https://kazan.ci-an.ru/sale/commercial/286717481/">https://kazan.ci-an.ru/sale/commercial/286717481/</a>	91 667

*Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

№ п/п	Адрес	Площадь здания, м²	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Площадь участка, кв.м.	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
3	РТ, г. Казань, Авиастроительный, ул. Челюскина, 55	390	УСН	31 500 000	667	Продаётся здание с сетевыми арендаторами- 1 линия- отдельно стоящее здание- земельный участок в собственности- доступ 24/7- сдано в аренду : Фикс прайс и алкомаркет Порт- арендный поток 253 тыс.руб.- коммуникации центральные- отопление автономное- своя котельная- отличное месторасположение на перекрёстке улиц Айдарова и Челюскина	<a href="https://kazan.ci-an.ru/sale/commercial/293069012/">https://kazan.ci-an.ru/sale/commercial/293069012/</a>	80 769

## 5.8. введение корректировок

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

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

### Корректировка на стоимость земельного участка

При расчете стоимости здания необходимо рассчитать среднюю стоимость 1 кв.м. земельного участка.

Таким образом, после произведенных расчетов средняя стоимость 1 кв.м. земельного участка, для объектов-аналогов равна 5 357,03 рубля.

### Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

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

Таблица 51. Скидка на торг

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

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

### Корректировка на объем передаваемых прав

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

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

### Корректировка на финансовые условия

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

### Корректировка на условия продажи

Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем, обстоятельства совершения сделки (был ли объект представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность

покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.). В нашем случае все объекты принадлежат одному рынку, и форма подачи объявлений является аналогичной.

Поправка на дату продажи (оферты)

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

Корректировка на различие в местоположении

Объект оценки расположен в районе крупных автомагистралей города (VI), объекты-аналоги №1 и №2 расположены в спальных микрорайонах высотной застройки (III), объект-аналог №3 расположен в спальном микрорайоне среднеэтажной застройки (IV).

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

Таблица 52. Корректировка на местоположение

Район города	Обозначение
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I
Центры административных районов города	II
Спальные микрорайоны высотной застройки	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	IV
Районы вокруг крупных промпредприятий	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

Таблица 53. Корректировка на местоположение

цены		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,14	1,23	1,34	1,56	1,36
	II	0,88	1,00	1,08	1,17	1,37	1,19
	III	0,81	0,92	1,00	1,08	1,26	1,10
	IV	0,75	0,85	0,92	1,00	1,17	1,02
	V	0,64	0,73	0,79	0,86	1,00	0,87
	VI	0,74	0,84	0,91	0,98	1,15	1,00

Поправка для объектов-аналогов №1 и №2 составляет 0,91.

Поправка для объекта-аналога №3 составляет 0,98.

Поправка на площадь (фактор масштаба)

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

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>7</sup>.

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

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

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

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

Поправка на назначение

<sup>7</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.

Объекты-аналоги также, как и объект оценки являются нежилыми зданиями свободного (торгового) назначения, следовательно, корректировка не применялась.

Поправка на уровень отделки

Объекты-аналоги и объект оценки имеют схожий уровень отделки, следовательно, корректировка не применялась.

Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого здания в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж приведен в таблице ниже.

Таблица 54. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого здания

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь строений, м <sup>2</sup>	375,60	16 818,00	761,00	390,00
Стоимость объекта, руб.		1 345 440 000	69 758 333	31 500 000
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>		10 094	600	667
<b>Стоимость земельного участка, руб./м<sup>2</sup></b>		<b>5 357,03</b>	<b>5 357,03</b>	<b>5 357,03</b>
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		54 073 861	3 214 218	3 573 139
Рыночная стоимость улучшений, руб.		1 291 366 139	66 544 115	27 926 861
Корректировка на уторговывание, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость		1 151 898 596	59 357 351	24 910 760
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		68 492	77 999	63 874
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		68 492,01	77 999,15	63 873,74
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		68 492,01	77 999,15	63 873,74
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		68 492,01	77 999,15	63 873,74
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		68 492,01	77 999,15	63 873,74
Местоположение	РТ, г. Казань, Кировский р-н, ул. 2-я Старо-Аракчинская, зд. 37А	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. пр. Ямашева, 71а	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Бондаренко, 8А	РТ, г. Казань, Авиастроительный, ул. Челюскина, 55
Район города	Районы крупных автомагистралей города	Спальные микрорайоны высотной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Корректировка		0,91	0,91	0,98
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		62 327,73	70 979,22	62 596,27
Расчетный коэффициент	1323,43	981,28	1259,88	1320,05
Корректировка на различие в общей площади		35%	5%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		84 061	74 557	62 759
Функциональное назначение	Здание	Здание	Здание	Здание
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		84 061,41	74 556,58	62 759,02
Качество отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Поправка на отделку		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		84 061,41	74 556,58	62 759,02

Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Средневзвешенная стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.			73 792,33	
Площадь Объекта оценки, м <sup>2</sup>			375,60	
Рыночная стоимость улучшения, руб.			27 716 401	
<b>Рыночная стоимость улучшения, округленно, руб.</b>			<b>27 716 000</b>	

## 5.9. Выводы по применению метода сравнения продаж

Расчеты, проведенные в рамках метода сравнения продаж, позволяют определить справедливую (рыночную) стоимость Объекта оценки на 02 февраля 2024 г.:

Таблица 55. Выводы по применению метода сравнения продаж

№ п.п.	Наименование	Рыночная стоимость (округленно), без НДС, руб.	НДС, руб.	Рыночная стоимость (округленно) с НДС, руб.
1	Помещение №1009, назначение: нежилое, общая площадь 72,8 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6725	4 333 000	866 600	5 199 600
2	Нежилое помещение №1010, назначение: нежилое, общая площадь 75,6 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6728	4 484 000	896 800	5 380 800
3	Помещение №1011, назначение: нежилое, общая площадь 875,8 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6727	44 136 000	8 827 200	52 963 200
4	Помещения, нежилые, общей площадью 1342,7 кв.м., 1 этаж расположенные по адресу: РТ, г. Казань, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Голубятникова, д. 21А, пом. 1000, кадастровый номер: 16:50:110402:1650	67 233 000	13 446 600	80 679 600
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения супермаркета, общая площадь 2682 +/- 18 кв.м., кадастровый № 16:16:120602:3, адрес объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ г.Казань, г. Казань, Советский район, ул. Мамадышский тракт, з/у 34 б	26 550 000	НДС не облагается	26 550 000
6	Помещение, назначение: нежилое, площадь 3802,4 кв.м., этаж: 1,2, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Адоратского, зд. 31А, пом. 1006, кадастровый номер: 16:50:110801:9183	155 028 000	31 005 600	186 033 600
7	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 139 кв.м., этаж: 1, номера на поэтажном плане: 38-51, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Адоратского, зд. 31А, пом. 1005, кадастровый номер: 16:50:110801:9169	7 229 000	1 445 800	8 674 800
8	Земельный участок, общей площадью 3 800 +/- 21,57 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Адоратского, д. 33 А, кадастровый номер: 16:50:110801:17	52 490 000	НДС не облагается	52 490 000
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, общей площадью 16+/-1 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении Пр. Победы и ул. Ломжинская, кадастровый номер: 16:50:150105:5823	258 000	НДС не облагается	258 000
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, общей площадью 2609+/-18 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении Пр. Победы и ул. Ломжинская, кадастровый номер: 16:50:150105:5822	27 232 000	НДС не облагается	27 232 000

*Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

№ п.п.	Наименование	Рыночная стоимость (округленно), без НДС, руб.	НДС, руб.	Рыночная стоимость (округленно) с НДС, руб.
11	Нежилые помещения №№37, 38, 39, 41, общая площадь 76,60 кв.м., этаж 1, инв. №10209, лит.1, объект №1, часть №4, кадастровый номер: 16:50:06:00820:001:0004, объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 141	5 002 000	1 000 400	6 002 400
12	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 345,5 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1-20, кадастровый номер: 16:50:250221:2818, объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Солидарности, д. 4	16 829 000	3 365 800	20 194 800
13	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административное здание, общая площадь 332 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:40	4 533 000	НДС не облагается	4 533 000
14	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания магазинов, площадь 1 876 +/-15 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Сафиуллина д. 40, кадастровый номер: 16:50:160509:6215	20 147 000	НДС не облагается	20 147 000
15	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания магазинов, площадь 1 354 +/-13 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Сафиуллина д. 40, кадастровый номер: 16:50:160509:6216	14 942 000	НДС не облагается	14 942 000
16	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные); места парковки легковых автомобилей, площадь 735 +/- 9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:1000	6 932 000	НДС не облагается	6 932 000
17	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные); места парковки легковых автомобилей, площадь 95 +/- 4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:1001	1 064 000	НДС не облагается	1 064 000
18	Нежилые помещения 1 этажа №№37, 38, 41-56, 59-61, площадь 509,6 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, городок Военный 2 д. 142/1, кадастровый номер: 16:50:000000:13270	25 041 000	5 008 200	30 049 200
19	Нежилые помещения 1 этажа с №1 по №9; подвала с №1 по №11, общая площадь 297,60 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Патриса Лумумбы, д. 28, кадастровый номер: 16:50:060605:163	21 026 000	4 205 200	25 231 200
20	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 1000 кв. м, магазины товаров повседневного спроса (шаговой доступности), площадь 1260 +/- 12 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: местоположение Республика Татарстан, МО «г. Казань», г. Казань, Кировский район, жилой массив Старое Аракчино, ул. Старо-Аракчинская 2-я, д. 37а, кадастровый номер: 16:50:280563:832	6 297 000	НДС не облагается	6 297 000
21	Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли для жилого комплекса Старое Аракчино Кировского района (1-ая очередь строительства), площадь 375,6 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, городской округ город	27 716 000	5 543 200,00	33 259 200

*Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

№ п.п.	Наименование	Рыночная стоимость (округленно), без НДС, руб.	НДС, руб.	Рыночная стоимость (округленно) с НДС, руб.
	Казань, г. Казань, ул. 2-я Старо-Аракчинская, зд. 37А, кадастровый (условный) номер: 16:50:280563:836			
22	Помещение, назначение: нежилое, площадь 574,1 кв.м., адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Рауиса Гареева, д.108, пом.1001, кадастровый (условный) номер: 16:50:171126:81	40 762 000	8 152 400	48 914 400
23	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: магазины, общая площадь 2524 +/- 17,58 кв. м., адрес: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Вахитовский район, ул. М.Салимжанова, кадастровый номер: 16:50:011415:4093	40 638 000	НДС не облагается	40 638 000
24	Нежилое помещение, площадь 171,1 кв.м., этаж № 1, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, село Усады, улица Счастливая, дом 11, помещение 1047 , кадастровый номер: 16:24:150201:7776	10 526 000	2 105 200	12 631 200
25	Нежилое помещение, площадь 98,6 кв.м., этаж № 1, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, село Усады, улица Счастливая, дом 11, помещение 1048 , кадастровый номер: 16:24:150201:7777	6 263 000	1 252 600	7 515 600

## 6. Затратный подход

### 6.1. Общие положения затратного подхода

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

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

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

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

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

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

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

При оценке недвижимости затратным подходом рекомендуется следующая последовательность действий:

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

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

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

$PC$  – рыночная стоимость объекта недвижимости;

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

$I_{физ}$  – физический износ;

$U_{функц}$  – функциональное устаревание;

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

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

Расчет затрат на замещение улучшений будет производиться затратным подходом.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- метод расчета по цене однородного аналога.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Для определения стоимости замещения оценщиками применялись справочники «Общественные Здания 2020», информационно-методического центра КО-ИНВЕСТ, а также межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», №121, октябрь 2022.

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

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

Также имеется небольшая группа объектов, где выделены четыре качества:

ECONOM (экономичный);

STANDARD (средний);

PREMIUM (улучшенный);

DE LUXE (люкс).

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

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

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

По каждому из зданий аналогов содержится техническая характеристика объемно-планировочных и конструктивных решений и показатели стоимости на единицу измерения. Единицей измерения может выступать 1 м<sup>2</sup>, 1 м<sup>3</sup> или здание в целом. Показатели приведены на единицу измерения в целом по зданию и в разрезе основных конструктивных элементов в рублях и в процентах.

В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

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

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

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

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

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

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

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

При определении региональных коэффициентов уровня стоимости использованы следующие методические подходы:

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

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

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

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

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

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

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

В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость.

#### **Последовательность оценки**

Оценку с использованием справочника рекомендуется выполнять в следующей последовательности:

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

#### **Подбор объекта-аналога**

Подбор объекта-аналога рекомендуется производить следующим образом:

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

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

Описание выбранных объектов-аналогов приведено в таблице ниже.

Таблица 56. Описание зданий-аналогов

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

### Внесение корректировок

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

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

##### Поправка на различие в конструктивных элементах ( $C_o$ )

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

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

где:

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

$\phi_o$  и  $\phi_c$  – стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания или сооружения.

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

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

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

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

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

где,

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

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

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

##### Поправка на различие в высоте этажа ( $\Delta C_h$ )

Поправка на различие в высоте этажа ( $\Delta C_h$ ) определяется по формуле:

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

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

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

Введение данной поправки не требуется.

##### Поправка на наличие подвалов

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

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

Введение данной поправки не требуется.

Поправка на наличие фонарей

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

Введение данной поправки не требуется.

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

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

Введение данной поправки не требуется.

Поправки на фундамент

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

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

Таблица 57. Коэффициенты для пересчета показателей затрат на фундаменты в зависимости от расчетного давления

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

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

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

Таблица 58. Коэффициенты для пересчета показателей затрат на фундаменты в зависимости от глубины заложения

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

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

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

Введение данной поправки не требуется.

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

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

Поправка на разницу в объеме ( $V$ , м<sup>3</sup>) или площади ( $S$ , м<sup>2</sup>)

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

Таблица 59. Поправки на разницу в объеме и площади

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

Таблица 60. Поправки на разницу в объеме и площади

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

#### Регионально-климатическая поправка

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

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

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

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

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

Таблица 61. Коэффициент, учитывающий сейсмичность

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

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

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

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

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

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

Этот коэффициент определяется:

$$K_{пз} = \frac{П_о}{П_{спр}}$$

где,

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

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

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

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

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

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

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

где,

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

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

Коэффициент  $K_{рег-эк}$  определяется на основании регионально-экономических коэффициентов, представленных в разделе 8.2. справочников, определенных для КС. Величина данного коэффициента для Республики Татарстан равна: для КС-1 равна 0,928, величина данного коэффициента для Республики Татарстан равна: для КС-6 равна 0,926.

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

Поправка на изменение цен после издания справочника

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

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

*Таблица 62. Расчет поправки на изменение цен после издания справочника*

Период	Расчетное значение
Январь 2020 года	125,33
Дата оценки	155,175
<b>Индекс Январь 2020 г. к дате оценки</b>	<b>1,238</b>

Поправка по учету прибыли девелопера

Определение поправки по учету прибыли девелопера не производилось.

Значение данной поправки принято равное 1,00.

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

Таблица 63. Расчет общих корректирующих коэффициентов по второй группе поправок

№ п.п.	Наименование	3. вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов									Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)
		на различие в объеме здания	на различие в климате	на сейсмичность	на региональное различие в уровне цен	на зональное различие в уровне цен	на величину прочих и непредвиденных затрат	на изменение цен после издания справочника	по учёту налога на добавленную стоимость	по учёту прибыли девелопера	
1	Здание, нежилое (магазин), 2-х этажное, общей площадью 1653,2 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, зд. 140Д, кадастровый номер: 16:50:171201:490	1,22	1	1	0,926	1	1	1,238	1	1	1,399
2	Магазин №925, количество этажей, в том числе подземных этажей 2, общая площадь 1536,30 кв.м., инв.№16264/12, лит.А, адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Мамадышский тракт, дом 34 б, кадастровый номер: 16:16:110401:4541	0,86	1	1	0,926	1	1	1,238	1	1	0,986
3	Здание магазина, нежилое, 1-этажный (подземных этажей -1), общей площадью 2 984,9 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Ломжинская, зд. 2А, кадастровый номер: 16:50:150105:147	1,20	1	1	0,928	1	1	1,238	1	1	1,379

При оценке затратным подходом стоимость замещения определяется по формуле:

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

где:

- $C_{В/З}$  – стоимость замещения здания без учета износа;  
 $C_{БАЗ}$  – справочный показатель стоимости на единицу измерения здания (01.01.2020 г.);  
 $S_{DC}$  – итоговая поправка по первой группе, выраженная в руб. на 1 м<sup>3</sup> здания;  
 $K$  – общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок;  
 $N$  – количество единиц измерения в здании (строительный объем, площадь и пр.);

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

Таблица 64. Расчет стоимости замещения без учета износа и устаревания

№ п.п.	Наименование	Строительный объем, площадь	Ед. изм.	Справочный показатель по объектам-аналогам	Первая группа поправок	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок	Скорректированный показатель восстановительной стоимости по объектам-аналогам, руб.	Стоимость воспроизводства /замещения, руб.
1	Здание, нежилое (магазин), 2-х этажное, общей площадью 1653,2 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, зд. 140Д, кадастровый номер: 16:50:171201:490	6 188,00	м3	7599,6	0,00	1,399	10 631,84	65 789 826
2	Магазин №925, количество этажей, в том числе подземных этажей 2, общая площадь 1536,30 кв.м., инв.№16264/12, лит.А, адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Мамадышский тракт, дом 34 б, кадастровый номер: 16:16:110401:4541	9 858,00	м3	5563,8	0,00	0,986	5 485,91	54 080 101
3	Здание магазина, нежилое, 1- этажный (подземных этажей -1), общей площадью 2 984,9 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Ломжинская, зд. 2А, кадастровый номер:16:50:150105:147	12 781,00	м3	8232	0,00	1,379	11 351,93	145 089 017

## 6.4. Расчет всех видов износа и устаревания

### Физический износ

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

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

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

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

*Метод срока жизни* основан на показателях эффективного возраста<sup>8</sup> и срока экономической жизни<sup>9</sup> объекта. Данный метод эффективен при определении износа несложных с конструктивной точки зрения объектов, а также при дефиците информации.

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

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

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

Согласно выбранному методу, физический износ объекта определяется по формуле:

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

ФИ – физический износ объекта, %;

ФИ<sub>і</sub> – физический износ і-ого конструктивного элемента, %;

d<sub>і</sub> – удельный вес і-ого конструктивного элемента в стоимости замещения объекта, %;

d – суммарный удельный вес конструктивных элементов, %.

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

---

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

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

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

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

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

*Таблица 65. Ориентировочная оценка физического износа зданий косвенным методом<sup>10</sup>*

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

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

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

Таблица 66. Ориентировочная оценка физического износа зданий косвенным методом

№ п.п.	Наименование	Физический износ (экспертный)
1	Здание, нежилое (магазин), 2-х этажное, общей площадью 1653,2 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, зд. 140Д, кадастровый номер: 16:50:171201:490	22%
2	Магазин №925, количество этажей, в том числе подземных этажей 2, общая площадь 1536,30 кв.м., инв.№16264/12, лит.А, адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Мамадышский тракт, дом 34 б, кадастровый номер: 16:16:110401:4541	11%
3	Здание магазина, нежилое, 1-этажный (подземных этажей -1), общей площадью 2 984,9 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Ломжинская, зд. 2А, кадастровый номер: 16:50:150105:147	24%

### **Функциональное устаревание**

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

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

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

Функциональное устаревание определено на уровне 0%.

### **Экономическое (внешнее) устаревание**

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

Экономический износ составляет 0%

### **Расчет накопленного износа**

Величина накопленного износа рассчитывается по формуле:

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

$I_{\Sigma}$  - накопленный износ;  
 $I_{физ}$  – физический износ;  
 $У_{функц}$  – функциональное устаревание;  
 $У_{э}$  –экономическое (внешнее) устаревание.

Таблица 67 Расчет физического износа

№ п.п.	Наименование	Физический износ (экспертный)	Функциональный износ	Экономический (внешний) износ	Совокупный износ
1	Здание, нежилое (магазин), 2-х этажное, общей площадью 1653,2 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, зд. 140Д, кадастровый номер: 16:50:171201:490	22%	0%	0%	22%
2	Магазин №925, количество этажей, в том числе подземных этажей 2, общая площадь 1536,30 кв.м., инв.№16264/12, лит.А, адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Мамадышский тракт, дом 34 б, кадастровый номер: 16:16:110401:4541	11%	0%	0%	11%
3	Здание магазина, нежилое, 1- этажный (подземных этажей -1), общей площадью 2 984,9 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Ломжинская, зд. 2А, кадастровый номер: 16:50:150105:147	24%	0%	0%	24%

## 6.5. Выводы по применению затратного подхода

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

Таблица 68 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

№ п.п.	Наименование	Стоимость воспроизводства / замещения, руб.	Совокупный износ	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость округленно, руб.
1	Здание, нежилое (магазин), 2-х этажное, общей площадью 1653,2 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, зд. 140Д, кадастровый номер: 16:50:171201:490	65 789 826	22%	51 316 064	51 316 000
2	Магазин №925, количество этажей, в том числе подземных этажей 2, общая площадь 1536,30 кв.м., инв.№16264/12, лит.А, адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Мамадышский тракт, дом 34 б, кадастровый номер: 16:16:110401:4541	54 080 101	11%	48 131 290	48 131 000
3	Здание магазина, нежилое, 1- этажный (подземных этажей -1), общей площадью 2 984,9 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Ломжинская, зд. 2А, кадастровый номер: 16:50:150105:147	145 089 017	24%	110 267 653	110 268 000

## 7. Итоговое заключение

### 7.1. Сертификат качества

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

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

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

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

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

Таблица 69. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

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

*Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

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

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

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

Профессиональная деятельность Оценщика застрахована.

## 7.2. Итоговое заключение о стоимости

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, представляющего собой недвижимое имущество, по состоянию на 02 февраля 2024 г., составляет:

№ п.п.	Наименование	Рыночная стоимость (округленно), без НДС, руб.	НДС, руб.	Рыночная стоимость (округленно) с НДС, руб.
1	Помещение №1009, назначение: нежилое, общая площадь 72,8 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6725	4 333 000	866 600	5 199 600
2	Нежилое помещение №1010, назначение: нежилое, общая площадь 75,6 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6728	4 484 000	896 800	5 380 800
3	Помещение №1011, назначение: нежилое, общая площадь 875,8 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6727	44 136 000	8 827 200	52 963 200
4	Здание, нежилое (магазин), 2-х этажное, общей площадью 1653,2 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, зд. 140Д, кадастровый номер: 16:50:171201:490	51 316 000	10 263 200	61 579 200
5	Помещения, нежилые, общей площадью 1342,7 кв.м., 1 этаж расположенные по адресу: РТ, г. Казань, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Голубятникова, д. 21А, пом. 1000, кадастровый номер: 16:50:110402:1650	67 233 000	13 446 600	80 679 600
6	Магазин №925, количество этажей, в том числе подземных этажей 2, общая площадь 1536,30 кв.м., инв.№16264/12, лит.А, адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Мамадышский тракт, дом 34 б, кадастровый номер: 16:16:110401:4541	48 131 000	9 626 200	57 757 200
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения супермаркета, общая площадь 2682 +/- 18 кв.м., кадастровый № 16:16:120602:3, адрес объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ г.Казань, г. Казань, Советский район, ул. Мамадышский тракт, з/у 34 б	26 550 000	НДС не облагается	26 550 000
8	Помещение, назначение: нежилое, площадь 3802,4 кв.м., этаж: 1,2 , адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Адоратского, зд. 31А, пом. 1006, кадастровый номер: 16:50:110801:9183	155 028 000	31 005 600	186 033 600
9	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 139 кв.м., этаж: 1, номера на поэтажном плане: 38-51, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Адоратского, зд. 31А, пом. 1005, кадастровый номер: 16:50:110801:9169	7 229 000	1 445 800	8 674 800
10	Земельный участок, общей площадью 3 800 +/- 21,57 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Адоратского, д. 33 А, кадастровый номер: 16:50:110801:17	52 490 000	НДС не облагается	52 490 000
11	Здание магазина, нежилое, 1- этажный (подземных этажей - 1), общей площадью 2 984,9 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Ломжинская, зд. 2А, кадастровый номер: 16:50:150105:147	110 268 000	22 053 600	132 321 600
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, общей площадью 16+/-1 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении Пр. Победы и ул. Ломжинская , кадастровый номер: 16:50:150105:5823	258 000	НДС не облагается	258 000

Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Рыночная стоимость (округленно), без НДС, руб.	НДС, руб.	Рыночная стоимость (округленно) с НДС, руб.
13	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, общей площадью 2609+/-18 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении Пр. Победы и ул. Ломжинская, кадастровый номер:16:50:150105:5822	27 232 000	НДС не облагается	27 232 000
14	Нежилые помещения №№37, 38, 39, 41, общая площадь 76,60 кв.м., этаж 1, инв. №10209, лит.1, объект №1, часть №4, кадастровый номер: 16:50:06:00820:001:0004, объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 141	5 002 000	1 000 400	6 002 400
15	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 345,5 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1-20, кадастровый номер: 16:50:250221:2818, объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Солидарности, д. 4	16 829 000	3 365 800	20 194 800
16	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административное здание, общая площадь 332 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:40	4 533 000	НДС не облагается	4 533 000
17	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания магазинов, площадь 1 876 +/-15 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Сафиуллина д. 40, кадастровый номер: 16:50:160509:6215	20 147 000	НДС не облагается	20 147 000
18	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания магазинов, площадь 1 354 +/-13 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Сафиуллина д. 40, кадастровый номер: 16:50:160509:6216	14 942 000	НДС не облагается	14 942 000
19	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные); места парковки легковых автомобилей, площадь 735 +/- 9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:1000	6 932 000	НДС не облагается	6 932 000
20	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные); места парковки легковых автомобилей, площадь 95 +/- 4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:1001	1 064 000	НДС не облагается	1 064 000
21	Нежилые помещения 1 этажа №№37, 38, 41-56, 59-61, площадь 509,6 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, городок Военный 2 д. 142/1, кадастровый номер: 16:50:000000:13270	25 041 000	5 008 200	30 049 200
22	Нежилые помещения 1 этажа с №1 по №9; подвала с №1 по №11, общая площадь 297,60 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Патриса Лумумбы, д. 28, кадастровый номер: 16:50:060605:163	21 026 000	4 205 200	25 231 200
23	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 1000 кв. м, магазины товаров повседневного спроса (шаговой доступности), площадь 1260 +/- 12 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: местоположение Республика Татарстан, МО «г. Казань», г. Казань, Кировский район, жилой массив Старое Аракчино, ул. Старо-Аракчинская 2-я, д. 37а, кадастровый номер: 16:50:280563:832	6 297 000	НДС не облагается	6 297 000

*Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

№ п.п.	Наименование	Рыночная стоимость (округленно), без НДС, руб.	НДС, руб.	Рыночная стоимость (округленно) с НДС, руб.
24	Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли для жилого комплекса Старое Аракчино Кировского района (1-ая очередь строительства), площадь 375,6 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. 2-я Старо-Аракчинская, зд. 37А, кадастровый (условный) номер: 16:50:280563:836	27 716 000	5 543 200,00	33 259 200
25	Помещение, назначение: нежилое, площадь 574,1 кв.м., адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Рауиса Гареева, д.108, пом.1001, кадастровый (условный) номер: 16:50:171126:81	40 762 000	8 152 400	48 914 400
26	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: магазины, общая площадь 2524 +/- 17,58 кв. м., адрес: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Вахитовский район, ул. М.Салимжанова, кадастровый номер: 16:50:011415:4093	40 638 000	НДС не облагается	40 638 000
27	Нежилое помещение, площадь 171,1 кв.м., этаж № 1, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, село Усады, улица Счастливая, дом 11, помещение 1047 , кадастровый номер: 16:24:150201:7776	10 526 000	2 105 200	12 631 200
28	Нежилое помещение, площадь 98,6 кв.м., этаж № 1, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, село Усады, улица Счастливая, дом 11, помещение 1048 , кадастровый номер: 16:24:150201:7777	6 263 000	1 252 600	7 515 600
	<b>ИТОГО</b>	<b>846 406 000</b>	<b>129 064 600</b>	<b>975 470 600</b>

**846 406 000 рублей (без НДС)**

**(Восемьсот сорок шесть миллионов четыреста шесть тысяч) руб.**

**или:**

**975 470 600 рублей (с НДС)**

**(Девятьсот семьдесят пять миллионов четыреста семьдесят тысяч шестьсот) руб.**

**Оценщик:**

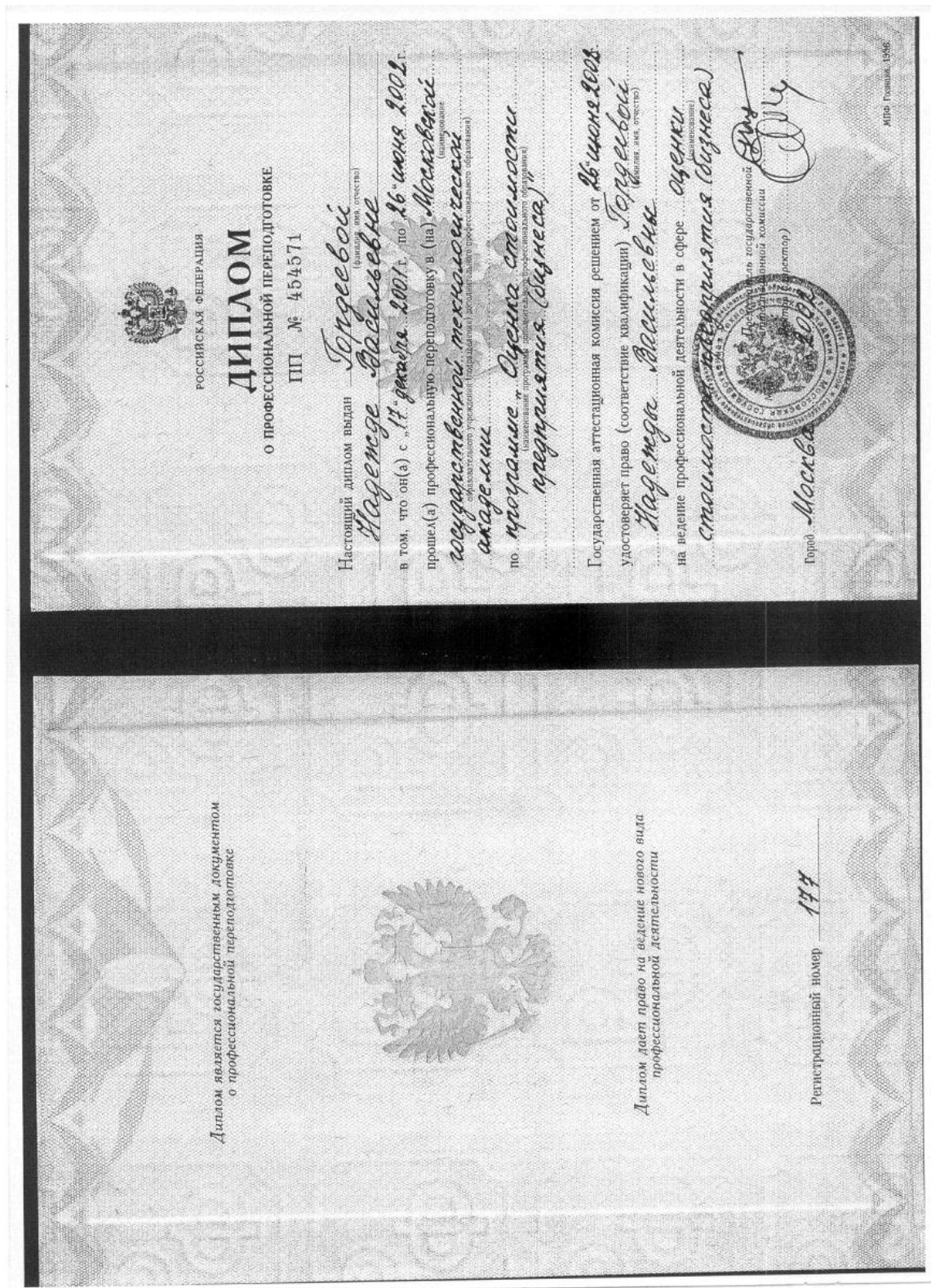



**Н. В. Гордеева**

02 февраля 2024г.

## 8. Приложения

### 8.1. Документы Оценщика





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Гордеевой Надежде Васильевне (фамилия имя отчество)

в том, что он(а) с 21 марта 2020 г. по 15 апреля 2020 г. повышал(а) свою квалификацию в (наименование государственного университета, техникума и т.д.) Университете менеджмента и управления (наименование образовательного учреждения) по специальности (наименование специальности) менеджмент (наименование специальности) по направлению (наименование направления) менеджмент (наименование направления) в объеме 204 часов (количество часов)

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

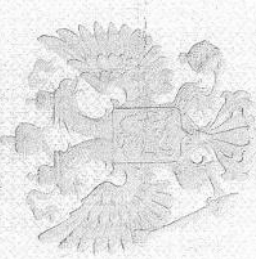
Наименование	Количество часов	Оценка
1. <u>Образовательные дисциплины</u>	<u>48</u>	
2. <u>Дисциплины по выбору</u>	<u>38</u>	
<u>Дисциплины по выбору</u>		<u>Отлично</u>

Прошел(а) стажировку в ООО "МЭМ" (наименование предприятия)

выполнил(а) работу (наименование работы)

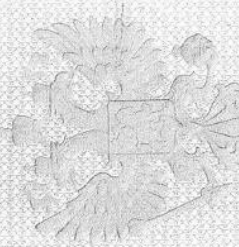
Город Москва 2020 г.

Место Госзнака: 1946.



Свидетельство является государственным документом  
о повышении квалификации

Регистрационный номер 2461



Свидетельство является государственным документом  
о повышении квалификации

Российская Федерация

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Тонисей  
Ивановне Мамыевне (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 14 апреля 2005 по 23 апреля 2005 г.  
повышил(а) свою квалификацию в (на) бюджетной школе  
получил(а) квалификацию «квалификацию работников  
и специалистов в области культуры и искусства»  
по программе «Бюджетная школа»  
(наименование программы профессионального образования)

в объеме 108 часов (количество часов)

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

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Бюджетная школа</u>	<u>72</u>	
<u>Работники культуры</u>	<u>32</u>	
<u>Искусство. Литература. Музыка. Живопись. Скульптура. Фотография. Киноискусство. Театральное искусство. Дизайн. Декоративно-прикладное искусство. Народное искусство. Современное искусство. Искусство XXI века.</u>	<u>4</u>	<u>отлично</u>

Прошел(а)

Выполнил(а)

Город Владимир, год 2005

Регистрационный номер 2436

М.П. Гомзак. 1936.





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

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

Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

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

о том, что **Гордеева Надежда Васильевна**

(Ф.И.О. оценщика)

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

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 12.04.2022 г.

Дата составления выписки 12.04.2022 г.

Первый вице-президент

В.И. Лебединский



ПОЛИС (ДОГОВОР) №23005B40R4298  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

Страхователь	Гордеева Надежда Васильевна
Дата рождения	18/04/1980
Место рождения	г.р. Самара
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный наступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей
Страховая премия и порядок ее уплаты:	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):
Период страхования	
Страховая премия за период страхования	
Первый взнос	с «01» июня 2023 года до «31» мая 2024 года
Второй взнос	с «01» июня 2024 года до «31» мая 2025 года
Третий взнос	с «01» июня 2025 года до «31» мая 2026 года
Срок действия Полиса (Договора):	с «01» июня 2023 г. по «31» мая 2026 г.
Настоящий Полис (Договор) вступает в силу с 00 часов «01» июня 2023 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре). В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре), он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся.	
При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплаты страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неисплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.	
Приложение: Правила №114/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».	





## 8.2. Объявления СМИ



RIGEL



Для получения печатного документа нажмите на код объекта  
На дату оценки применять только индексы по КС КО-ИНВЕСТ

© КО-ИНВЕСТ 2020

МАГАЗИНЫ УНИВЕРСАЛЬНЫЕ														Этажность: от 1 до 3, Высота, м: до 4.5				КС-6				
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонный														ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Учтена стоимость лестниц								
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ														ОБЪЕМ, м3		ПЛОЩАДЬ, м2		КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ		ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ru03.08.000.0063														от 38925 до 52875		от 8650 до 11750		*De Luxe	РУБ. на 10 м3		143 526	
ru03.08.000.0064														от 38925 до 52875		от 8650 до 11750		*Premium	РУБ. на 10 м3		99 493	
ru03.08.000.0065														от 38925 до 52875		от 8650 до 11750		*Standard	РУБ. на 10 м3		75 996	
ru03.08.000.0066														от 38925 до 52875		от 8650 до 11750		*Econom	РУБ. на 10 м3		55 638	
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ		КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ				
ru03.08.000.0063		6460	3123	3695	2948	18124	25991	2649	28332	9667	1640	8654	11741	1729	14576	1005	3192	143526				
		4,50%	2,18%	2,57%	2,05%	12,63%	18,11%	1,85%	19,74%	6,74%	1,14%	6,03%	8,18%	1,20%	10,16%	0,70%	2,22%	100,00%				
ru03.08.000.0064		6459,7	3123,4	3694,8	1769,0	18124,1	8663,7	1766,0	17707,2	3624,9	1639,9	6210,7	11741,5	1481,9	10411,5	627,8	2446,9	99493,0				
		6,49%	3,14%	3,71%	1,78%	18,22%	8,71%	1,78%	17,80%	3,64%	1,65%	6,24%	11,80%	1,49%	10,46%	0,63%	2,46%	100,00%				
ru03.08.000.0065		6459,7	3123,4	3694,8	1474,4	18123,8	4331,8	883,0	14165,7	2416,6	1639,9		7827,5	988,0	8329,2	410,5	2127,8	75996,0				
		8,50%	4,11%	4,86%	1,94%	23,85%	5,70%	1,16%	18,64%	3,18%	2,16%		10,30%	1,30%	10,96%	0,54%	2,80%	100,00%				
ru03.08.000.0066		5767,5	2788,8	2463,3	1179,4	15103,6	2887,8	353,2	9443,7	1380,9	1093,3		5218,4	658,6	5552,7	328,3	1418,6	55638,0				
		10,37%	5,01%	4,43%	2,12%	27,15%	5,19%	0,63%	16,97%	2,48%	1,97%		9,38%	1,18%	9,98%	0,59%	2,55%	100,00%				

516

МАГАЗИНЫ УНИВЕРСАЛЬНЫЕ														Этажность: от 4 до 6, Высота, м: до 5		КС-1		
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Учтена стоимость лестниц ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ - Включены пассажирские лифты, грузовые гидравлические подъемники, эскалаторы																		
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ				
ru03.08.000.0071										от 37500 до 51000	от 7500 до 10200	*De Luxe	РУБ. на 1 м3	20 386				
ru03.08.000.0072										от 37500 до 51000	от 7500 до 10200	*Premium	РУБ. на 1 м3	14 554				
ru03.08.000.0073										от 37500 до 51000	от 7500 до 10200	*Standard	РУБ. на 1 м3	11 696				
ru03.08.000.0074										от 37500 до 51000	от 7500 до 10200	*Economy	РУБ. на 1 м3	8 232				
	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ru03.08.000.0071	444,4 2,18%	465,9 2,29%	1081,6 5,31%	243,3 1,19%	2017,2 9,89%	1333,2 6,54%		615,2 3,02%	3960,6 19,43%	3223,2 15,81%	582,6 2,86%	1801,0 8,83%	1631,5 8,00%	204,7 1,00%	2275,9 11,16%	137,5 0,67%	368,4 1,81%	20386,0 100,00%
ru03.08.000.0072	444,4 3,05%	465,9 3,20%	1081,6 7,43%	146,0 1,00%	2017,2 13,86%	444,4 3,05%		410,1 2,82%	2475,9 17,01%	1208,7 8,30%	515,4 3,54%	1543,8 10,61%	1631,5 11,21%	175,4 1,21%	1625,6 11,17%	85,9 0,59%	282,4 1,94%	14554,0 100,00%
ru03.08.000.0073	444,4 3,80%	465,9 3,98%	1081,6 9,25%	121,6 1,04%	2018,1 17,25%	222,2 1,90%		205,1 1,75%	1980,0 16,93%	805,8 6,89%	515,4 4,41%	1029,2 8,80%	1087,7 9,30%	117,0 1,00%	1300,5 11,12%	56,1 0,48%	245,6 2,10%	11696,0 100,00%
ru03.08.000.0074	396,79 4,82%	416,01 5,05%	721,03 8,76%	97,30 1,18%	1681,95 20,43%	148,13 1,80%		82,02 1,00%	1319,99 16,03%	460,44 5,59%	343,57 4,17%	686,10 8,33%	725,08 8,81%	77,96 0,95%	866,99 10,53%	44,91 0,55%	163,73 1,99%	8232,00 100,00%

естественные здания

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН  
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование  
в среднем по Российской Федерации на 2022-2025 гг. (с учетом НДС)

2	Строительно-монтажные работы	Строительно-монтажные работы				Технологическое оборудование	Технологическое оборудование			
		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Строительно-монтажные работы	Март 15	106,419	0,486	77,699	6,621	Март 21	129,668	0,672	111,484	1,054
	Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420	Июнь 21	138,351	6,696	111,921	0,393
	Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501	Сентябрь 21	138,351	0,000	113,751	1,635
	Декабрь 15	106,207	0,072	87,496	6,291	Декабрь 21	142,718	3,157	115,361	1,415
	Март 16	106,277	0,066	90,613	3,562	Март 22	152,163	6,618	135,961	17,857
	Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,483	Июнь 22	154,986	1,855	141,587	4,138
	Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,803	Сентябрь 22	157,010	1,306	143,619	1,435
	Декабрь 16	110,395	0,681	85,584	-3,352	Декабрь 22	147,784	-5,876	129,109	-10,103
	Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427	Март 23	149,598	1,227	131,310	1,704
	Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264	Июнь 23	151,434	1,227	133,548	1,704
	Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090	Сентябрь 23	153,293	1,227	135,824	1,704
	Декабрь 17	115,656	1,297	86,546	0,870	Декабрь 23	155,175	1,227	138,139	1,704
Технологическое оборудование	Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521	Март 24	157,080	1,227	140,493	1,704
	Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000	Июнь 24	159,008	1,227	142,888	1,704
	Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143	Сентябрь 24	160,959	1,227	145,323	1,704
	Декабрь 18	119,573	1,855	94,249	0,110	Декабрь 24	162,935	1,227	147,800	1,704
	Март 19	120,518	0,791	95,665	1,503	Март 25	164,935	1,227	150,319	1,704
	Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861	Июнь 25	166,960	1,227	152,881	1,704
	Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180	Сентябрь 25	169,009	1,227	155,486	1,704
	Декабрь 19	125,330	2,130	100,977	0,430					
	Март 20	125,999	0,534	108,908	7,854					
	Июнь 20	127,826	1,450	106,367	-2,333					
	Сентябрь 20	128,355	0,414	110,960	4,319					
	Декабрь 20	128,803	0,349	110,321	-0,576					

## ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

### КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

Региональные коэффициенты КС КО-ИНВЕСТ на 01.10.2022 (базовый регион РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ в среднем)

Федеральные округа, края, области	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеи- стых и слоистых блоков	кирпича, мелких стеновых блоков	железобетона		панелей "сэнд- вич"	стекла, свето- прозрач- ного ма- териала	панелей "сэндвич"	древе- сины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железо- бетона, стали, кирпича	железо- бетона и стали	древе- сины	железобетона		стали	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонко- стенные конструк- ции (ЛСТК)	древе- сины и др. конструк- тивных ма- териала лов
	Класс конструктивных систем									
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Южный федеральный округ										
Республика Крым	1,054	1,019	1,004	1,172	0,966	0,942	0,930	0,944	1,015	0,980
г. Севастополь	1,098	1,041	1,035	1,165	0,987	0,953	0,942	0,956	1,030	0,997
Республика Адыгея (Адыгея)	1,032	0,881	0,963	0,979	0,883	0,873	0,872	0,886	0,868	0,999
Республика Дагестан	0,868	0,762	0,744	0,889	0,769	0,789	0,774	0,810	0,797	0,897
Республика Ингушетия	0,709	0,675	0,603	0,884	0,649	0,680	0,665	0,699	0,719	0,761
Республика Калмыкия	0,921	0,862	0,861	1,034	0,841	0,832	0,842	0,904	0,801	0,883
Республика Северная Осетия - Алания	0,658	0,658	0,576	0,810	0,622	0,646	0,648	0,704	0,669	0,697
Ростовская область	0,912	0,949	0,901	1,097	0,916	0,921	0,916	0,902	0,873	0,914
Ставропольский край	0,844	0,857	0,827	0,897	0,846	0,851	0,850	0,853	0,915	0,875
Приволжский федеральный округ										
Кировская область	0,959	0,931	0,903	0,927	0,950	0,934	0,944	0,949	0,953	0,923
Нижегородская область	0,827	0,826	0,739	0,833	0,772	0,800	0,797	0,810	0,813	0,810
Оренбургская область	0,890	0,885	0,890	0,918	0,900	0,917	0,905	0,922	0,883	0,868
Пензенская область	0,953	0,958	0,955	0,893	0,951	0,963	0,945	0,960	0,930	0,912
Пермский край *	0,891	0,928	0,885	0,895	0,925	0,933	0,936	0,935	0,888	0,940
Пермский край, КЛАСТЕР 1	0,891	0,928	0,885	0,895	0,925	0,933	0,936	0,935	0,888	0,940
Пермский край, КЛАСТЕР 2	0,936	0,974	0,929	0,940	0,972	0,980	0,982	0,982	0,933	0,987
Республика Башкортостан	0,821	0,800	0,806	0,700	0,842	0,830	0,854	0,857	0,870	0,832
Республика Марий Эл	0,901	0,818	0,846	0,872	0,836	0,835	0,841	0,842	0,844	0,836
Республика Мордовия	0,894	0,865	0,865	0,939	0,885	0,885	0,889	0,901	0,902	0,881
Республика Татарстан (Татарстан)	0,928	0,953	0,945	0,924	0,957	0,951	0,962	0,962	0,935	0,907

Участок 15 сот. (промназначения)

9 200 000 Р

613 333 Р за соту

8 906 119-08-15

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости "Служба"

Агентство

На Авто с апреля 2015

Результаты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Васильев Максим

Об участке

Площадь: 15 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Казань, пр. Шейнмана

Кремлёвская д. до 5 мин. Площадь Тукая д. 21-30 мин.

*Отчет №ПИФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Видео - Почта Mail.ru | Купить земельный участок Пр... | Участок 85 сот. (промназначен... | Участок 15 сот. (промназначен... | Участок 31,2 сот. (промназначен... | +

avito.ru/kazan/zemelnye\_uchastki/uchastok\_15сот\_промназначени...2951052634

Карты | ОГРН | Авито | Яндекс карты | Ипотека рынка ком... | ФИПС | Соц положение РТ... | Видео - Почта... | В РТ утвердили ре... | Опубликован док... | мониторинг росси... | Мониторинг цен н... | Калькулятор док... | ЭкономикаРТ

### Об участке

Площадь: 15 сот.

### Расположение

Республика Татарстан, Казань, пр. Шейнмана  
● Кремлевская д. до 5 мин. ● Площадь Тукая д. 21-30 мин.  
● Козья Слобода д. 21-30 мин. [Показать карту](#)

### Описание

Участок 15 соток - на первой линии, использование под коммерческий вид деятельности.  
В 15 минутах от центра, и 1 минуты от Волги, участок правильной формы. Акаватория реки Волга в 150 метрах. Паромная переправа в 100 метрах. Яхт клуб в 105 метров.


Отличные подъездные пути с двух сторон.

На участке есть баня.

1 собственник, все документы, без обременений  
Звоните, успеете приобрести участок в отличном месте!  
Номер объекта: #5691852/10756  
Арт. 43323838

№ 2951052634 - 12 июля в 13:45 - 286 просмотров (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

### Другие объявления компании



Рабочий стол | 943



Видео - Почта | Купить земельный | Участок 47 сот. | Участок 10 сот. | Участок 26 сот. | Участок 26,2 сот. | Участок - Яндекс | Купить коммер... | Продажа комн... | Продажа комн... | +

avito.ru/kazan/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10\_сот\_промназначени...2881392932

Карты | ОГРН | Авито | Яндекс карты | Ипотека рынка ком... | ФИПС | Соц положение РТ... | Видео - Почта... | В РТ утвердили ре... | Опубликован док... | мониторинг росси... | Мониторинг цен н... | Калькулятор док... | ЭкономикаРТ

### Участок 10 сот. (промназначения)

♥ Добавить в избранное | ≡ Сравнить | ➕ Добавить заметку



### Об участке

Площадь: 10 сот.

### Расположение

Республика Татарстан, Казань, Авиастроительный район, жилой массив Борисоглебовское, Шоссейная ул., 4  
● Авиастроительная д. от 31 мин. [Показать карту](#)

### 2 900 000 ₽

290 000 ₽ за сотку  
Решение [авито.ру](#)  
Оформите кредитку Год без %  
[Подробнее](#)

8 958 747-71-58

[Написать сообщение](#)  
Отвечает в течение дня

### Спросите у продавца


Здравствуйте!

[Еще продать?](#) [Торг уместен?](#)  
[Когда можно посмотреть?](#)

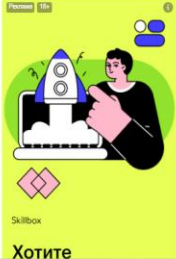
Агентство недвижимости "Казанский риэлтор"  
Агентство  
На Авито с сентября 2011  
[Рейтинги проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо:  
некоммерческое партнерство



Кредитный потенциал для бизнеса  
Узнайте доступную сумму кредита  
Ставка ниже на 3%



Хотите

Рабочий стол | 1083

*Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Об участке

Площадь: 10 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Авиастроительный район, жилой массив Борисоглебское, Шоссейная ул., 4  
Авиастроительная ж. от 31 мин.


Описание

Земля зона КС, рядом гаражный комплекс. Подходит под любые цели нежилые строения. Можно законно увеличить до 12 соток.


№ 2081392932 · 6 июля в 15:46 · 1446 просмотров (4 сегодня)

Пожаловаться


Другие объявления компании



Участок 18 га (промназначения)  
52 000 000 Р  
Республика Татарстан, Зеленодольский р-н, М-7 Ботва, 745-й километр  
Сегодня 08:38



Участок 5 сот. (ИЖС)  
630 000 Р  
Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Конское сельское поселение, с. Бонь  
25 июня 11:59



Участок 10 сот. (ИЖС)  
200 000 Р  
Республика Татарстан, Зеленодольский р-н, муниципальное образование Икенина Заволье, с. Мокшаново, Савельева ул., 1  
14 июля 07:56

2 900 000 Р

290 000 Р за сотку

Решение: [ефавито](#)  
Оформите кредитку Год без %  
Подробнее

8 958 747-71-58

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!


Еще продаете? · Торгуемест?

Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости "Казанский риэлтор"  
Агентство  
На Авито с сентября 2011  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
неофициальное партнерство

Реклама:  Skillbox


Хотите работать в IT?







Курс со скидкой до 60%.  
Помогаем с трудоустройством.

Записаться

Участок 6,6 сот. (промназначения)

Добавить в избранное · Сравнить · Добавить заметку





Об участке

Площадь: 6,6 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Челюскина  
Авиастроительная ж. от 11-15 мин.  
Северный вокзал ж. от 31 мин.

Показать карту

11 000 000 Р

1 666 667 Р за сотку

8 917 870-50-79

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!


Еще продаете? · Торгуемест?

Когда можно посмотреть?


НовоселИнвестСтрой  
Агентство  
На Авито с февраля 2015

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Екатерина

Реклама:  S7 Airlines

Реклама. Рекламодатель: АО «Авиакомпания «Сибирь»  
РФ, г. Омск, пр-т Момзина, д.10, оф. 201, ОГРН 1025400624430, Серт. №31 от 12.03.2019. Подробнее на сайте s7.ru



*Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Письмо «ОП» x Вводные x Купить земельный участок x Участок 12 сот x Участок 6,6 сот x Участок 50 сот x Участок 16,6 сот x Участок 6 сот x Участок 8,3 сот x Участок 4 сот x Участок 6,6 сот x +

avito.ru/kazan/zemelnye\_uchastki/uchastok\_66\_sot\_promnaznacheniya\_3610662401

Карты OZON Авто Яндекс карты Итого рынка крым... ФНПС Соц положение РТ... Вводные Почта... 8 РТ утвердил рез... Опубликован док... мониторинг россия Мониторинг цен н... ЭкономкаРТ

11 000 000 Р  
1 666 667 Р за сотку

8 917 870-50-79

Написать сообщение  
Отправляет за несколько часов

Спросите у продавца  
Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

НовоселИнвестСтрой  
Агентство  
На Авито с февраля 2015

Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
Екатерина

**Об участке**  
Площадь: 6,6 сот.

**Расположение**  
Республика Татарстан, Казань, ул. Челюскина  
• Авиастроительная д. 11-15 мин.  
• Северный вокзал д. от 31 мин.

[Показать карту](#)

**Описание**  
Казань, ул. Челюскина  
земельный участок 6,6 соток  
Первая линия!  
под коммерческую недвижимость  
Огромный автомобильный трафик.

№ 3610662401: 24 января в 16:35: 3015 просмотров (+8 сегодня)

[Пожаловаться](#)

**Похожие объявления**

Рекомендуем объявления: Объявления, Планы, Безопасность, Реклама на сайте, О компании, Карьера, Авто Журнал, Блог, Авто Польза, Мобильное приложение

Авито - сайт объявлений России. © ООО «ЕА» 2007-2024. Правила Авито. Политика конфиденциальности. Отправляя услуги на Авито, вы принимаете условия Авито. Авито использует cookies для улучшения работы сайта.

Рабочий стол 9:55

Письмо «ОП» x Вводные x Купить земельный участок x Участок 12 сот x Участок 6,6 сот x Участок 50 сот x Участок 16,6 сот x Участок 6 сот x Участок 8,3 сот x Участок 4 сот x Участок 6,6 сот x +

avito.ru/kazan/zemelnye\_uchastki/uchastok\_6\_sot\_promnaznacheniya\_3704422546

Карты OZON Авто Яндекс карты Итого рынка крым... ФНПС Соц положение РТ... Вводные Почта... 8 РТ утвердил рез... Опубликован док... мониторинг россия Мониторинг цен н... ЭкономкаРТ

Участок 6 сот. (промназначения)

6 990 000 Р  
1 165 000 Р за сотку

8 917 870-42-53

Написать сообщение  
Отправляет в течение дня

Спросите у продавца  
Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Realinvest  
Агентство  
На Авито с мая 2012

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
Менеджер

**Об участке**  
Площадь: 6 сот.

**Расположение**  
Республика Татарстан, Казань, ул. Липатова, 1х3  
р-н Советский

[Показать карту](#)

Участок 10 сот (промназначения) 5 000 000 Р

Realinvest  
Профессиональный оператор на рынке коммерческой недвижимости республики Татарстан с 2003 года

Proгуляться с природой бок о бок

Реклама, Рекламодатель: АО «Авиакомпания «Сибирь»

Рабочий стол 9:56

*Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Участок 12 сот. 6 990 000 Р  
1 165 000 Р за сотку

**Расположение**  
Республика Татарстан, Казань, ул. Липатова, 1х3  
р-н Советский

**Описание**  
Участок коммерческого назначения в черте города.  
Первая линия проезжей улицы, есть прилегающая территория под парковку.  
Рядом расположены магазины сети Светофор и Находка.  
Все коммуникации на границе участка (электрооснабжение, газоснабжение, водоснабжение и водоотведение).  
Имеется возможность увеличения площади участка до 12 соток.  
Градостроительная зона позволяет размещение торговых и других нежилых объектов - ГПЗУ получено!  
На участке пункт приема металла и базовая станция оператора связи.  
Общая выручка от аренды 70000 рублей. ГОТОВЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС с потенциалом развития.  
Отличное предложение для инвестора.  
Дополнительная информация по телефону.  
Звоните!

№ 3704422546 - 24 января в 15:56 - 667 просмотров (+2 сегодня)

**Другие объявления компании**

Realinvest  
Агентство  
На Авито с мая 2012  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Менеджер

8 917 870-42-53

Написать сообщение  
Отправит в течение дня

Спросите у продавца  
Здравствуйте!

Есть продать? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Realinvest  
Профессиональный оператор на рынке коммерческой недвижимости Республики Татарстан с 2003 года

Участок 10 сот (промназначения)  
5 000 000 Р

Участок 12 сот. (промназначения) 12 500 000 Р  
1 041 667 Р за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

**Об участке**  
Площадь - 12 сот.

**Расположение**  
Республика Татарстан, Казань, ул. Липатова  
р-н Советский

8 843 225-10-87

Написать сообщение  
Отправит в течение дня

Спросите у продавца  
Здравствуйте!

Есть продать? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Realinvest  
Агентство  
На Авито с мая 2012  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Менеджер

Realinvest  
Профессиональный оператор на рынке коммерческой недвижимости Республики Татарстан с 2003 года

Участок 10 сот (промназначения)  
5 000 000 Р

Кредит до 30 млн Р  
под залог недвижимости\*

Посмотреть еще раз  
Подробнее

*об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

**avito.ru/kazan/zemelnye\_uhastki/uchastok\_12\_sot\_promnaznacheniya\_3544058107**

### Об участке

Площадь: 12 сот.

### Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Липатова  
р-н Советский

[Показать карту »](#)

### Описание

Продажа. Земельный участок коммерческого назначения, общая площадь 1200 кв.м (12 соток). Проездная автомагистраль, удобный заезд с трассы для грузового транспорта. Прилегает к торговым объектам: магазинам сетей "Светофор" и "Находка".

Возможно использование под любые виды коммерции: автомойка, торговля, склад и другие.

Все коммуникации на участке (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение).

Собственность.

На участке имеются арендаторы. Возможна продажа части участка от 6 соток.

Дополнительная информация по телефону:

№ 3544058107 · 22 января в 12:31 · 1117 просмотров (+17 секунд)

[Пожаловаться](#)

### Другие объявления компании

**12 500 000 Р**

1041 667 Р за сотку

8 843 225-10-87

[Написать сообщение](#)  
Отвечает в течение дня

**Спросите у продавца**

[Здравствуйте!](#)

[Есть продажи?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

**RealInvest**  
Агентство  
На Авито с мая 2012  
[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контакты: Инко  
Менеджер

**RealInvest**  
Профессиональный оператор на рынке коммерческой недвижимости Республики Татарстан с 2003 года

Участок 10 сот (промышленный)  
5 000 000 Р

**Посмотреть еще раз**  
уникалов

[Подробнее](#)

[illegible]

**Об участке**

Площадь: 5,7 сот.

**Расположение**

Казань, ул. Сабань 3  
 ● Яшьлек ⚡ 21–30 мин. ● Северный вокзал ⚡ от 31 мин.  
 ● Козья Слобода ⚡ от 31 мин.

[Показать карту»](#)

**Описание**

В продаже земельный участок в оживленном районе города - Московский. Выход на активную проезжую часть, очень удобные подъездные пути к участку. Воокруг расположены жилые дома, перспективно для постройки семейного торгового центра, либо офисного здания под аренду.

Земельный участок пром. назначения 565 кв. м.  
 Просмотр в удобное для вас время.  
 Любая форма оплаты.  
 Звоните!  
 Номер в базе: 10210185. Район: Московский.

№ 3636239382 · 9 января в 19:40 · 1702 просмотра (+5 сегодня)

[Пожаловаться](#)

**Другие объявления компании**



**avito.ru/kazan/zemelnye\_uchastki/uchastok\_83\_sot\_promnaznacheniya\_2332504149**

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

### Об участке

Площадь: 8.3 сот.

### Расположение

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

[Показать карту »](#)

### Описание

16:50:110801.36 Республика Татарстан, город Казань, ул. Адоратского,  
Земельный участок 830 кв.м. имеется возможность изменения вида разрешенного использования.

Подъездные пути имеются.

Рядом ул. Амирхана, Чуйкова

В собственности, все документы готовы.

Заключение договора купли-продажи указанного имущества, осуществляется по результатам сбора электронных заявок и предложений на электронной торговой площадке sale.zakazrf.  
Заявки и предложения принимаются через электронную торговую площадку sale.zakazrf.

Обращаем ваше внимание на то, что приведенная информация носит исключительно информационный характер и ни при каких условиях не является публичной офертой, определенной положениями Статьи 437 (п.2) Гражданского кодекса Российской Федерации. Стоимость реализации является начальной минимальной.

№ 2332504149 - 9 января в 10:24 - 5217 просмотров (-2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

**17 997 000 Р**  
2 168 313 Р за сотку

8 843 215-05-39

[Написать сообщение](#)  
Отвечает в течение дня

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

[Еще продать?](#)    [Торг учесть?](#)


[Когда можно посмотреть?](#)

[АО Tatneftro](#)  
Агентство  
На Avito с сентября 2017

[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо  
Гузель



Бангкок, Дубай  
и ещё более 100 направлений  
для вашего отдыха

[Купить билет](#)

Рекомендуем:  
«Дорожные сборы»

*Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Письмо «Отчет 670»

Входящие - Почта

Купить земельный

Участок 16 сот. (пр.)

Участок 49,8 сот. (пр.)

Участок 1,11 га (пр.)

Участок 16 сот. (пр.)

Купить коммерческ...

Продажа коммерч...

kazan.cian.ru/sale/commercial/296392429/

Карты

ОГРН

Авто

Яндекс карты

Итого рынка ком...

ФНПС

Соц положение РТ...

Входящие - Почта...

В РТ утвердили рез...

Опубликован док...

мониторинг россия

Мониторинг цен н...

ЭкономикаРТ

Обновлено: 14 янв. 15:03

46 просмотров, 0 за сегодня

Коммерческая земля, 16,8 сот.

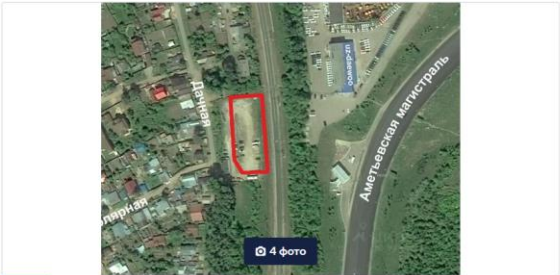
Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Аметьево, ул. Дачная На карте

Аметьево 11 мин. Суконная слобода 5 мин. Площадка Тукая 7 мин.

В избранное

Поделиться

Пожаловаться



4 фото

Площадь участка

16,8 сот.

Отзыв о сайте

Предлагаем к приобретению земельный участок на ул. Дачная, в поселке "Аметьево", в центре г. Казани.

Расположение: Земельный участок расположен в микрорайоне Аметьево, между ж/д станцией Аметьево и станцией метро. Участок ровной прямоугольной формы.

Территориальная зона, согласно правил землепользования и застройки г. Казани - ОП (зона размещения общественно-производственных объектов) позволяет рассматривать участок для строительства магазина, объекта обслуживания, автосервиса, автомойки.

Кадастровый номер: 16:50:011365:21.

Свернуть

Войдите или зарегистрируйтесь

16 900 000 Р

Следить за изменением цены

Цена за сотку 1 005 953 Р

Налог УСН

+7 917 262-88-24

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

ASG invest

Документы проверены

Найдите подходящее место для вашего бизнеса

Дистанционно

РЕКЛАМА

Горячие туры в Таиланд из Казани!

ООО «ФАЦ «Эксперт»

155

*Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Об участке

Площадь: 111 сот.

Расположение

Казань, ул. Королёно, 120к4  
Северный вокзал ⚡ 21-30 мин.  
Авиастроительная ⚡ 21-30 мин. ⚡ Рязань ⚡ от 31 мин. [Показать карту](#)

Описание

Объект РЕАЛЬНЫЙ 100% не реклама, нами Юридически проверен.  
Предложение от собственника, без комиссии!

Вашему вниманию на продажу представлен привлекательный земельный участок коммерческого назначения, общей площадью 11123 кв.м., (111 соток).

Участок расположен в черте г. Казани на первой линии, широкий автомобильный трафик, хорошая видимость, отличные подъездные пути по прекрасному городскому асфальту, на территорию организован удобный и широкий въезд, есть несколько удобных и быстрых выездов на трассу М7 через Авиастроительный и Кировский район. Территория огорожена по периметру забором, установлено видеонаблюдение, охраняется круглосуточно, великолепные подъездные пути по асфальту.

Данная земельный участок свободного назначения, привлекателен своим месторасположением и развитой инфраструктурой, также возможностью широкого спектра его эксплуатационных возможностей, прекрасно подойдет практически под любой вид деятельности: многоквартирные дома, торговые центры и комплексы, объекты торговли, авто сервис, хранение автотранспорта, автосалон, автомобильные мойки, заправка транспортных средств, фармацевтическая и легкая промышленность, пищевая промышленность, холодные и теплые склады, логистический центр, офисный центр, автостоянка с мини отелем, производство, сортировка и прием сырья, автосервис, ритейл, строительная промышленность и многое другое. ГПЗУ имеется. Прекрасная возможность для выгодных инвестиций, ведения собственного бизнеса или получение пассивного дохода!

108 000 000 Р

972 973 Р за сотку

Решение [аппелиции](#)  
Регистрация бизнеса за 0 Р в Альфа-Банке [Подробнее](#)

8 917 930-92-76

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продать? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

WHITE TRADE  
Агентство

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Авиастроительный и Кировский район. Территория огорожена по периметру забором, установлено видеонаблюдение, охраняется круглосуточно, великолепные подъездные пути по асфальту.

Данная земельный участок свободного назначения, привлекателен своим месторасположением и развитой инфраструктурой, также возможностью широкого спектра его эксплуатационных возможностей, прекрасно подойдет практически под любой вид деятельности: многоквартирные дома, торговые центры и комплексы, объекты торговли, авто сервис, хранение автотранспорта, автосалон, автомобильные мойки, заправка транспортных средств, фармацевтическая и легкая промышленность, пищевая промышленность, холодные и теплые склады, логистический центр, офисный центр, автостоянка с мини отелем, производство, сортировка и прием сырья, автосервис, ритейл, строительная промышленность и многое другое. ГПЗУ имеется. Прекрасная возможность для выгодных инвестиций, ведения собственного бизнеса или получение пассивного дохода!

К территории участка можно проехать по улицам: Деметьева, Левченко, Мохомова, Мелья, Фатыха Амирова, Беломорская, Горьковского шоссе, Сибирский тракт, Оренбургский тракт, Мамадышский тракт.

Звоните, ответим на все интересные вопросы, покажем в удобное время. Обмен, торг реальному покупателю. Примем в оплату вашу недвижимость! Не забудьте пожалуйста добавить наше объявление в ИЗБРАННОЕ.

Наше Агентство Недвижимости состоит в Гильдии Риэлторов Республики Татарстан.

При необходимости поможем Вам одобрить ипотеку и застраховаться под низкий %, работаем с материнским капиталом, военная ипотека, гарантируем юридическую чистоту сделки!

Продажа, срочный выкуп, аренда, аналитика стоимости, обмен жилой (квартиры, комнаты, индивидуальный жилой дом, земельные участки, таунхаусы, коттеджи) и коммерческой недвижимости (производственное, складские, торговые, офисные объекты, общепит, земля, площади).

Звоните/пишите будем рады Вам помочь.

Номер объекта: #2/536929/18364

№ 2868678553 - 17 января в 21:06 - 1959 просмотров (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

*Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*


Письмо «Отчет 670» | Клода | Купить земельный | Участок 16 сот. (промназначения) | Участок 49,8 сот. (п.) | Участок 1,11 га (про...) | Участок 16 сот. (про...) | Купить коммерчес... | Продажа коммерс...

avito.ru/kazan/zemelnye\_uchastki/uchastok\_16\_sot\_promnaznacheniya\_3339738621

Карты | ОГРН | Авто | Яндекс карты | Итого рынка ком... | ФНПС | Соц положение РТ... | Владельцы - Почта... | В РТ утвердил рез... | Опубликован док... | мониторинг россия | Мониторинг цен н... | ЭкономикаРТ

### Участок 16 сот. (промназначения)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



13 485 000 Р  
842 813 Р за сотку  
Почему выгодно  
Регистрация бизнеса за 0 Р в Альфа-Банке Подробнее

8 917 930-91-30

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? | Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости  
"Идеал"

Агентство  
На Авито с апреля 2016

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
офис-менеджер Аделя

Об участке

Площадь: 16 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Советский район, жилой массив Константиновка

Республика Татарстан, Казань, Советский район, жилой массив Константиновка

Об участке

Площадь: 16 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Советский район, жилой массив Константиновка  
Мамадышский тракт

Показать карту

Описание

Продам земельный участок промышленного назначения по мамадышскому тракту в посёлке Константиновка, 16 соток.

Участок разрешен для следующего использования: -административные офисы;  
-объекты общественного питания;  
-места парковки легковых автомобилей;  
-гаражи, паркинги;  
-объекты благоустройства;  
-объекты наружной рекламы и информации на зданиях; -озелененные территории.  
Можно вести круглогодичную предпринимательскую деятельность.

До центра 20 минут. Рядом Самосырово, Султан Ай, Кляки малые и большие,Царьдино, трасса М7.

Цена 13 485 000 рублей, цена за сотку 899 000 рублей.

Покажем в удобное для вас время.

№ 3339738621 - 23 января в 14:28 1146 просмотров (~3 сегодня)

Пожаловаться

Другие объявления компании

Посмотреть еще раз  
Темы сообщений  
Подробнее

*Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Об участке

Площадь: 6.6 сот.

Расположение

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

Показать карту >

Описание

Внимание, уникальное предложение!

Земельный участок в центральной части города по ул. Парина  
Участок ровный, правильной формы, ГПЗУ на руках.

Разрешенные виды строительства:  
-малоэтажная многоквартирная жилая застройка;  
-среднеэтажная жилая застройка;  
-многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);  
-деловое управление;  
-обеспечение внутреннего правопорядка;  
-государственное управление;  
-банковская и страховая деятельность;  
-проведение научных исследований;  
-магазины;  
-объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные комплексы);  
-общественное питание;  
-бытовое обслуживание;

12 000 000 Р

1 818 182 Р за сотку

8 987 060-36-21

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости "Ключ"

Агентство

На Авито с апреля 2015

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Вышневицкий Александр

-малоэтажная многоквартирная жилая застройка;  
-среднеэтажная жилая застройка;  
-многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);  
-деловое управление;  
-обеспечение внутреннего правопорядка;  
-государственное управление;  
-банковская и страховая деятельность;  
-проведение научных исследований;  
-магазины;  
-объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные комплексы);  
-общественное питание;  
-бытовое обслуживание;  
-объекты культурно-досуговой деятельности;  
-спорт;  
-дошкольное, начальное и среднее общее образование;  
-среднее и высшее профессиональное образование;  
-амбулаторно-поликлиническое обслуживание;  
-общедоступные;  
-гостиничное обслуживание;  
-служебные гаражи;  
-хранение автотранспорта;  
-благоустройство территории.

Без обременения! Полная стоимость в договоре купли-продажи!

проспект победы мавлютова братьев касимовых фучика  
Арт. 55339895

№ 3558947453 · 24 января в 10:56 · 1168 просмотров (+8 сегодня)

Пожаловаться

12 000 000 Р

1 818 182 Р за сотку

8 987 060-36-21

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости "Ключ"

Агентство

На Авито с апреля 2015

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Вышневицкий Александр

Новость

Отчетность и бухгалтерия

https://youtube.com/LEETaxWa\_c0

Еще 99+ новых уведомлений


*Отчет №ПИФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Участок 13,3 сот. (промназначения)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



Об участке

Площадь: 13,3 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Советский район  
Горки 15 от 21-30 мин. Проспект Победы 15 от 21-30 мин.  
Дубравная 15 от 31 мин.

Показать карту

25 000 000 Р

25 000 000 Р

1879 699 Р за сотку

или предложите свою цену

8 917 290-40-25

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?


Пользователь

Агентство

Завершено 18 объявлений

Подписаться на продавца

Это место приносит удачу



Запустить рекламу

Avito

Об участке

Площадь: 13,3 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Советский район  
Горки 15 от 21-30 мин. Проспект Победы 15 от 21-30 мин.  
Дубравная 15 от 31 мин.

Показать карту

Описание

Продается земельный участок общей площадью 13,34 сотки. Земельный участок на первой линии оквляемой улицы Родины в 400 м от пересечения проспекта Победы с ул. Родины, в одном ряду с автосалонами Audi, Ford и ТРЦ Южный-АШАН. По участку проходят все коммуникации: центральное отопление, канализация, водоснабжение. Вся территория заасфальтирована и благоустроена, с удобным автомобильным подъездом с первой линии. Существующий забор установлен не верно. Его нужно переставить согласно тонким кадастрового инженера. Потенциал объекта: идеально подойдет под мойку самообслуживания, автосервис, склад, магазин.

№ 3672599946 - сегодня в 10:56 - 1226 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления

25 000 000 Р

25 000 000 Р

1879 699 Р за сотку

или предложите свою цену

8 917 290-40-25

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Агентство

Завершено 18 объявлений

Подписаться на продавца

Ремесленники

Объявления

Помощь

Безопасность

Реклама на сайте

О компании

Карьера

Авто Журнал

Блог

АвтоПольза

Мобильные приложения

Авито - сайт объявлений России. © 2000-2024 Авито. Политика конфиденциальности

Отменить услуги Авито

Выполнить задание

Авито

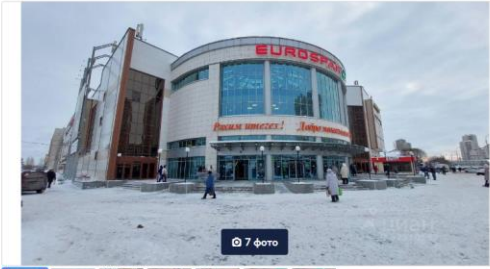
Отчет №ПИФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Обновлено: 26 янв, 10:47 43 просмотра, 0 за сегодня

## Здание, 16 818 м<sup>2</sup>

Татарстан респ., Казань, р-н Ново-Савиновский, мкр. кварталы 68, 69, просп. Ямашева, 71а На карте

В избранное



7 фото

Площадь: 16 818 м<sup>2</sup> Этажность: 4

**Отчёт о привлекательности объекта**  
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

1 345 440 000 Р

Только на Цане

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 1 305 076 800

Цена за метр 80 000 Р

Налог УСН

+7 987 212-13-01

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

ОТДЕЛ АРЕНДЫ  
Агентство Регионального Развития  
Казань

Документы проверены

Отчёт о привлекательности  
помещения и локации

Купить

Найдите подходящее место  
для вашего бизнеса

Активация Windows

Почему вы не можете активировать Windows? перейдите в раздел "Параметры".

Продажа отдельно стоящее здание 16 818м<sup>2</sup> на пр. Ямашева, д.71а

- отдельно стоящее здание
- 1 линия
- Здание в хорошем состоянии
- Три этажа торгового центра
- Зелёный участок 7700 м<sup>2</sup>, 2394 м<sup>2</sup>
- Здание автомойки 166 м<sup>2</sup>
- Все в собственности
- Рядом остановки общественного транспорта
- Удобная транспортная развязка
- Парковка
- Высота потолков 8 м.
- Очень хороший трафик

Свернуть

**Войдите или зарегистрируйтесь  
для просмотра информации**

Войти

- Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- Доступ к избранному с любого устройства
- Неограниченное добавление в избранное

Отзыв о сайте

Рабочий стол 12:45

*Отчет №ПИФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Здание, 761 м<sup>2</sup>

Татарстан респ., Казань, р-н Ново-Савиновский, ул. Бондаренко, 8А На карте


В избранное

Написать

Поделиться

Печать

Пожаловаться



3 фото

Площадь

761 м<sup>2</sup>

Этажность

2

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Отзыв о сайте

Пешеходный трафик

Автомобильный трафик

Средний бюджет семьи по району

Точки притяжения

Конкуренты в радиусе 1 км

Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 350 ₽ 5000 ₽

Посмотреть пример отчёта

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. Продажи НДС. По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Муртазина Ильнара. Брокер по коммерческой недвижимости. "DIGroup" недвижимость и финансы". От собственника. Без комиссии.

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте

Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново

Доступ к избранному с любого устройства

Неограниченное добавление в избранное

Напишите автору

83 710 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 81 198 700

Цена за метр 110 000 ₽

Налог НДС включен: 13 951 666 ₽

+7 917 262-78-85

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ DIGROUP


Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Купить

Найдите подходящее место для вашего бизнеса

Адресные записки



перейдите в раздел "Параметры".

ООО «ФАЦ «Эксперт»

161

Отчет №ПИФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Здание, 390 м<sup>2</sup>

Татарстан респ., Казань, р-н Авиастроительный, мкр. Свердлов, ул. Челюскина, 55 На карте

В избранное

11 фото

Площадь: 390 м<sup>2</sup> Этажность: 1

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Отзыв о сайте

Пешеходный трафик

Автомобильный трафик

Средний бюджет семьи по району

Точки притяжения

Конкуренты в радиусе 1 км

Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 350 ₽ 2000 ₽

Посмотреть пример отчёта

Продается здание с сетевыми арендаторами

- 1 линия
- отдельно стоящее здание
- земельный участок в собственности
- доступ 24/7
- сдано в аренду : Фикс прайс и алкомаркет Порт
- арендный поток 253 тыс.руб.
- коммуникации центральные
- отопление автономное- своя котельная
- отличное месторасположение на перекрестке улиц Айдарова и Челюскина

Свернуть

31 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 30 555 000

Цена за метр 80 770 ₽

Налог УСН

+7 986 932-08-93

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

ОТДЕЛ АРЕНДЫ  
Агентство Регионального Развития  
Казань

Документы проверены

Отчёт о привлекательности  
помещения и локации

Купить

Найдите подходящее место  
для вашего бизнеса

Активация чуждым ак...

перейдите в раздел "Параметры".

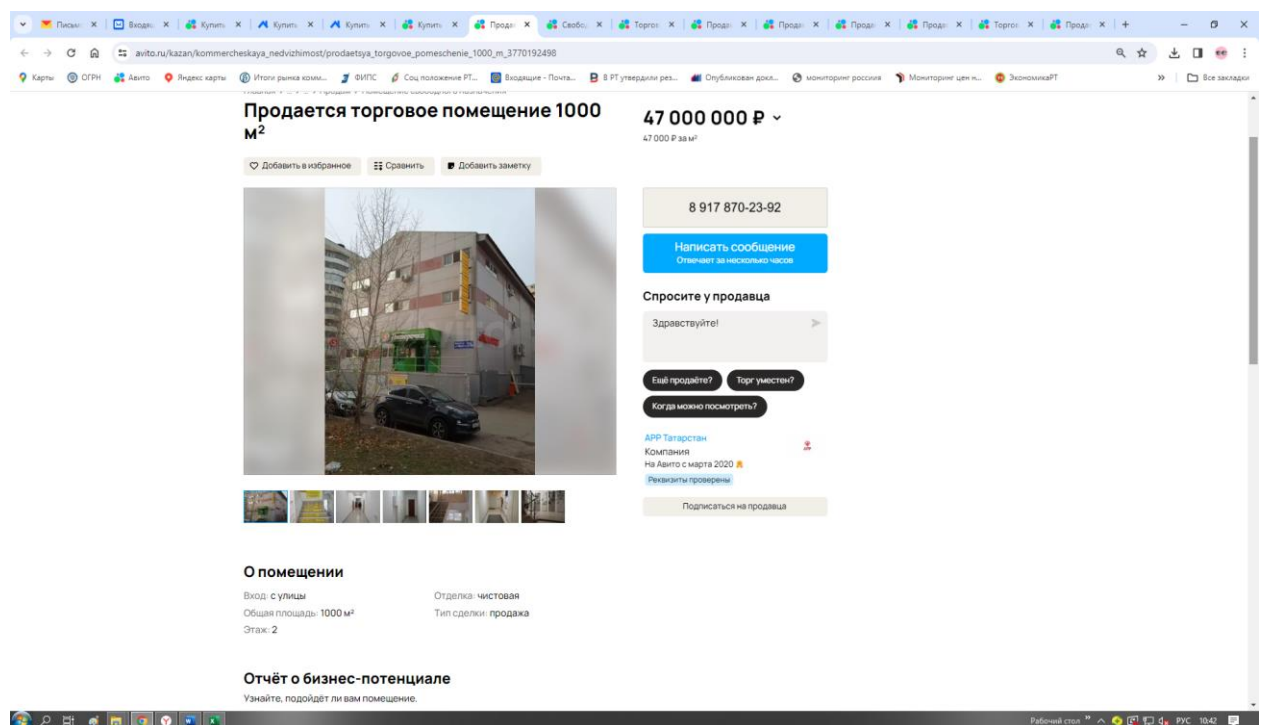
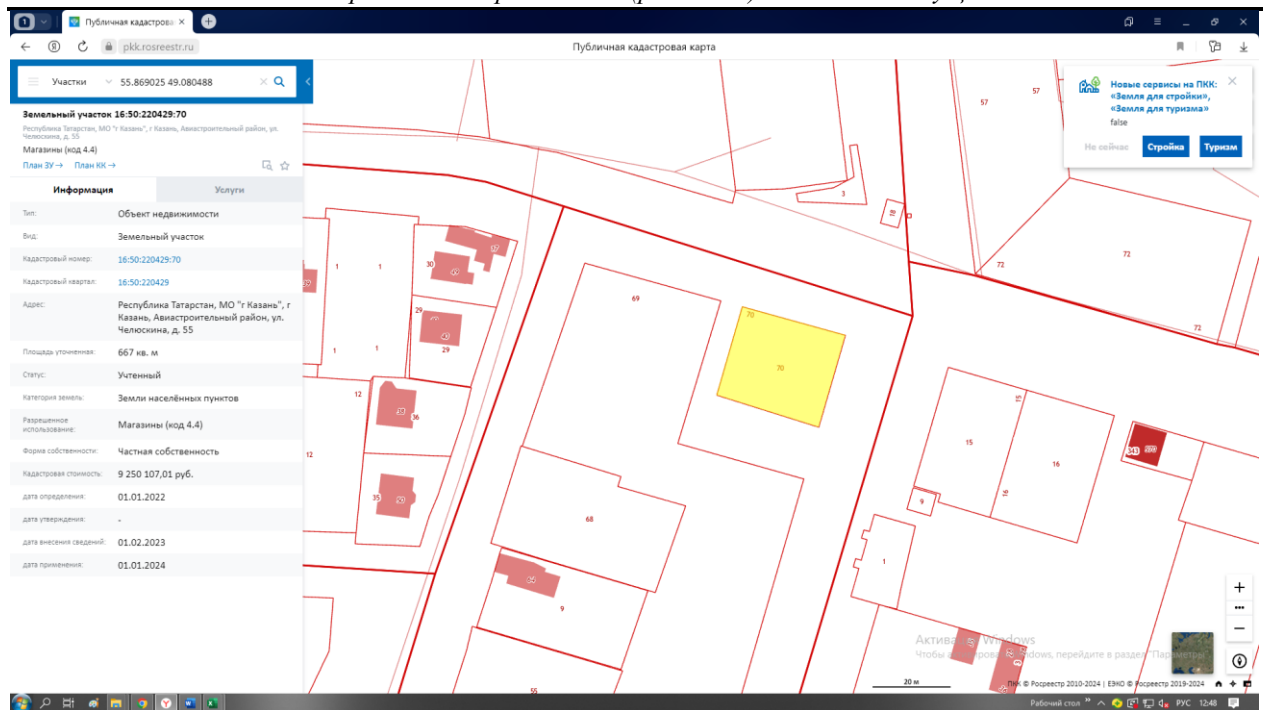
Войдите или зарегистрируйтесь  
для просмотра информации

Выйти

Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте

Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите

Отчет №ПИФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



*Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

avito.ru/kazan/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodaetsya\_torgovoe\_pomeschenie\_1000\_m\_3770192498

47 000 000 Р

8 917 870-23-92

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

APP Татарстан  
Компания  
На Авито с марта 2020  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

**Описание**

От собственника! Без комиссии!

Продается торговое помещение 1000 м² по улице Мусина, дом 29 (возможна продажа поэтапно по 500 кв.м.)

- вторая линия;
- высокий пешеходный и автомобильный трафик;
- 3 отдельных входных группы;
- второй (торговая орен врасе) и третий (8 офисов) этажи;
- место для размещения фасадной вывески;
- выделенная мощность 15 кВт;
- есть свободная парковка вдоль дороги;
- кондиционирование/вентиляция;
- отопление, горячее и холодное водоснабжение;
- Доходность от действующих арендаторов, есть возможность увеличить чек
- Действующий арендатор

Организации в здании и рядом: ТК Коранка, Магнит.Глобус, ТЦ Парк Хаус, Киш-Миш

Важно: Кредиты для ИП без подтверждения дохода, без первоначального взноса  
По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Ксения

**О здании**

Тип здания: **другой**      Круглосуточный режим: **Да**  
Парковка: **нет**

№ 3770192498 · 26 января в 14:35 · 225 просмотров (+0 сегодня)      Показать фото

avito.ru/kazan/kommercheskaya\_nedvizhimost/torgovaya\_ploschad\_327.5\_m\_3432712649

Торговая площадь, 327.5 м²

22 000 000 Р

8 960 080-49-05

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Тупа  
Компания  
На Авито с июля 2012  
Документы проверены

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Гузель

**О помещении**

Вход: со двора  
Общая площадь: 327.5 м²  
Этаж: 2  
Высота потолков: 3 м

Отделка: офисная  
Отопление: центральное  
Тип сделки: продажа

**Отчёт о бизнес-потенциале**

Укажите, подойдёт ли вам помещение.

Продуктивность объекта      Возможные конкуренты

*Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проездимость объекта

Возможные конкуренты

Пешая доступность

Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Адоратского, 12  
р-н Ново-Савиновский

Показать карту

Описание

Продается помещение на первой линии. Много парковочных мест. Рядом магазин Лента, остановки общественного транспорта. Возможна аренда 213 тысяч в месяц. Без арендаторов. Свободного назначения. Назначение любое. Можно под офис или спортивный зал. Вход со двора.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице, бесплатная

Тип здания: бизнес-центр

Круглосуточный режим: Да

Удалённость от дороги: первая линия

№ 3432712649 - 5 января в 17:16 - 2514 просмотров (+0 сегодня)

Поклоняться

Похожие объявления

22 000 000 Р

67 176 Р за м²

или предложите свою цену

8 960 080-49-05

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Гугл

Компания

На Авито с июля 2012

Документы проверены

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо


Гузель

Торговая площадь, 668.3 м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



О помещении

Вход: с улицы

Отделка: чистовая

Общая площадь: 668.3 м²

Отопление: центральное

Этаж: 2

Тип сделки: продажа

Высота потолков: 4 м

Арендаторы: помещение сдано

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

48 000 000 Р

71 824 Р за м²

или предложите свою цену

8 960 080-49-05

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Гугл

Компания

На Авито с июля 2012

Документы проверены

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Гузель

**Услуги**

Узнайте, подойдет ли вам помещение.

- Проходимость объекта
- Пешая доступность
- Возможные конкуренты
- Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

[Купить отчёт у партнёра](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

### Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Адоратского, 12  
р-н Ново-Савиновский

[Показать карту](#)

### Описание

Продается торговое помещение на втором этаже здания с ремонтом. Возможна аренда 500 тысяч в месяц. Подвело на отдельные секции. Можно сделать отдельный вход, не зависимо от первого этажа

### О здании

Готовность:	в эксплуатации	Парковка:	на улице, бесплатная
Тип здания:	торговый центр	Круглосуточный режим:	Да
Удалённость от дороги:	первая линия		

№ 3432942177 - 8 января в 2014 - 717 просмотров (+2 сегодня)

[Показывать](#)

48 000 000 Р

71 824 Р за м²  
[или предложите свою цену](#)

8 960 080-49-05

[Написать сообщение](#)  
Отвечает за несколько часов

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продать?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Гуля  
Компания  
На Авто с июля 2012  
[Документы проверены](#)

6 обычных пользователей


[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо  
Гузель

Помещение на цокольном этаже  
первая линия

3 900 000 ₽ ▾  
57 785 ₽ за м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 917 260-94-81

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продажи? Есть услуги?

Когда можно посмотреть?

Агент  
Компания  
На Авито с июня 2019  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Онлайн-пказ  
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход с улицы Высота потолков: 2.8 м

*Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Письмо «Отчет 6707» × Входящие - Почта Mail... × Купить земельный участ... × Купить торговую площ... × Купить помещение сво... × Купить коммерческую... × Помещение на цоколь... × Свободного назначения... ×

avito.ru/kazan/kommercheskaya\_nedvizhimost/pomeshchenie\_na\_tsokolnom\_etazhe\_pervaya\_liniya\_3890149933

Карты OGN Авто Яндекс карты Итого рынка ком... ФНПС Соц положение РТ... Входящие - Почта... В РТ утвердил рез... Опубликован док... мониторинг россия Мониторинг цен н... ЭкономикаРТ

### Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдет ли вам помещение.

- Продолжительность объекта
- Возможные конкуренты
- Пешая доступность
- Кто живет и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

[Купить отчёт у партнёра](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167146245960

### Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Восход, 23

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

[Показать карту](#)

### Описание

Продается нежилое помещение, расположенное на цокольном этаже, на первой линии по адресу: г. Казань, ул. Восход, д.23, общей площадью 68.2 м2. Стоимость продажи 3900.000 р.

Рядом такие улицы как Восстанья, Декабристов, Ибрагимова, Кулахметова

- Собственник! Без комиссионных и прочих доплат!
- Вся сумма в договоре

### О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: жилой дом

Удаленность от дороги: первая линия

Парковка: на улице, бесплатный

Круглосуточный режим: Да

№ 3890149933 31 декабря 2023 1281 просмотр (+0 секунд) [Пожаловаться](#)


Письмо «Отчет 6707» × Входящие - Почта Mail... × Купить земельный участ... × Купить торговую площ... × Купить помещение сво... × Купить коммерческую... × Помещение на цоколь... × Свободного назначения... ×

avito.ru/kazan/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_253\_3\_m\_3764398003

Карты OGN Авто Яндекс карты Итого рынка ком... ФНПС Соц положение РТ... Входящие - Почта... В РТ утвердил рез... Опубликован док... мониторинг россия Мониторинг цен н... ЭкономикаРТ

### Свободного назначения, 253.3 м²

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



55 000 Р за м²

55 000 Р за м² или предложите свою цену

8 917 250-06-20

[Написать сообщение](#)

Отвечает в течение дня

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Еще продать?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь: Частное лицо

Эквивалент: ~14 м² ООУ

[Подписаться на продавца](#)

### О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 253.3 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 3 м

Отделка: чистовая

Мощность электросети: 15 кВт

Отопление: центральное

Тип сделки: продажа

### Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдет ли вам помещение.

*Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Продуктивность объекта

Возможные конкуренты

Пешая доступность

Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Восстания, 49

Яшьлек: 6–10 мин.

Северный вокзал: 11–15 мин.

Козья Слобода: 21–30 мин.

Показать карту

Описание

Продается помещение свободного назначения, общей площадью 253,3 кв.м, расположенный по адресу: Московский район, ул. Восстания, 49. Первая линия, отдельный вход, сделан современный ремонт, высокие потолки, все коммуникации, находится вблизи остановок общественного транспорта. Подойдет под: магазин, офис, пункт приема, косметический салон, массажный кабинет, парикмахерская.

Цена 55 тыс.руб/м2

О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: жилой дом

Удаленность от дороги: первая линия

Парковка: нет

Круглосуточный режим: Да

55 000 Р за м<sup>2</sup>

55 000 Р за м<sup>2</sup>

или предложите свою цену

8 917 250-06-20

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Эксплоат.: 14 кв. м

Подписаться на продавца

№ 3764398003 - 19 января в 19:09 - 1693 просмотра (+20 сегодня)


Пожаловаться


С новым ремонтом, у остановки тра

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку





О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 300 м<sup>2</sup>

Этаж: 2

Отделка: офисная

Тип сделки: продажа

Отчёт о бизнес-потенциале

16 000 000 Р

53 333 Р за м<sup>2</sup>

8 987 421-19-12

Написать сообщение

Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АН "Диалог"

Компания

На Авито с декабря 2011

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Титрова Жанна

ООО «ФАЦ «Эксперт»

168

*Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Письмо «Оп...» (1) Входящие Культи земель... Культи торго... Культи поме... Культи комм... Свободного... Помещение... С новым рем... Продам поме... Помещение...  
avito.ru/kazan/kommercheskaya\_nedvizhimost/n\_novym\_remontom\_u\_ostanovki\_tra\_3541430297  
Карты OGN Авто Яндекс карты Улгоу рынка комм... ФНПС Соц положение РТ... Входящие - Почта... 8 РТ утверди рез... Опубликован док... мониторинг россия Мониторинг цен н... ЭкономикаРТ  
Улгоу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5162746245960

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Липатова, 7  
р-н Советский

Показать карту

Описание

Арт. 57917902  
Срочная продажа (поэтому снижена цена) помещение на 2 этаже торгового здания.  
Хорошее местоположение в оживлённом месте - рядом станция электричек, конечная автобусов, рынок, магазины, ярмарка.  
Помещение со свежим ремонтом.  
Состоит из большого зала 210 кв.м, очень светлого со множеством окон.  
Подходит для торговли, для организации спортивных занятий, танцев и тп.  
Либо можно разделить на несколько помещений, каждое с окнами.  
Имеется свой туалет.  
Также кроме зала есть 5 комнат.  
Все с ремонтом, все с окнами.  
Продажа от физ лица (ИП), можно перечислением на р/с.  
Вся сумма будет указана в договоре, любая форма оплаты.

О здании

Тип здания: торговый центр  
Парковка: на улице

Круглосуточный режим: Да

№ 3541430297: 15 января в 10:06 - 678 просмотров (+3 сегодня)

Пожаловаться

16 000 000 Р

53 333 Р за м²

8 987 421-19-12

Написать сообщение

Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?



АН "Диалог"  
Компания  
На Авито с декабря 2011  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Татирова Жанна

Помещение 150,3 м2

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



О помещении

Вход: с улицы  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 150,3 м²  
Этаж: цокольный

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

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

А. Демченко, и. Б. Битов

А. Демченко, и. Б. Битов

10 700 000 Р

71 191 Р за м²

8 917 890-11-68

Написать сообщение

Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

"Регион Бизнес Недвижимость Казань"  
Компания  
На Авито с июля 2020  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Галиев Марат

ООО «ФАЦ «Эксперт»

169

*Отчет №ПДФ-001/01-2024*  
*об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

**Расположение**  
Республика Татарстан, Казань, ул. Академика Завойского, 21Бк2  
Дубравная Ж от 31 мин. • Проспект Победы Ж от 31 мин. [Показать карту](#)

**Описание**  
Помещение в новом доме  
Отличный ремонт  
Отдельный вход

**Технические характеристики**  
— площадь 150.3 м2  
— отдельный вход с улиц  
— большие окна в нише  
— цоколь  
— санузел  
— видеонаблюдение с доступом в интернете  
— пожарная сигнализация  
— свободная планировка с колоннами  
— металлическая входная дверь  
— застекленная входная группа

**Преимущества помещения:**  
— новый дом  
— жилой комплекс  
— трафик в поселок Восточный  
— отличный ремонт  
— свой санузел  
— кухонная зона  
— место под вывеску  
— Есть долгосрочный арендатор (МЛП 80000 +ку)

**Преимущества помещения:**  
— новый дом  
— жилой комплекс  
— трафик в поселок Восточный  
— отличный ремонт  
— свой санузел  
— кухонная зона  
— место под вывеску  
— Есть долгосрочный арендатор (МЛП 80000 +ку)  
— Окупаемость 11 лет

**Транспортная доступность и прилегающие улицы:**  
— автобус 46  
— метро Дубравная  
Улицы Коммиссара Габичева, Академика Завойского, Юлиуса Фучика, Дмитрия Менделеева, Гали Динмухаметова, ЖК Изумрудный город, ЖК Малиновка, п. Восточный.  
Арт. 41220284

**Оздании**  
Тип здания: **жилой дом**      Круглосуточный режим: **Да**  
Парковка: **на улице**

№ 2865014300 - 17 января в 13:28 - 1151 просмотр (+2 сегодня) [Пожаловаться](#)

**Похожие объявления**

**10 700 000 Р**  
71191 Р за м²

8 917 890-11-68

[Написать сообщение](#)  
Отвечает около часа

**Спросите у продавца**  
Здравствуйте!

Еще продать?    Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

"Регион Бизнес Недвижимость Казань"  
Компания  
На Авито с июля 2020  
[Реквизиты проверены](#)


[Подписаться на продавца](#)  
Контактное лицо  
Галиев Марат

*Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 258 м²

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



О помещении

Вход: с улицы  
Общая площадь: 258 м²  
Этаж: 1

Отделка: чистовая  
Тип сделки: продажа  
Арендаторы: помещение сдано

12 800 000 Р

49 612 Р за м²  
или предложите свою цену

8 958 723-13-91

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо

Подписаться на продавца

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Пешая доступность

Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5182746245960

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Гвардейская ул., 9А  
Суконная слобода 5 мин. Аметьево 5 мин.  
Площадь Тухая 5 мин.

Показать карту

Описание

Продается большое помещение.  
Продаём с готовым 15 летним бизнесом!

О здании

Готовность: в эксплуатации  
Тип здания: жилой дом  
Удалённость от дороги: первая линия

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта  
Круглосуточный режим: Да

№ 3663621232 - 22 января в 09:57 - 556 просмотров (+5 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления

Ремесленное объявление Объявление Помощь Безопасность Реклама на сайте О нас Контакты Корзина Авто Журнал Блог АвтоПолуче Мобильное приложение

Агент - call-объявления.России. Ф.О.О. «Эксперт» 2007-2024. Продажа Авто. Продажа недвижимости. Отличная услуга на Авто, вы можете увидеть Авто. Истории и отзывы покупателей. 2007-2024

Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Свободного назначения, 769 м²

55 000 Р за м²  
55 000 Р за м²  
или предложите свою цену

8 917 260-83-37

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо  
Документы проверены

Подписаться на продавца

Онлайн-показ  
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 769 м²  
Этаж: 1  
Высота потолков: 3.2 м

Отделка: офисная  
Мощность электросети: 45 кВт  
Отопление: центральное  
Тип сделки: продажа

узнайте, подойдет ли вам помещение:

- Пропиальность объекта
- Возможные конкуренты
- Пешая доступность
- Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

Получу предоставление ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Приволжский район, мкр-н Горки-3, Дубравная ул., 576лок3

- Проспект Победы 11-15 мин.
- Дубравная 16-20 мин.
- Горки 31 мин.

Показать карту

Описание

Продаю помещение свободного назначения общей площадью 769 м² по ул. Дубравная, д. 57. Данное помещение может использоваться в различных сферах деятельности: офис, теплый склад, магазин, ПВЗ, клиника, столовая, сауна, гостиница, хостел, различные школы - ясли, танцы, и т.д.; есть 2 отдельных входа, есть парковочное пространство порядка 20-25 машин (при желании можно расширить), заезды как с улицы Фучика так и с улицы Дубравная, отдельный вход и заезд во двор, рядом школа, детский сад, торговые точки и ТЦ.

О здании

Готовность: в эксплуатации  
Тип здания: жилой дом  
Удаленность от дороги: вторая линия и дальше

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта  
Количество парковочных мест: 30  
Круглосуточный режим: Да

№ 3694544213 - 15 января в 22:29 - 539 просмотров (+7 сегодня)

Пожаловаться

Почта Mail.ru

Купить земельный участок (1)

Купить коммерческую недви...

Свободного назначения, 761

ПЧН 134 м2 в ЖК Солнечный

Свободного назначения, 127

← → ↺ ⌂

avito.ru/kazan/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_127\_m\_3004368607

🔍 ☆ 📄 🏠 ☰

Карты ОФГН Авто Яндекс карты Итого рынка комм... ФГИТС Соц положение РТ... Выходящие - Почта... Б РТ утвердили рез... Опубликован док... мониторинг россия Мониторинг цен н... ЭкономкаРТ

## Свободного назначения, 127 м<sup>2</sup>

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

**Онлайн-показ**  
Можно посмотреть по видеосвязи

### О помещении

Вход: с улицы	Высота потолков: 2.5 м
Отдельный вход: есть	Отделка: без отделки
Общая площадь: 127 м²	Отопление: центральное
Этаж: цокольный	Тип сделки: продажа

8 958 722-16-86

Написать сообщение  
Отправит в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торгу уместно?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо

Подписаться на продавца

Почта Mail.ru

Купить земельный участок (1)

Купить коммерческую недви...

Свободного назначения, 761

ПЧН 134 м2 в ЖК Солнечный

Свободного назначения, 127

← → ↺ ⌂

avito.ru/kazan/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_127\_m\_3004368607

🔍 ☆ 📄 🏠 ☰

Карты ОФГН Авто Яндекс карты Итого рынка комм... ФГИТС Соц положение РТ... Выходящие - Почта... Б РТ утвердили рез... Опубликован док... мониторинг россия Мониторинг цен н... ЭкономкаРТ

Почта Mail.ru

Купить земельный участок (1)

Купить коммерческую недви...

Свободного назначения, 761

ПЧН 134 м2 в ЖК Солнечный

Свободного назначения, 127

← → ↺ ⌂

avito.ru/kazan/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_127\_m\_3004368607

🔍 ☆ 📄 🏠 ☰

Карты ОФГН Авто Яндекс карты Итого рынка комм... ФГИТС Соц положение РТ... Выходящие - Почта... Б РТ утвердили рез... Опубликован док... мониторинг россия Мониторинг цен н... ЭкономкаРТ

Почта Mail.ru

Купить земельный участок (1)

Купить коммерческую недви...

Свободного назначения, 761

ПЧН 134 м2 в ЖК Солнечный

Свободного назначения, 127

← → ↺ ⌂

avito.ru/kazan/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_127\_m\_3004368607

🔍 ☆ 📄 🏠 ☰

Карты ОФГН Авто Яндекс карты Итого рынка комм... ФГИТС Соц положение РТ... Выходящие - Почта... Б РТ утвердили рез... Опубликован док... мониторинг россия Мониторинг цен н... ЭкономкаРТ

Почта Mail.ru

Купить земельный участок (1)

Купить коммерческую недви...

Свободного назначения, 761

ПЧН 134 м2 в ЖК Солнечный

Свободного назначения, 127

← → ↺ ⌂

avito.ru/kazan/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_127\_m\_3004368607

🔍 ☆ 📄 🏠 ☰

Карты ОФГН Авто Яндекс карты Итого рынка комм... ФГИТС Соц положение РТ... Выходящие - Почта... Б РТ утвердили рез... Опубликован док... мониторинг россия Мониторинг цен н... ЭкономкаРТ

Почта Mail.ru

Купить земельный участок (1)

Купить коммерческую недви...

Свободного назначения, 761

ПЧН 134 м2 в ЖК Солнечный

Свободного назначения, 127

← → ↺ ⌂

avito.ru/kazan/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_127\_m\_3004368607

🔍 ☆ 📄 🏠 ☰

Карты ОФГН Авто Яндекс карты Итого рынка комм... ФГИТС Соц положение РТ... Выходящие - Почта... Б РТ утвердили рез... Опубликован док... мониторинг россия Мониторинг цен н... ЭкономкаРТ

Почта Mail.ru

Купить земельный участок (1)

Купить коммерческую недви...

Свободного назначения, 761

ПЧН 134 м2 в ЖК Солнечный

Свободного назначения, 127

← → ↺ ⌂

avito.ru/kazan/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_127\_m\_3004368607

🔍 ☆ 📄 🏠 ☰

Карты ОФГН Авто Яндекс карты Итого рынка комм... ФГИТС Соц положение РТ... Выходящие - Почта... Б РТ утвердили рез... Опубликован док... мониторинг россия Мониторинг цен н... ЭкономкаРТ

Почта Mail.ru

Купить земельный участок (1)

Купить коммерческую недви...

Свободного назначения, 761

ПЧН 134 м2 в ЖК Солнечный

Свободного назначения, 127

← → ↺ ⌂

avito.ru/kazan/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_127\_m\_3004368607

🔍 ☆ 📄 🏠 ☰

Карты ОФГН Авто Яндекс карты Итого рынка комм... ФГИТС Соц положение РТ... Выходящие - Почта... Б РТ утвердили рез... Опубликован док... мониторинг россия Мониторинг цен н... ЭкономкаРТ

Почта Mail.ru

Купить земельный участок (1)

Купить коммерческую недви...

Свободного назначения, 761

ПЧН 134 м2 в ЖК Солнечный

Свободного назначения, 127

← → ↺ ⌂

avito.ru/kazan/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_127\_m\_3004368607

🔍 ☆ 📄 🏠 ☰

Карты ОФГН Авто Яндекс карты Итого рынка комм... ФГИТС Соц положение РТ... Выходящие - Почта... Б РТ утвердили рез... Опубликован док... мониторинг россия Мониторинг цен н... ЭкономкаРТ

Почта Mail.ru

Купить земельный участок (1)

Купить коммерческую недви...

Свободного назначения, 761

ПЧН 134 м2 в ЖК Солнечный

Свободного назначения, 127

← → ↺ ⌂

avito.ru/kazan/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_127\_m\_3004368607

🔍 ☆ 📄 🏠 ☰

Карты ОФГН Авто Яндекс карты Итого рынка комм... ФГИТС Соц положение РТ... Выходящие - Почта... Б РТ утвердили рез... Опубликован док... мониторинг россия Мониторинг цен н... ЭкономкаРТ

Почта Mail.ru

Купить земельный участок (1)

Купить коммерческую недви...

Свободного назначения, 761

ПЧН 134 м2 в ЖК Солнечный

Свободного назначения, 127

← → ↺ ⌂

avito.ru/kazan/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobod

*Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Почта Mail.ru

Купить земельный участок (1)

Купить коммерческую недви...

Свободного назначения, 760

ПСН 134 м2 в ЖК Солнечный

Свободного назначения, 127

+


avito.ru/kazan/kommercheskaya\_neдвижимost/psn\_134\_m2\_v\_zhk\_solnechnyy\_gorod\_3623497614


Карты OZON Авто Яндекс карты Итого рынка ком... ФНПС Соц положение РТ... Водение - Почта... 8 РТ утвердили рез... Опубликован док... мониторинг россия Мониторинг цен н... ЭкономикаРТ

Всех закладок

ПСН 134 м2 в ЖК Солнечный город

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку





**О помещении**

Вход: со двора  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 134,2 м²  
Этаж: цокольный

Высота потолков: 3,5 м  
Отделка: чистовая  
Тип сделки: продажа

9 500 000 Р

70 790 Р за м²

8 960 082-92-49

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости  
"Ключ"  
Компания  
На Авито с апреля 2015

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Исламгулов Денис

Почта Mail.ru

Купить земельный участок (1)

Купить коммерческую недви...

Свободного назначения, 760

ПСН 134 м2 в ЖК Солнечный

Свободного назначения, 127

+

avito.ru/kazan/kommercheskaya\_neдвижимost/psn\_134\_m2\_v\_zhk\_solnechnyy\_gorod\_3623497614

Карты OZON Авто Яндекс карты Итого рынка ком... ФНПС Соц положение РТ... Водение - Почта... 8 РТ утвердили рез... Опубликован док... мониторинг россия Мониторинг цен н... ЭкономикаРТ

Всех закладок

Республика Татарстан, Казань, ул. Баки Урманче, 9  
Проспект Победы от 31 мин. Дубравная от 31 мин. Показать карту

**Описание**

Продается коммерческое помещение после капитального ремонта.

Цена указана без учета НДС 20%, которая будет добавлена к окончательной стоимости.

Помещение общей площадью 135 квадратных метров находится в отличной локации с большим трафиком. Выполнен капитальный ремонт: стяжка пола, выровненные стены, разведена электропроводка, высота потолков 3,5 метра, отдельный вход.

Рядом расположены лучшие гимназии, детские сады, кружки и спортивные площадки, что делает помещение идеальным для различных бизнес-идей.

Это отличное место для офиса, мастерской, магазина, сервисных услуг или компьютерного клуба.

Не упустите шанс приобрести коммерческое помещение в привлекательной локации.

проспект победы оренбургский тракт дубравная хусайна малютова рихарда зорге  
Арт: 56925043

**О здании**

Тип здания: жилой дом  
Парковка: на улице

Круглосуточный режим: Да

№ 3623497614 - 25 января в 17:26 - 246 просмотров (+5 сегодня)

Похвалиться

9 500 000 Р

70 790 Р за м²

8 960 082-92-49

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

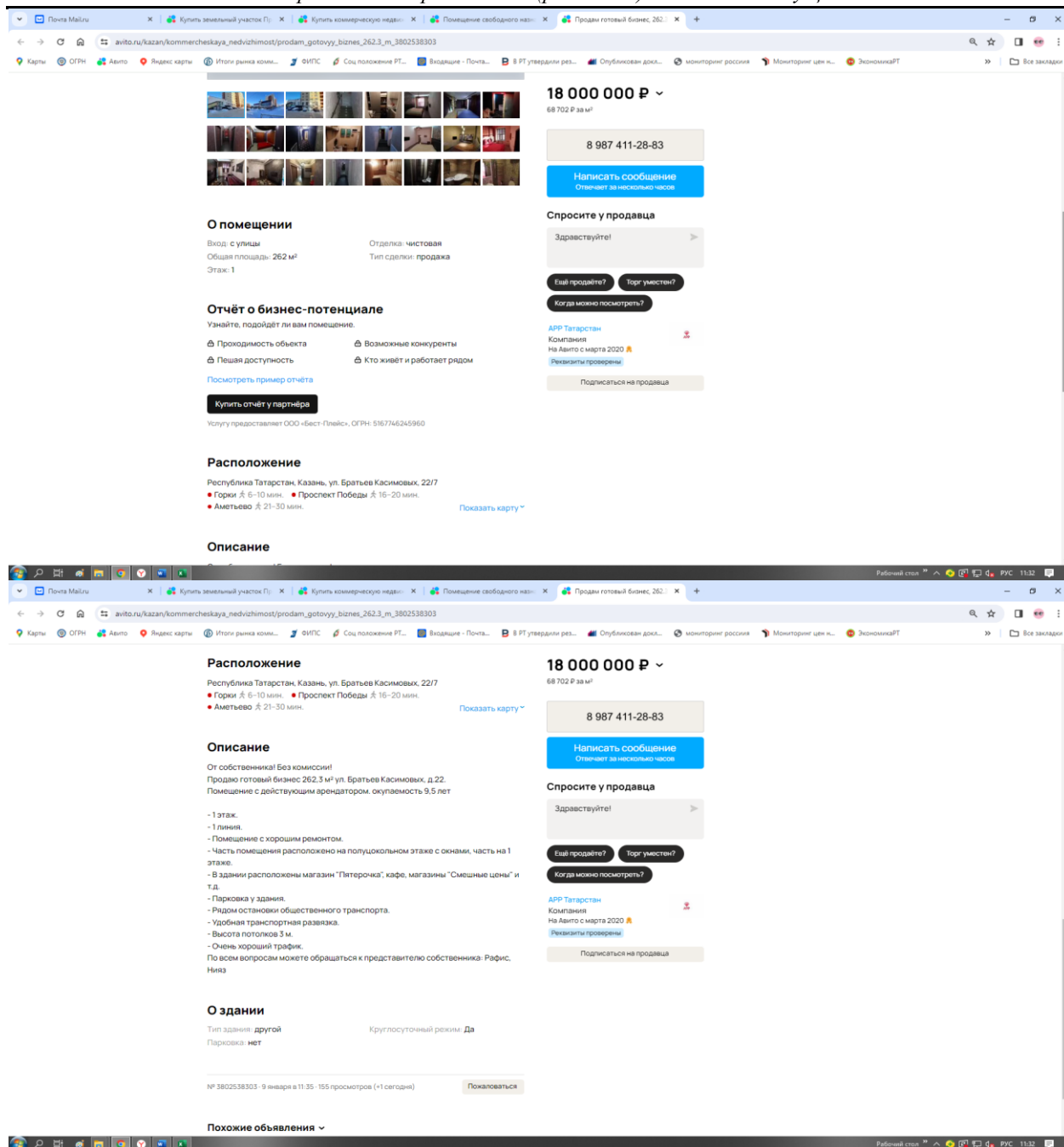
Агентство недвижимости  
"Ключ"  
Компания  
На Авито с апреля 2015

Реквизиты проверены

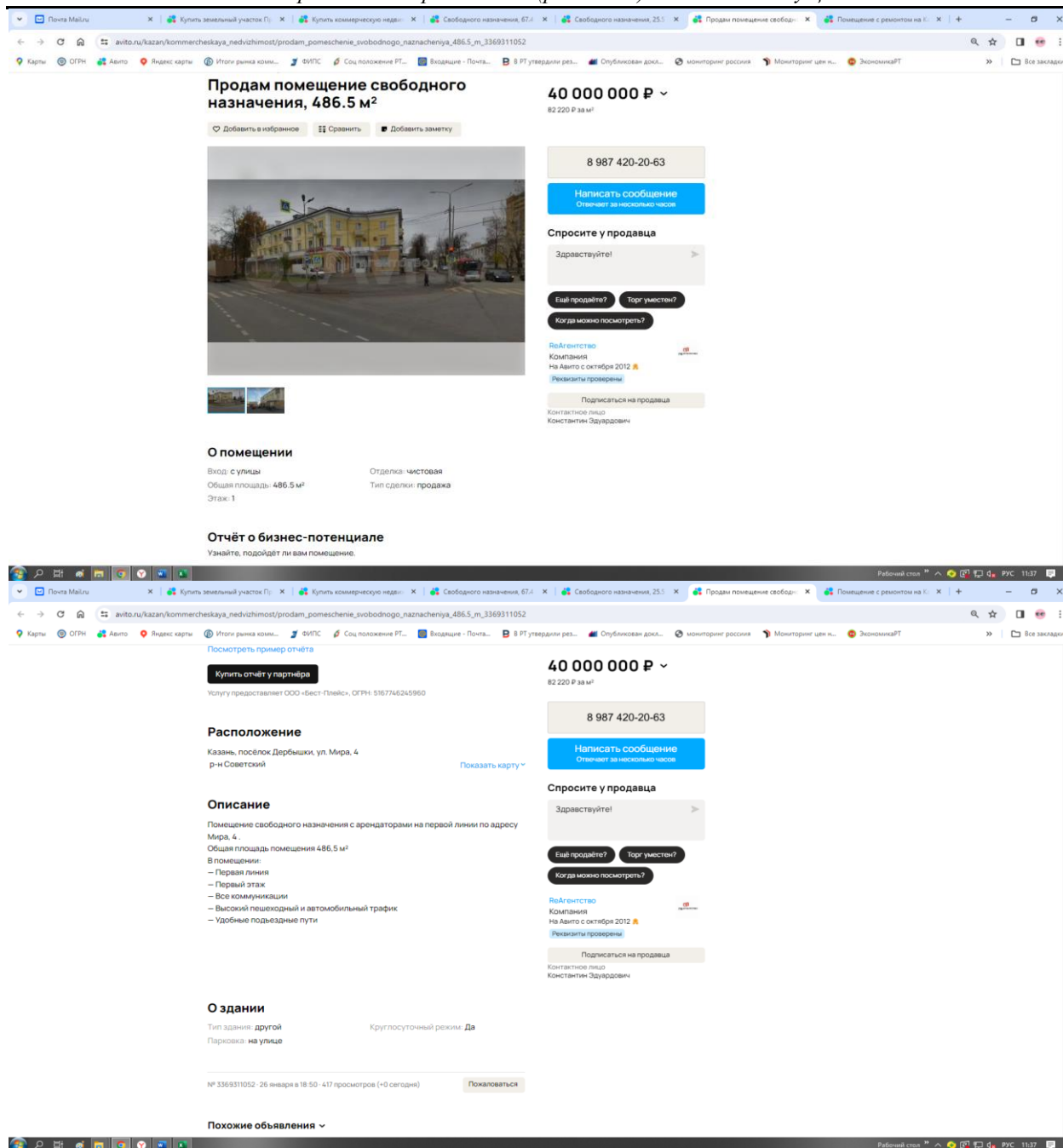
Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Исламгулов Денис

*об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*



*об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*



*Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Помещение с ремонтом на Кариева 6

75 500 Р за м<sup>2</sup>   
75 500 Р за м<sup>2</sup>

8 917 920-15-09

Написать сообщение   
Отвечает за несколько часов


Спросите у продавца


Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен?   
Когда можно посмотреть?

V-Invest   
Компания   
На Авито с февраля 2018   
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца   
Контактное лицо   
V-invest





О помещении

Вход: с улицы   
Общая площадь: 272.7 м<sup>2</sup>   
Этаж: цокольный

Отделка: офисная   
Тип сделки: продажа   
Арендаторы: помещение сдано

Отчёт о бизнес-потенциале

Описание

Продается помещение по улице Кариева 6, с ремонтом в цокольном этаже с окнами

В этой локации есть спрос на мелкие помещения, можно сдать в аренду по кабинетам, и окупаемость будет около 8 лет. Более подробная информация по запросу.

Помогут сдать в аренду:

- Первая линия Кариева
- 2 входа один с улицы, другой со двора
- 3 кондиционера
- 30 кВт мощность
- 8 офисных помещений, почти в каждом есть окна
- 2 санузла.
- высота потолков 3.2 м
- Стены - ламинированные панели криллат
- новая электрическая проводка с делением на 2 зоны.
- интернет и телефон.
- система принудительной вентиляции в санузлах.
- гидроизоляция пола.
- новые радиаторы отопления.

Рядом улицы Проспект Альберта Камалеева, Аделя Кутуя, Тулпар, Проспект Победы, Газардейская, Курская

О здании

Тип здания: жилой дом   
Парковка: нет

Круглосуточный режим: Да

№ 3603322068 - 27 января в 08:12 - 324 просмотра (+2 сегодня)   
Пожаловаться

Рабочий стол

11:38


*Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*


парк

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку





**О помещении**

Вход: со двора  
Общая площадь: 24.6 м²  
Этаж: 1

Отделка: без отделки  
Тип сделки: продажа

1840 000 Р

74 797 Р за м²

8 917 910-09-05

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Альтера  
Компания  
На Авито с ноября 2012

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Яркова Лейла

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Усады, жилой комплекс Южный Парк, Сиреневая ул., 6

Показать карту

Описание

Арт. 35441529  
В продаже 3 помещения свободного назначения в активно развивающемся жилом комплексе Южный парк.

Кадастровые номера:

1. 16-24-150302-514 - 24.3 кв.м  
2. 16-24-150302-503 - 24.6 кв.м  
3. 16-24-150302-501 - 24.4 кв.м

— Каждое помещение правильной формы  
— Предчистовая отделка  
— Большие окна, много света  
— Помещения очень теплые  
— Продаются по отдельности  
— Идеально под салон красоты, нейл-студию, йога-студию, шопрум и прочее.

О здании

Тип здания: жилой дом  
Парковка: на улице

Круглосуточный режим: Да

№ 2651704214 - 25 января в 18:06 - 8967 просмотров (+7 сегодня)

Пожаловаться

**Онлайн-показ**

Можно посмотреть по видеосвязи

### О помещении

Вход с улицы	Отделка: офисная
Отдельный вход: есть	Отопление: автономное
Общая площадь: 72 м²	Тип сделки: продажа
Этажи: 1	Арендаторы: помещение сдаю
Высота потолков: 2.8 м	

### Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подходит ли вам помещение.

[Проходимость объекта](#)
[Возможные конкуренты](#)

**7 500 000 ₽**

104.167 ₽ за м²  
или [предложите свою цену](#)

8 843 296-10-63

[Написать сообщение](#)

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Ещё продать?    Ещё уместит?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Компания  
Завершено 9 объявлений

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо  
Ру

**Купить отчёт у партнёра**

Услугу предоставляет ООО «Бест-Флекс», ОГРН: 5167462459560

### Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Усады, ул. ДСЧ, 4

[Показать карту](#)

### Описание

Продам нежилое помещение. Новый свежий ремонт 2024 год. ГАП В данный момент работает арендатор Кафе (арендный поток 70 тыс +кл) Первый этаж, состоит из двух комнат 30 и 42 кв. у каждого есть свой отдельный вход. Круглосуточный доступ. Отдельная Вытяжка. Большая бесплатная парковка рядом с домом. Назначение помещения: нежилое. Индивидуальное газовое отопление,котёл и батареи Будерус. 2 кондиционера. Есть разрешение газ службы установить газовую плиту. Капитальный ремонт дома производился в 2010 году. Вся сумма в договоре. Возможно перевести в жилое помещение под 2 квартиры. Интернет Оптоволокно 500Mb

-Рассматриваю продажу в рассрочку или по долгосрочному договору аренды с правом выкупа.

### О здании

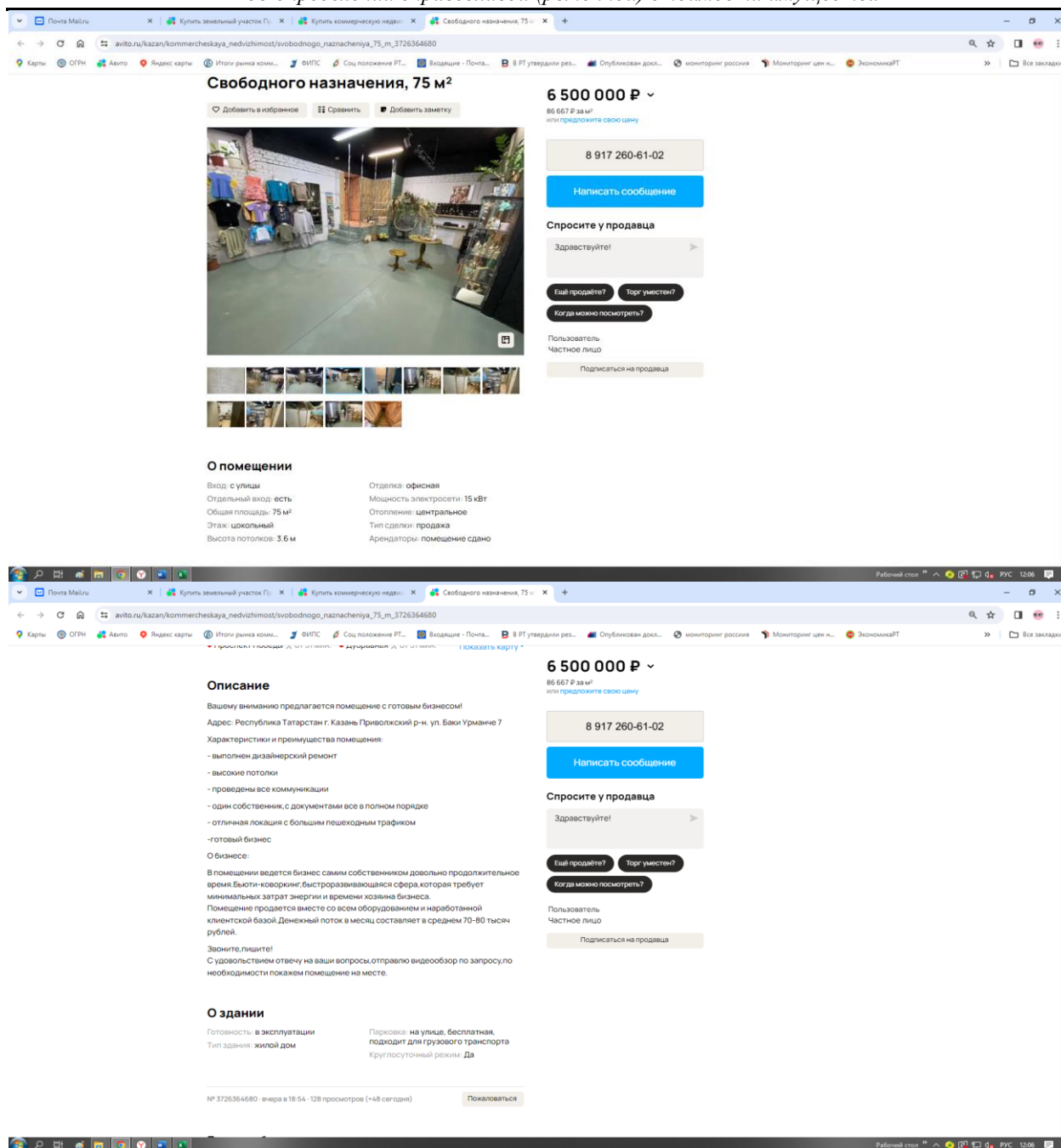
Готовность к эксплуатации	Парковка: на улице, бесплатная,
Тип здания: жилой дом	подходит для грузового транспорта
Удалённость от дорог: первая линия	Количество парковочных мест: 50
	Круглосуточный режим: Да

№ 2269077338 - 7 января в 01:12 · 727 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

**Похожие объявления**

*об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*



### 8.3. Документы на Объект оценки

03.05.2017 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах  
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН  
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости  
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
03.05.2017	
Кадастровый номер: 16:50:160208:40	
Номер кадастрового квартала:	16:50:160208
Дата присвоения кадастрового номера:	01.09.1999
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Иной номер: 16-50-06-12-09-0017
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Гарифьянова, д. 28а
Площадь:	332 +/- кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	2455462.04
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:50:160208:202, 16:50:160208:2797, 16:50:160208:3106
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Административное здание
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
(полное наименование должности)	Лазарева Е. В.
(инициалы, фамилия)	



03.05.2017 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
03.05.2017	
Кадастровый номер: 16:50:160208:40	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 16:50:160208:40-16/001/2017-1 от 02.05.2017
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 06.04.2017 №45/17
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4. 4.1.1.	вид: Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Гарифьянова, д. 28 А, кад. № 16:50:160208:40, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Административное здание, общая площадь 332 кв. м
	дата государственной регистрации: 02.05.2017
	номер государственной регистрации: 16:50:160208:40-16/001/2017-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: по 31.05.2031
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации: Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" от 25.11.2012 №5
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
(полное наименование должности)	Лазарева Е. В.
(инициалы, фамилия)	

М.П.



**Отчет №ПДФ-001/01-2024**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН**  
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

На основании запроса от 10.09.2018 г., поступившего на рассмотрение 10.09.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Здание</b>	
(инд. объекта недвижимости)	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
14.09.2018 № 16-0-1-216/4102/2018-551	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: _____
	<u>16:16:110401:4541</u>
Номер кадастрового квартала:	16:16:110401
Дата присвоения кадастрового номера:	02.07.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 16264/12, Условный номер: 16:16:120602:0003:0001
Адрес:	Республика Татарстан, город Казань, Советский район, улица Мамадышский Тракт, дом 346
Площадь, м²:	1536.3
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	магазин № 925
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2005
Кадастровая стоимость, руб.:	61261160.81
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.
Получатель выписки:	Акбаев Кайрат Нурмаметович, от имени представляемого по доверенности: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ	
(полное наименование должности)	М.П. Киришина С. М. (инициалы, фамилия)

Раздел 2

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

<b>Здание</b>	
(инд. объекта недвижимости)	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
14.09.2018 № 16-0-1-216/4102/2018-551	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: _____
	<u>16:16:110401:4541</u>
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд "Казанский гастроном" по управлению обществом с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 16-16-18/040/2009-321 от 16.10.2009
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), Высокогорский р-н, 12 км. а/д Казань-Набережные Челны, кад. № 16: 16: 12 06 02: 0003: 0001, Магазин "Эдельвейс" №925, 1 - этажный, общая площадь 1536, 30 кв. м, инв. № 16264/12, лит. А
дата государственной регистрации:	16.10.2009
номер государственной регистрации:	16-16-18/040/2009-321
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 02.03.2024
4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал" от 31.03.2009 №1405-94198416; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" от 09.07.2009 №1405-94198416-1
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ	
(полное наименование должности)	М.П. Киришина С. М. (инициалы, фамилия)

Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Помещение		Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.09.2021г. № КУВИ-002/2021-128552405			
Кадастровый номер:		16:50:110801:9169	
Номер кадастрового квартала:		16:50:110801	
Дата присвоения кадастрового номера:		06.09.2014	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Республика Татарстан, г. Казань, ул. Адоратского, д. 33А, пом. 1005	
Площадь, м2:		139	
Назначение:		Нежилое помещение	
Наименование:		Нежилое помещение	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж № 1	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб:		6012240.67	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		16:50:110801:263	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Курбанова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", 7716580524	
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
Уполномоченный сотрудник		инициалы, фамилия	
Нагуманова А.Р.		Сертификат: 997675713571381783445936050 Подписан: Ресурсы Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	
Время: 10:46 4-10		МП	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		Раздел 2 Лист 2	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.09.2021г. № КУВИ-002/2021-128552405			
Кадастровый номер:		16:50:110801:9169	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16/001-01/157/2014-996/1 19.02.2015 14:20:17
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		19.02.2015 14:20:18
	номер государственной регистрации:		16-16/001-01/157/2014-996/2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия по 02.03.2024 по 02.03.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрýтым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1405-94198416, выдан 31.03.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрýтым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 2, выдан 03.03.2010
	сведения об управлении залогом и о договоре залога, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
Уполномоченный сотрудник		инициалы, фамилия	
Нагуманова А.Р.		Сертификат: 997675713571381783445936050 Подписан: Ресурсы Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	
Время: 10:46 4-10		МП	

Отчет №ПИФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.09.2021г. № КУВИ-002/2021-128552405			
Кадастровый номер:		16:50:110801:9169	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МОЦ ЭРТ  
г. Казань ул. Петербургская, 28

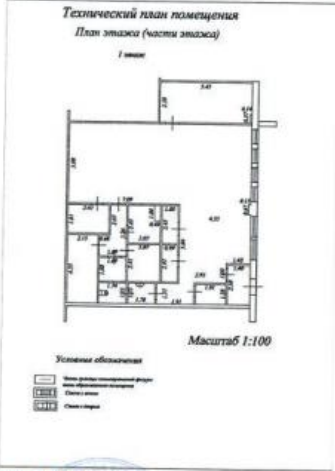
Уполномоченный сотрудник  
Нагуманова А.Р.  
Время 10:45  
4.10.2021

МП

Документ подписан		
Электронной подписью		
Полное наименование должности	Сведения о сертификате ЭП	Инициалы, фамилия
	Сертификат: 99767757135740003515711381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Раздел 5 Лист 4

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.09.2021г. № КУВИ-002/2021-128552405			
Кадастровый номер: 16:50:110801:9169		Номер этажа (этажей): 1	
<p>Технический план помещения План этажа (части этажа)</p>  <p>Масштаб 1:100</p> <p>Условные обозначения</p> <p>— линия разграничения помещений</p> <p>— стена</p> <p>— перегородка</p> <p>— оконный проем</p>			

Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МОЦ ЭРТ  
г. Казань ул. Петербургская, 28

Уполномоченный сотрудник  
Нагуманова А.Р.  
Время 10:46  
4.10.2021

МП

Документ подписан		
Электронной подписью		
Полное наименование должности	Сведения о сертификате ЭП	Инициалы, фамилия
	Сертификат: 99767757135740003515711381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Отчет №ПИФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Помещение		Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
28.09.2021г. № КУВИ-002/2021-128552373			
Кадастровый номер:		16:50:110801:9183	
Номер кадастрового квартала:		16:50:110801	
Дата присвоения кадастрового номера:		22.12.2014	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 50Н.2-2000/1-1 10.01.2012 Республиканское государственное унитарное предприятие "Бюро технической инвентаризации" Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан	
Местоположение:		Республика Татарстан, г. Казань, ул. Апоратского, д. 33А, пом. 1006	
Площадь, м2:		3802.4	
Назначение:		Нежилое помещение	
Наименование:		Помещение	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж № 1, Этаж № 2	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб:		144483000	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		16:50:110801:263	
Виды разрешенного использования:		000-УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ	
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"	
Объект недвижимости:		данные отсутствуют	

Выписка по объекту недвижимости

Приволжский отдел ГБУ МФЧ-РТ  
г. Казань, ул. Петербургская, 28

Уполномоченный сотрудник, полное наименование должности  
Нагуманова А.Р.

Время 10:43  
4.10

Документ подписан  
Электронной подписью  
Сведения о сертификате ЭП

Сертификат: 9076775713574048515711381763440206050  
Выдан: Росреестр  
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

Инициалы, фамилия

Помещение		Лист 2	
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
28.09.2021г. № КУВИ-002/2021-128552373			
Кадастровый номер:		16:50:110801:9183	
Получатель выписки:		Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", 7716580524	

Выписка по объекту недвижимости

Приволжский отдел ГБУ МФЧ-РТ  
г. Казань, ул. Петербургская, 28

Уполномоченный сотрудник, полное наименование должности  
Нагуманова А.Р.

Время 10:43  
4.10

Документ подписан  
Электронной подписью  
Сведения о сертификате ЭП

Сертификат: 9076775713574048515711381763440206050  
Выдан: Росреестр  
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

Инициалы, фамилия


## ООО «ФАЦ «Эксперт»

		Помещение		Лист 5
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
28.09.2021г. № КУВИ-002/2021-128552373				
Кадастровый номер:		16:50:110801:9183		
		Дополнительное соглашение к договору аренды № А-01/14 от 14 января 2014г., № 6, выдан 13.03.2019, дата государственной регистрации: 01.04.2019, номер государственной регистрации: 16:50:110801:9183-16/001/2019-1		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременении объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЗПИ	
М.П.	
Сертификат: 9976775713574044815711381783445026050	
Владелец: Росреестр	
Действителен с: 23.03.2021 по 23.06.2022	

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
28.09.2021г. № КУВИ-002/2021-128552373			
Кадастровый номер: 16:50:110801:9183		Номер этажа (этажей): 1	

Технический этаж: машино-места  
(для машинного транспорта)



Масштаб: 1:500

Масштаб: 1:500

Подпись: \_\_\_\_\_

М.П. \_\_\_\_\_

полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ № 1

Инициалы, фамилия

Сертификат: 907677571357-4015515711381783445326856

Выдан: Росреестр

Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

---

189

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН				Раздел 1																																																																																				
(полное наименование органа регистрации прав)																																																																																								
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости																																																																																								
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости																																																																																								
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:																																																																																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">Помещение</th> </tr> <tr> <th>Лист №</th> <th>Раздел</th> <th>Всего листов раздела</th> <th>Всего разделов</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>13.02.2019</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Кадастровый номер:</td> <td colspan="2">16:50:000000:13270</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Номер кадастрового квартала:</td> <td colspan="2">16:50:070405</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Дата присвоения кадастрового номера:</td> <td colspan="2">22.11.2013</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Ранее присвоенный государственный учетный номер:</td> <td colspan="2">Условный номер: 16:50:06:02996:001:0006, Инвентарный номер: 11162</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Адрес:</td> <td colspan="2">Республика Татарстан, г. Казань, городок Военный 2, д. 142/1</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Площадь, м²:</td> <td colspan="2">509,6</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Наименование:</td> <td colspan="2">Нежилое помещение</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Назначение:</td> <td colspan="2">Нежилое помещение</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:</td> <td colspan="2">Этаж № 1</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Вид жилого помещения:</td> <td colspan="2">данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Кадастровая стоимость (руб.):</td> <td colspan="2">18648195,38</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:</td> <td colspan="2">16:50:000000:1289</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Выда разрешенного использования:</td> <td colspan="2">данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:</td> <td colspan="2">данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Статус записи об объекте недвижимости:</td> <td colspan="2">Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Особые отметки:</td> <td colspan="2">Земельное - нежилое помещения 1 этажа №№37,38,41-56,59-61.</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Получатель выписки:</td> <td colspan="2">Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном"</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Ведущий специалист-эксперт</td> <td colspan="2">Минюслова Л. В.</td> </tr> </tbody> </table>					Помещение				Лист №	Раздел	Всего листов раздела	Всего разделов	13.02.2019	1	1	1	Кадастровый номер:		16:50:000000:13270		Номер кадастрового квартала:		16:50:070405		Дата присвоения кадастрового номера:		22.11.2013		Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер: 16:50:06:02996:001:0006, Инвентарный номер: 11162		Адрес:		Республика Татарстан, г. Казань, городок Военный 2, д. 142/1		Площадь, м²:		509,6		Наименование:		Нежилое помещение		Назначение:		Нежилое помещение		Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 1		Вид жилого помещения:		данные отсутствуют		Кадастровая стоимость (руб.):		18648195,38		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		16:50:000000:1289		Выда разрешенного использования:		данные отсутствуют		Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:		данные отсутствуют		Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		Особые отметки:		Земельное - нежилое помещения 1 этажа №№37,38,41-56,59-61.		Получатель выписки:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном"		Ведущий специалист-эксперт		Минюслова Л. В.	
Помещение																																																																																								
Лист №	Раздел	Всего листов раздела	Всего разделов																																																																																					
13.02.2019	1	1	1																																																																																					
Кадастровый номер:		16:50:000000:13270																																																																																						
Номер кадастрового квартала:		16:50:070405																																																																																						
Дата присвоения кадастрового номера:		22.11.2013																																																																																						
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер: 16:50:06:02996:001:0006, Инвентарный номер: 11162																																																																																						
Адрес:		Республика Татарстан, г. Казань, городок Военный 2, д. 142/1																																																																																						
Площадь, м²:		509,6																																																																																						
Наименование:		Нежилое помещение																																																																																						
Назначение:		Нежилое помещение																																																																																						
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 1																																																																																						
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют																																																																																						
Кадастровая стоимость (руб.):		18648195,38																																																																																						
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		16:50:000000:1289																																																																																						
Выда разрешенного использования:		данные отсутствуют																																																																																						
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:		данные отсутствуют																																																																																						
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"																																																																																						
Особые отметки:		Земельное - нежилое помещения 1 этажа №№37,38,41-56,59-61.																																																																																						
Получатель выписки:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном"																																																																																						
Ведущий специалист-эксперт		Минюслова Л. В.																																																																																						

**Отчет №ПИФ-001/01-2024**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

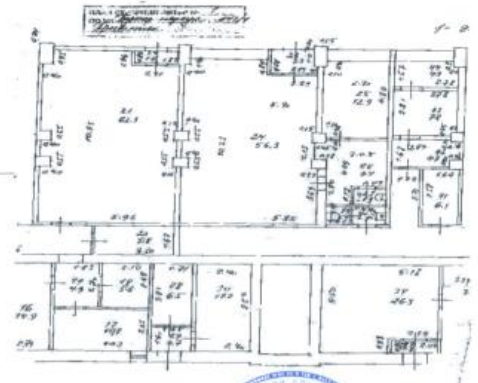
Раздел 2

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

<b>Назначение</b>		(вид объекта недвижимости)
Лист № <u>Раздела 2</u>	Всего листов раздела <u>2</u>	Всего листов выписки:
<b>13.02.2019</b>		
Кадастровый номер:		<b>16:50:000000:13270</b>
1. Правообладатель (правообладатели):	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" "ЭнергоИнвестКапитал", Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 16:50:000000:13270-16/001/2019-13 от 13.02.2019	
3. Документ-основание:	3.1. Договор купли-продажи от 27.12.2018 №26-12/2018/1	
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</b>		
4.1.1. вид:	Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), с.Казань, ул.Бульварский переулок, д.142/1, пом. 1 этажа; №№37, 38, 41-56, 59-61, кад.№ 16:50:000000:13270, Нежилые помещения 1 этажа №№37, 38, 41-56, 59-61, назначение: нежилое, площадь 509,6 кв.м	
дата государственной регистрации:	13.02.2019	
номер государственной регистрации:	16:50:000000:13270-16/001/2019-12	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 31.05.2031	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524	
основание государственной регистрации:	Правила Доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания" "ЭнергоИнвестКапитал" от 31.03.2009	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
<b>Ведущий специалист-эксперт</b>		<b>Умалова Л. В.</b>
(подпись, наименование организации, дата и время)		(подпись, фамилия)

Раздел 5

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

<b>Назначение</b>		(вид объекта недвижимости)
Лист № <u>Раздела 5</u>	Всего листов раздела <u>5</u>	Всего листов выписки:
<b>13.02.2019</b>		
Кадастровый номер:		<b>16:50:000000:13270</b>
Номер этажа (этажей): <u>Этаж № 1</u>		
		
Масштаб 1:	данные отсутствуют	
<b>Ведущий специалист-эксперт</b>		<b>Умалова Л. В.</b>
(подпись, наименование организации, дата и время)		(подпись, фамилия)

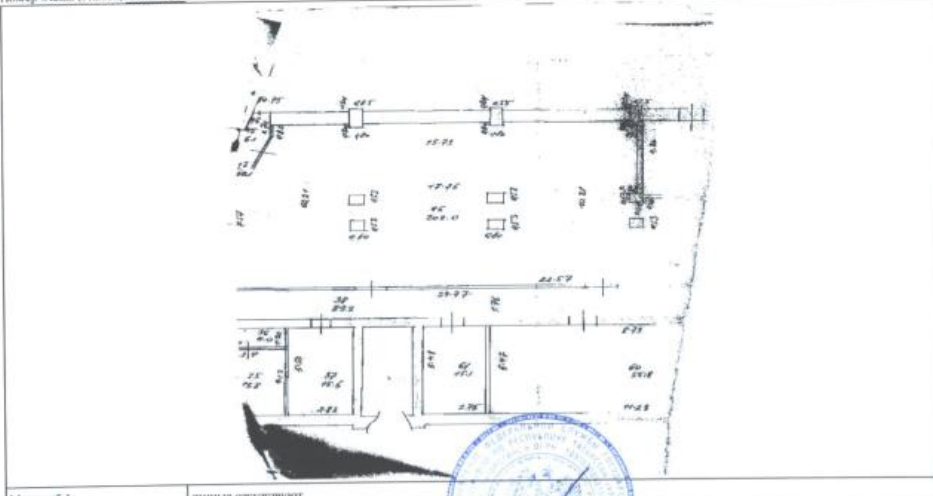
Отчет №ПИФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Раздел 5

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

Помещение			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего листов выписки:
13.02.2019			
Кадастровый номер:		16:50:000000:13270	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1



Масштаб 1: данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

М.П. [подпись]

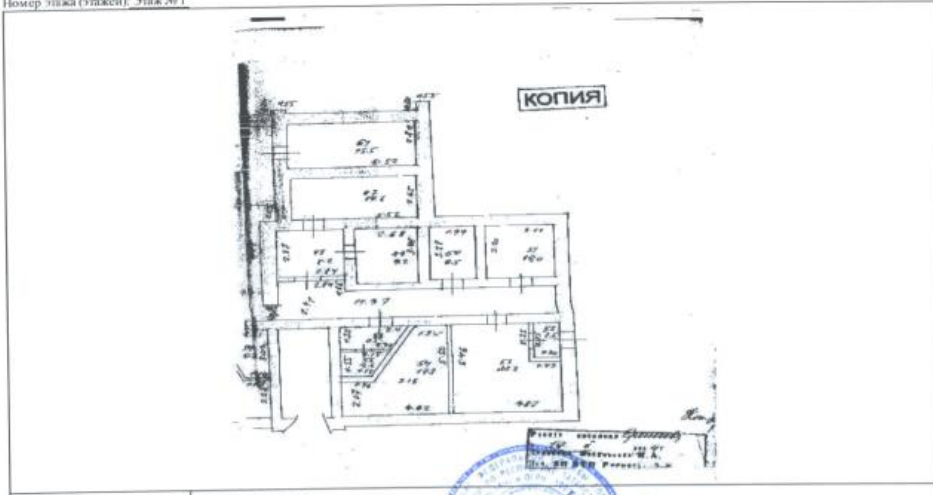
Уникова Л. В. (инициал, фамилия)

Раздел 5

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

Помещение			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего листов выписки:
13.02.2019			
Кадастровый номер:		16:50:000000:13270	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1



Масштаб 1: данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

М.П. [подпись]

Уникова Л. В. (инициал, фамилия)

Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.10.2021 г. № КУВИ-002/2021-130977598			
Кадастровый номер:		16:50:110801:17	
Номер кадастрового квартала:		16:50:110801	
Дата присвоения кадастрового номера:		25.11.2002	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Кадастровый номер 16: 50: 11 08 01: 0017; 16-50-04-05-01-0160	
Местоположение:		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Адоратского, д. 33а.	
Площадь, м2:		3800 +/- 21.57	
Кадастровая стоимость, руб:		30406840	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		16:50:110801:263	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Под магазин продовольственных и непродовольственных товаров	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол внеочередного общего собрания участников ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал", 7716580524	

ООО «УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ»

14 ОКТ 2021

ПРИНЯТО

Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН

Природный отдел ГБУ МФУ РТ

г. Казань ул. Петербургская, 23

Уполномоченный сотрудник

Нагуманова А. Р.

Время 10:20

7.10

МП

20

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
Сторожилов 98767571357	М.П.
Владелец: Росреестр	
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.10.2021 г. № КУВИ-002/2021-130977598			
Кадастровый номер:		16:50:110801:17	
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 16-16-01/117/2010-492 27.04.2010 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		27.04.2010 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/117/2010-492
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия по 02.03.2024 по 02.03.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1405-94198416, выдан 31.03.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 2, выдан 03.03.2010
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН

Природный отдел ГБУ МФУ РТ

г. Казань ул. Петербургская, 23

Уполномоченный сотрудник

Нагуманова А. Р.

Время 10:20

7.10

МП

20

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
Сторожилов 98767571357	М.П.
Владелец: Росреестр	
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Отчет №ПИФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 3

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130977598	
Кадастровый номер:	16:50:110801:17
6	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФИС ЕГРН

ПРИКОПИЛСКИ ОТДЕЛ ГБУ МФД ФРГ  
г. КАЗАНЬ ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28

Уполномоченный сотрудник  
НАГУМАНОВА А.Р.  
ВРЕМЯ 10:20  
7.10

полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

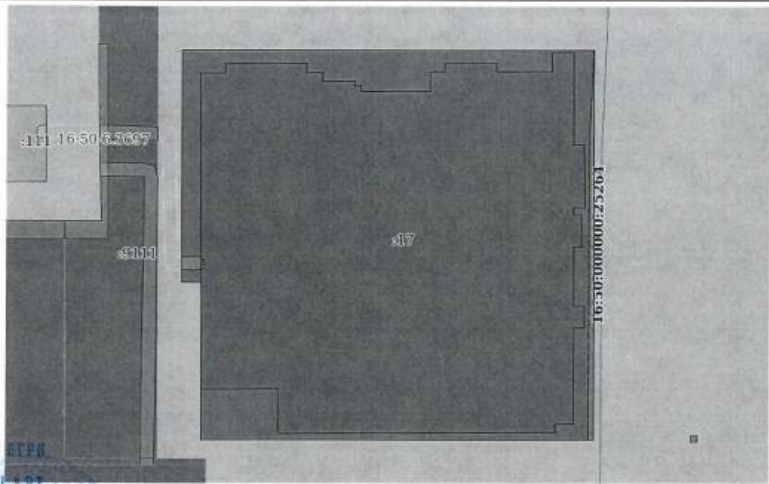
инициалы, фамилия

Сертификат: 997677571357-44083515711381783445326050  
Владелец: Росреестр  
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130977598	
Кадастровый номер:	16:50:110801:17
План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Условные обозначения:	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
Документ подписан	
Электронной подписью	
Сведения о сертификате ЭП	
Сертификат: 997677571357-44083515711381783445326050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФИС ЕГРН

ПРИКОПИЛСКИ ОТДЕЛ ГБУ МФД ФРГ  
г. КАЗАНЬ ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28

Уполномоченный сотрудник  
НАГУМАНОВА А.Р.  
ВРЕМЯ 10:20  
7.10

полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

инициалы, фамилия

Сертификат: 997677571357-44083515711381783445326050  
Владелец: Росреестр  
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии  
основное государственное учреждение регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Помещение		Раздел 1 Лист 1
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4		
07.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130985540		
Кадастровый номер: 16:50:110802:6725		
Номер кадастрового квартала: 16:50:110802		
Дата присвоения кадастрового номера: 01.08.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют		
Местоположение: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, пом. 1009		
Площадь, м2: 72.8		
Назначение: Нежилое помещение		
Наименование: Помещение №1009		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 1		
Вид жилого помещения: данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб: 4141977.11		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 16:50:110802:160		
Виды разрешенного использования: ООО-УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости: данные отсутствуют		
Особые отметки: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Получатель выписки: данные отсутствуют		
Кирпильова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол внеочередного общего собрания участников ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал", 7716580524		
14 ОКТ 2021		
ПРИНЯТО		
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		
ИНЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ		
Сертификат: 907677571357-001615571130170344509050		
Владелец: Росреестр		
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022		

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		Раздел 2 Лист 2
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4		
07.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130985540		
Кадастровый номер: 16:50:110802:6725		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
5.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	12.02.2014 00:00:00
	номер государственной регистрации:	16-16-01/311/2013-514
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	12.02.2014 00:00:00
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1405-94198416, выдан 31.03.2009
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		
ИНЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ		
Сертификат: 907677571357-001615571130170344509050		
Владелец: Росреестр		
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022		

**Отчет №ПДФ-001/01-2024**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

Помещение		Лист 3
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
07.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130985540		Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:		16:50:110802:6725
5.2	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	12.02.2014 00:00:00
	номер государственной регистрации:	16-16-01/309/2008-309
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.11.2008 по 31.07.2013 с 01.11.2008 по 31.07.2013
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Потанов Михаил Анатольевич
	основание государственной регистрации:	данные отсутствуют
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Привопризнания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

Выписка получена из АИС ФНС РФ  
Приволжский отдел ГБУ «УФРС»  
г. Казань ул. Петербургская  
Уполномоченный сотрудник: **Нагуманова А.Р.**  
Время: 11.14  
8.10



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	ИННОВАЦИИ, ФАМИЛИЯ
Сертификат: 9976775713571381783445506050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Раздел 5 Лист 4

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

Помещение		Лист 4
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3
07.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130985540		Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер: 16:50:110802:6725		Номер этажа (этажей): 1

Выписка получена из АИС ФНС РФ  
Приволжский отдел ГБУ «УФРС»  
г. Казань ул. Петербургская  
Уполномоченный сотрудник: **Нагуманова А.Р.**  
Время: 11.14  
8.10



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	ИННОВАЦИИ, ФАМИЛИЯ
Сертификат: 9976775713571381783445506050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130984945			
Кадастровый номер:		16:50:110802:6728	
Номер кадастрового квартала:		16:50:110802	
Дата присвоения кадастрового номера:		01.08.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Республика Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, пом. 1010	
Площадь, м2:		75.6	
Назначение:		Нежилое помещение	
Наименование:		Помещение №1010	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж № 1	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб:		4301283.92	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		16:50:110802:160	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол внеочередного общего собрания участников ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал", 7716580524	

Выписка подготовлена из АИС ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЧ ФРТ  
г. КАЗАНЬ, ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 20

Уполномоченный сотрудник: **Нагуманова А.Р.**  
Время: 10.02 20.09

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
СЛЕДУЮЩИ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сиренко: 997677571357-444444571238178345928070  
Владелец: Ресурсы  
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130984945			
Кадастровый номер:		16:50:110802:6728	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	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 16-16-01/311/2013-518 12.02.2014 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		12.02.2014 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/311/2013-518
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия по 02.03.2024 по 02.03.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания"ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1405-94198416, выдан 31.03.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогами, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

Выписка подготовлена из АИС ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЧ ФРТ  
г. КАЗАНЬ, ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 20

Уполномоченный сотрудник: **Нагуманова А.Р.**  
Время: 10.02 20.09

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
СЛЕДУЮЩИ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сиренко: 997677571357-444444571238178345928070  
Владелец: Ресурсы  
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

Отчет №ПИФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.10.2021г. № КУВН-002/2021-130984945			
Кадастровый номер:		16:50:110802:6728	
6	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

ПРИКОПИТЕЛЬНЫЙ ОТДЕЛ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО НЕДВИЖИМОСТИ

г. Казань, ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28

Уполномоченный сотрудник

Исманова А.Р.

Время 10:22

7.10

полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

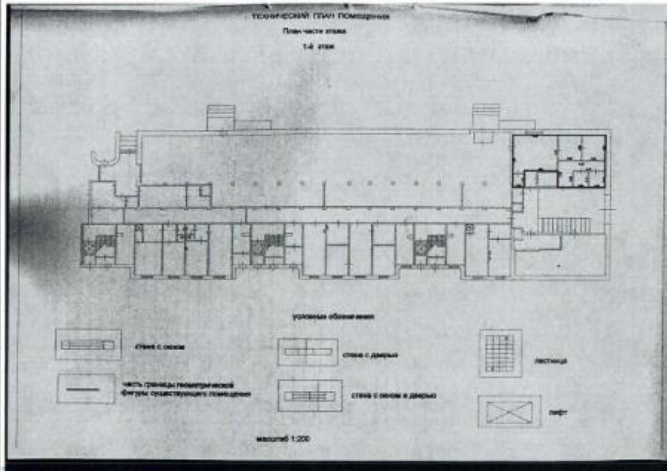
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭО

инициалы, фамилия

Сертификат: 907677571352-2018051571381783446926050  
Владелец: Росреестр  
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

Раздел 5 Лист 4

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130984945			
Кадастровый номер: 16:50:110802:6728		Номер этажа (этажей): 1	
			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

ПРИКОПИТЕЛЬНЫЙ ОТДЕЛ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО НЕДВИЖИМОСТИ

г. Казань, ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28

Уполномоченный сотрудник

Исманова А.Р.

Время 10:22

7.10

полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭО

инициалы, фамилия

Сертификат: 907677571352-2018051571381783446926050  
Владелец: Росреестр  
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

Отчет №ПИФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130983458	
Кадастровый номер:	16:50:110802:6727
Номер кадастрового квартала:	16:50:110802
Дата присвоения кадастрового номера:	01.08.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, пом. 1011
Площадь, м2:	875.8
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Помещение №1011
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	42360405.39
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:110802:160
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол внеочередного общего собрания участников ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал", 7716580524

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФНС РФ

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ РТ

г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28

полное наименование должности

полное наименование должности

полное наименование должности

полное наименование должности

полное наименование должности

полное наименование должности

полное наименование должности

полное наименование должности

полное наименование должности

полное наименование должности

полное наименование должности

полное наименование должности

полное наименование должности

полное наименование должности

полное наименование должности

полное наименование должности

полное наименование должности

полное наименование должности

полное наименование должности

полное наименование должности

полное наименование должности

полное наименование должности

полное наименование должности

полное наименование должности

полное наименование должности

полное наименование должности

полное наименование должности

полное наименование должности

полное наименование должности

полное наименование должности

полное наименование должности

полное наименование должности

полное наименование должности

полное наименование должности

полное наименование должности

полное наименование должности

полное наименование должности

полное наименование должности

полное наименование должности

полное наименование должности

полное наименование должности

полное наименование должности

полное наименование должности

полное наименование должности

полное наименование должности

полное наименование должности

полное наименование должности

полное наименование должности

полное наименование должности

полное наименование должности

полное наименование должности

полное наименование должности

полное наименование должности

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130983458	
Кадастровый номер:	16:50:110802:6727
1	Правообладатель (правообладатели):
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
5.1	вид:
5.1	дата государственной регистрации:
5.1	номер государственной регистрации:
5.1	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
5.1	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
5.1	основание государственной регистрации:
5.1	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
5.1	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФНС РФ

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ РТ

г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28

полное наименование должности

полное наименование должности

полное наименование должности

полное наименование должности

полное наименование должности

полное наименование должности

полное наименование должности

полное наименование должности

полное наименование должности

полное наименование должности

полное наименование должности

полное наименование должности

полное наименование должности

полное наименование должности

полное наименование должности

полное наименование должности

полное наименование должности

Отчет №ПИФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 3			
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130983458			
Кадастровый номер:		16:50:110802-6727	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФЧФРТ  
г. Казань ул. Петербургская, 25

Уполномоченный сотрудник

Нагуманова А.Р.

Время 10:25

7 10

полное наименование должности

МП

20 21

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИИ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Свидетельство: 997677571357-М.П.

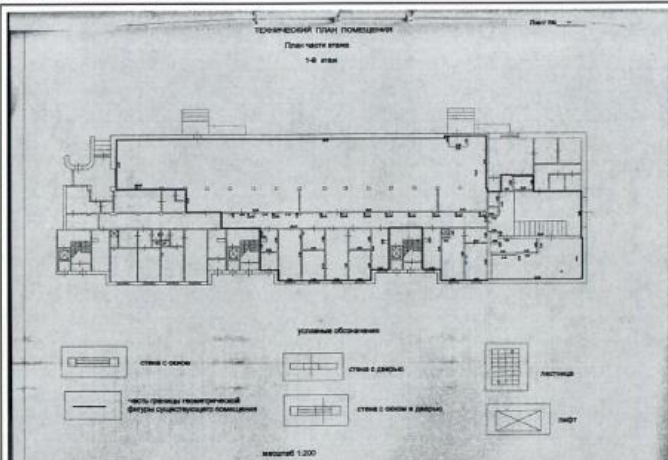
Владелец: Росреестр

Действительно: с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 4

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130983458			
Кадастровый номер: 16:50:110802-6727		Номер этажа (этажей): 1	
			

Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФЧФРТ  
г. Казань ул. Петербургская, 25

Уполномоченный сотрудник

Нагуманова А.Р.

Время 10:25

7 10

полное наименование должности

МП

20 21

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИИ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Свидетельство: 997677571357-М.П.

Владелец: Росреестр

Действительно: с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

---

200

Отчет №ПИФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.10.2021г. № КУВН-002/2021-130975286			
Кадастровый номер:		16:16:120602:3	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

ВЫПУСК ПОДЛИНА ИЗ АИС ФИС ЕГРН

ПРИЛОЖЕНИЕ ОТДЕЛ ГБУ МФД В РТ

С. КАЗАНЬ, УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, Д. 20

Уполномоченный сотрудник

Нагуманова А.Р.

Время 10:21

7.10.2021

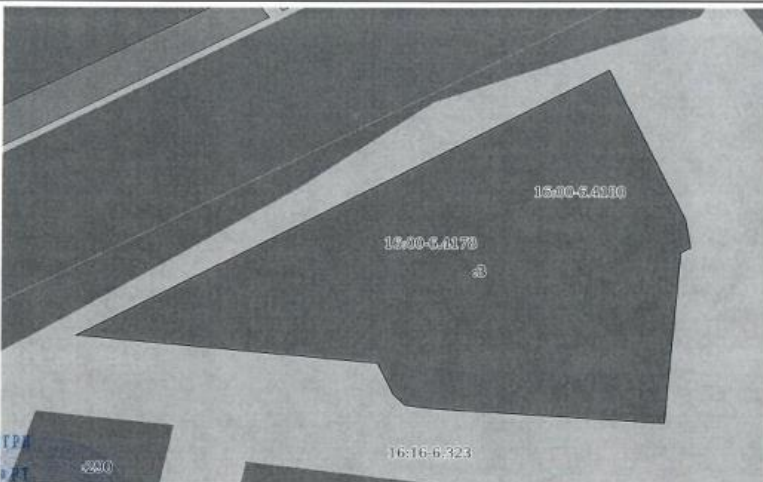
М.П.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
Сертификат: 997677571357-4000515711381783440926050	
Выданы: Регистр	
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4		
07.10.2021г. № КУВН-002/2021-130975286					
Кадастровый номер:		16:16:120602:3			
План (чертеж, схема) земельного участка					
					
Условные обозначения:		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН			
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП			
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ			
		Сертификат: 997677571357-4000515711381783440926050			
		Выданы: Регистр			
		Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022			

ВЫПУСК ПОДЛИНА ИЗ АИС ФИС ЕГРН

ПРИЛОЖЕНИЕ ОТДЕЛ ГБУ МФД В РТ

С. КАЗАНЬ, УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, Д. 20

Уполномоченный сотрудник

Нагуманова А.Р.

Время 10:21

7.10.2021

М.П.

Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии  
подразделение органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130807335			
Кадастровый номер:		16-50-171201-490	
Номер кадастрового квартала:		16-50-171201	
Дата присвоения кадастрового номера:		15.04.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 18619; Условный номер 16-16-01/330/2008-393	
Местоположение:		Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д. 138	
Площадь, м²:		1653.2	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Здание	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		2, в том числе подземных 0	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		2005	
Год завершения строительства:		2005	
Кадастровая стоимость, руб.		58835751.33	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		16-50-171201-1653, 16-50-171201-48	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют	
Получатель выписки:		Кирilloва Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол внеочередного общего собрания участников ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал", 7716580524	

выписка получена из АИС ФНС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ РТ  
г. КАЗАНЬ, УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28

Уполномоченный сотрудник  
Нагуманова А.Р.  
Время 10:14  
7.10

М.П.  
20.10

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
Сertifikaat: 997677571357-5883575133171201490524050 Выдано: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	М.П.

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130807335			
Кадастровый номер:		16-50-171201-490	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/301/2009-489 16.10.2009 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		16.10.2009 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/301/2009-489
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 01.04.2009 по 02.03.2024 с 01.04.2009 по 02.03.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрýтым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1405-94198416, выдан 31.03.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

выписка получена из АИС ФНС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ РТ  
г. КАЗАНЬ, УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28

Уполномоченный сотрудник  
Нагуманова А.Р.  
Время 10:14  
7.10

М.П.  
20.10

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
Сertifikaat: 997677571357-5883575133171201490524050 Выдано: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	М.П.

Отчет №ПИФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 3

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.10.2021г. № КУВН-002/2021-130807335	
Кадастровый номер:	16:50:171201:490
6	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют

Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФД ЧР  
г. Казань, ул. Петербургская, 28

Уполномоченный сотрудник

Нагуманова А.Р.

Время 10:14  
7.10.2021

полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 597677571357-448615711381783449326050  
Выдан: Регистратор  
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

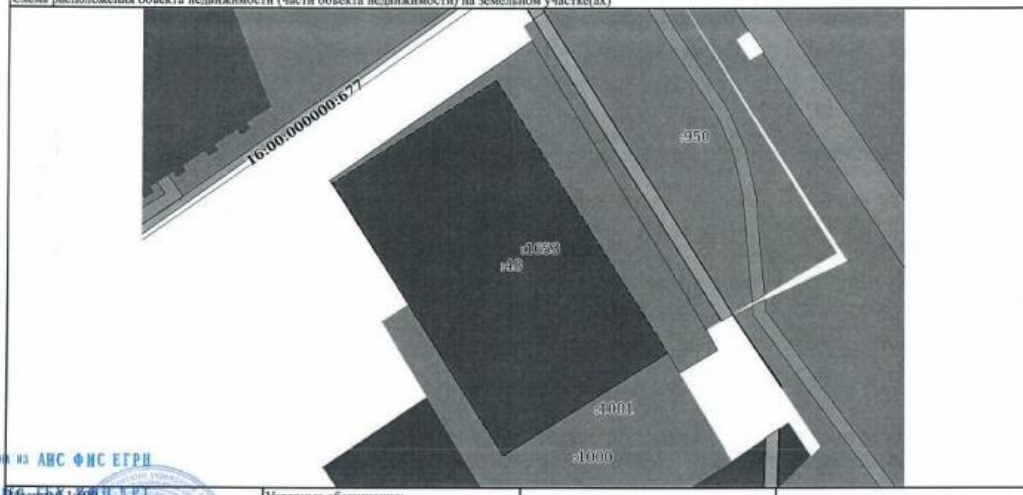
Раздел 4 Лист 4

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.10.2021г. № КУВН-002/2021-130807335	
Кадастровый номер:	16:50:171201:490

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



Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФД ЧР  
г. Казань, ул. Петербургская, 28

Уполномоченный сотрудник

Нагуманова А.Р.

Время 10:14  
7.10.2021

полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 597677571357-448615711381783449326050  
Выдан: Регистратор  
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 06.10.2021, поступившего на рассмотрение 06.10.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.10.2021г. № КУВН-002/2021-132047313			
Кадастровый номер:		16:50:171201:1001	
Номер кадастрового квартала:		16:50:171201	
Дата присвоения кадастрового номера:		21.12.2016	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО "город Казань", г. Казань, ул. Оренбургский тракт.	
Площадь, м2:		95 +/- 4	
Кадастровая стоимость, руб:		748449.9	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные); места парковки легковых автомобилей	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", 7716580524	

ООО «УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ»

Выписка получена из АИС ФНС РФ

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ  
г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ

Уполномоченный сотрудник  
Нагуманова А.Р.  
Время 14.10  
8.10



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
Сертификат: 997677571327-00000515711381783443202620	
Владелец: Росреестр	
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

14 ОКТ 2021

ПРИНЯТО

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.10.2021г. № КУВН-002/2021-132047313			
Кадастровый номер:		16:50:171201:1001	
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 16:50:171201:1001-16/001/2017-1 02.08.2017 15:24:14
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		02.08.2017 15:24:15
	номер государственной регистрации:		16:50:171201:1001-16/001/2017-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 01.04.2009 по 02.03.2024 с 01.04.2009 по 02.03.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации:		Правила Доверительного управления Закрýтым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", выдан 31.03.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

Выписка получена из АИС ФНС РФ

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ  
г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ

Уполномоченный сотрудник  
Нагуманова А.Р.  
Время 14.10  
8.10



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
Сертификат: 997677571327-00000515711381783443202620	
Владелец: Росреестр	
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

инициалы, фамилия

**Отчет №ПДФ-001/01-2024**  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 3			
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.10.2021г. № КУВН-002/2021-132047313			
Кадастровый номер:		16:50:171201:1001	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МО  
г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ

Уполномоченный сотрудник

Нагуманова А.Р.

Время 14.18

8.10.2024



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
М.П.	
Сертификат: 9076775713574404615711301783446326050	
Владелец: Регистратор	
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

инициалы, фамилия

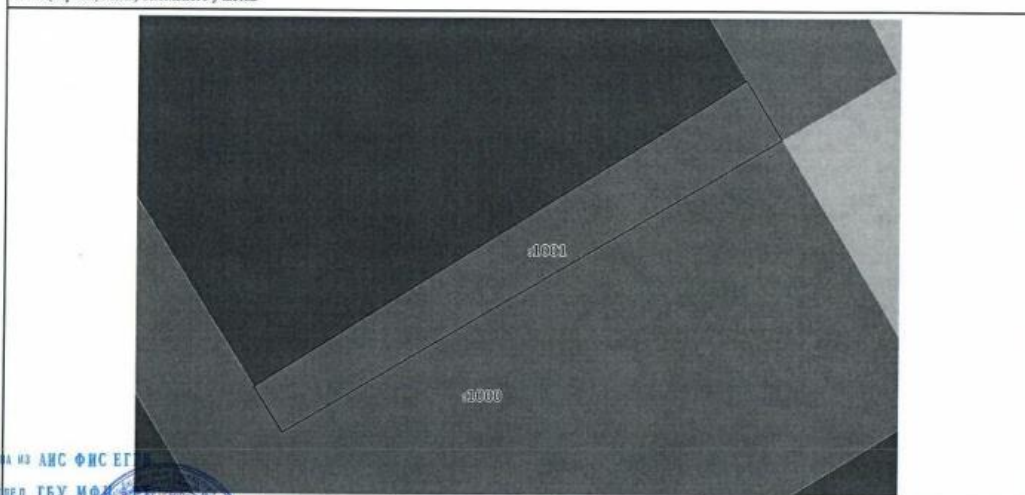
Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.10.2021г. № КУВН-002/2021-132047313			
Кадастровый номер:		16:50:171201:1001	

План (чертеж, схема) земельного участка



Условные обозначения:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
М.П.	
Сертификат: 9076775713574404615711301783446326050	
Владелец: Регистратор	
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

инициалы, фамилия

Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МО  
г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ

Уполномоченный сотрудник

Нагуманова А.Р.

Время 14.18

8.10.2024



Отчет №ПИФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии  
кадастровый номер участка регистрации права

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 06.10.2021, поступившего на рассмотрение 06.10.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.10.2021г. № КУВИ-002/2021-132042905			
Кадастровый номер:		16:50:171201:1000	
Номер кадастрового квартала:		16:50:171201	
Дата присвоения кадастрового номера:		21.12.2016	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО "город Казань", г. Казань, ул. Оренбургский тракт.	
Площадь, м2:		735 +/- 9	
Кадастровая стоимость, руб:		5790638.7	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные); места парковки легковых автомобилей	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", 7716580524	

ООО «УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ»

14 ОКТ 2021

ПРИНЯТО



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
Сертификат: 897877571357-М.П. 1571138178346326050 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.10.2021г. № КУВИ-002/2021-132042905			
Кадастровый номер:		16:50:171201:1000	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16:50:171201:1000-16/001/2017-1 02.08.2017 15:24:59
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		02.08.2017 15:25:00
	номер государственной регистрации:		16:50:171201:1000-16/001/2017-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 01.04.2009 по 02.03.2024 с 01.04.2009 по 02.03.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации:		Правила Доверительного управления паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", выдан 31.03.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
Сертификат: 897877571357-М.П. 1571138178346326050 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

207

Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости  
На основании запроса от 05.10.2021, поступившего на рассмотрение 05.10.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-131388839			
Кадастровый номер: 16:50:160509-6216			
Номер кадастрового квартала: 16:50:160509			
Дата присвоения кадастрового номера: 13.05.2015			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО "г. Казань", г. Казань, Приволжский район, ул. Сафинуллина, д. 40.			
Площадь, м2: 1354 +/- 13			
Кадастровая стоимость, руб: 10478673.7			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: 16:50:160509-219			
Категория земель: Земля населенных пунктов			
Виды разрешенного использования: под здания магазинов			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", 7716580524			

ООО-УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФИС ЕГРН

ИНВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ ЕРТ  
КАЗАНЬ, УЛ ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 24

ПОЛНОМОЧЕННЫЙ СОТРУДНИК  
НАГУМАНОВА А.Р.  
ЕМЯ 10.33  
7.10

полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 8976775713074455711381783445306850  
Владелец: Росреестр  
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

14 ОКТ 2021

ПРИНЯТО

Раздел 2 Лист 2

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

Земельный участок		Раздел 2 Лист 2	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-131388839			
Кадастровый номер: 16:50:160509-6216			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закранный паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16/001-16/097/008/2015-3513/1 18.09.2015 14:59:23
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	18.09.2015 14:59:24	
	номер государственной регистрации:	16-16/01/380/2011-106	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия по 02.03.2024 по 02.03.2024	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества, № 01/11-БГ, выдан 07.10.2011	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФИС ЕГРН

ИНВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ ЕРТ  
КАЗАНЬ, УЛ ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 24

ПОЛНОМОЧЕННЫЙ СОТРУДНИК  
НАГУМАНОВА А.Р.  
ЕМЯ 10.33  
7.10

полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 8976775713074455711381783445306850  
Владелец: Росреестр  
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

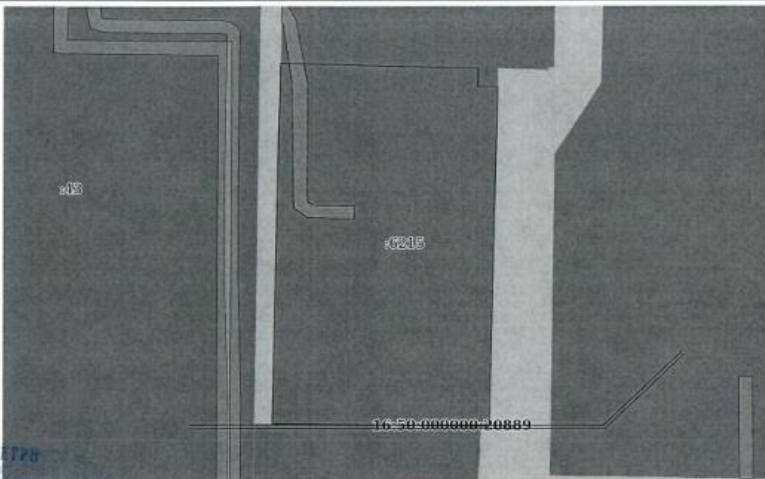


---

210

		Земельный участок		Лист 3
		вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-131384073				
Кадастровый номер:		16:50:160509:6215		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют		
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
СЕРТИФИКАТ ПОДПИСИ		ИННЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
Сертификат: 59767757133744451571301783445926850 Владелец: Росетех Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022		

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4		
06.10.2021г. № КУВН-002/2021-131384073		
Кадастровый номер:		16:50:160509:6215
План (чертеж, схема) земельного участка		
		
Условные обозначения		
полное наименование должности	документ подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЗО	инициалы, фамилия
полное наименование должности	МП Сертификат: 9976772713574015157118176344326050 Выдана: Регистратор Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	инициалы, фамилия

Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

54514

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.09.2021, поступившего на рассмотрение 08.09.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение		Лист 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
09.09.2021г. № КУВИ-002/2021-119193150			
Кадастровый номер:		16:50:110402:1650	
Номер кадастрового квартала:		16:50:110402	
Дата присвоения кадастрового номера:		15.02.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 1293; Условный номер 16:50:05-00338-001-0015	
Местоположение:		Республика Татарстан, г. Казань, ул. Голубятникова, д. 21а, пом. 1(1.1/1, 1/2, 1а, 1а/1, 1а/2, 1а/3, 1а/4, 1а/5, 3/1, 5, 5/1, 5/2, 5/3, 5/4, 11, 12, 12/1, 12/2, 12/3, 12/4, 12/5, 12/6, 15, 15а, 15а/1, 16, 21, 25, 27, 30, 53, 55, 58, 60, 61, 61/1)	
Площадь, м²:		1342,7	
Назначение:		Нежилое помещение	
Наименование:		Помещения	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 1	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		60079447,18	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		16:50:110402:85	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Общие отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	

Документ подписан  
Южный отдел ГБУ «МФЦ в РТ»  
г. Казань, Проспект Победы, д. 100

Уполномоченный сотрудник  
Инициалы, фамилия  
11.09.2021  
Дата  
Время

полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
СВЕТЛОЗОВ СЕРГЕЙ ЮРЬЕВИЧ  
Инициалы, фамилия

Сертификат: 997677571307-М.П.  
Владелец: Регистратор  
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

Помещение		Лист 2	
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
09.09.2021г. № КУВИ-002/2021-119193150			
Кадастровый номер:		16:50:110402:1650	
Получатель выписки:		Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", 7716580524	

Документ подписан  
Южный отдел ГБУ «МФЦ в РТ»  
г. Казань, Проспект Победы, д. 100

Уполномоченный сотрудник  
Инициалы, фамилия  
11.09.2021  
Дата  
Время

полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
СВЕТЛОЗОВ СЕРГЕЙ ЮРЬЕВИЧ  
Инициалы, фамилия

Сертификат: 997677571307-М.П.  
Владелец: Регистратор  
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

**Отчет №ПИФ-001/01-2024**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

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

Раздел 2 Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2
09.09.2021г. № КУВН-002/2021-119193150		Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер:		16:50:110402:1650	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрýтый павлов инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/380/2009-044 21.10.2009 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		21.10.2009 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/380/2009-044
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 01.04.2009 по 02.03.2024 с 01.04.2009 по 02.03.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрýтым павлым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1405-94198416, выдан 31.03.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

Документ заверен ФГБС ЕГРН

Южный отдел ГБУ «МФЦ в РТ»  
г. Дзавань, Проспект Победы, д. 100

Уполномоченный сотрудник

И. ПАТРИКОВА Елена Павловна

11.09.2021 10:00 МП



Документ подписан

электронной подписью

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ДП

Сертификат: 90767757835-200861371130170344792000

Владелец: Росреестр

Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2
09.09.2021г. № КУВН-002/2021-119193150		Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер:		16:50:110402:1650	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	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

Лист 4

Документ заверен ФГБС ЕГРН

Южный отдел ГБУ «МФЦ в РТ»  
г. Дзавань, Проспект Победы, д. 100

Уполномоченный сотрудник

И. ПАТРИКОВА Елена Павловна

11.09.2021 10:00 МП



Документ подписан

электронной подписью

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ДП

Сертификат: 90767757835-200861371130170344792000

Владелец: Росреестр

Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

Отчет №ПИФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

Раздел 1

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

**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

**Земельный участок**

Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
28.06.2019				
Кадастровый номер:	16:50:150105:5823			
Номер кадастрового квартала:	16:50:150105			
Дата присвоения кадастрового номера:	28.06.2019			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют			
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО "г. Казань", г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении пр. Победы и ул. Ломоносова			
Площадь:	16 +/- кв. м			
Кадастровая стоимость, руб.:	126309,76			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют			
Категория земель:	земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования:	под здание магазина			
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 16:50:150105:93, 39322 6 01.03.2019 г. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"			
Получатель выписки:				
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Фаткуллин И. И.			

Раздел 2

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

**Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости**

Земельный участок

Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
28.06.2019				
Кадастровый номер:	16:50:150105:5823			
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитов владельцев инвестиционных паев.			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 16:50:150105:5823-16/001/2019-1 от 28.06.2019			
3. Документы-основание:	3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.03.2010 №03/03-2010			
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1. 4.1.1. вид: Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении пр. Победы и ул. Ломоносова, кад. № 16:50: 15 01 05: 0093, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, площадь 2620 кв. м дата государственной регистрации: 28.06.2019 номер государственной регистрации: 16:50:150105:5823-16/001/2019-2 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: по 02.03.2024 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания" "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524 основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал" от 31.03.2009 №1405-94/198416. Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" от 03.03.2010 №2			
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют			
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют			
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Фаткуллин И. И.			

Отчет №ПИФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок

Лист № \_\_\_\_\_ Раздела 3 \_\_\_\_\_ Всего листов раздела 3: \_\_\_\_\_ Всего разделов: \_\_\_\_\_ Всего листов выписки: \_\_\_\_\_

28.06.2019

Кадастровый номер: 16:50:150105:5823

План (чертеж, схема) земельного участка:

Масштаб 1: \_\_\_\_\_ Условные обозначения: \_\_\_\_\_

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

ФИТХУЛЛИ И. И.



Раздел 1

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок

Лист № \_\_\_\_\_ Раздела 1 \_\_\_\_\_ Всего листов раздела 1: \_\_\_\_\_ Всего разделов: \_\_\_\_\_ Всего листов выписки: \_\_\_\_\_

28.06.2019

Кадастровый номер: 16:50:150105:5822

Номер кадастрового квартала:	16:50:150105
Дата присвоения кадастрового номера:	28.06.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Республика Татарстан, МО "г. Казань", г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении пр. Победы и ул. Ломоносова
Площадь:	2609 +/- 18 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	20596385.24
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:50:150105:147
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	под здание магазина
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Границы земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 16:50:150105:93, 39322 6 01.03.2019 г.
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "Джорджи Капитал"

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

ФИТХУЛЛИ И. И.



**Отчет №ПДФ-001/01-2024**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

**Раздел 2**

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

**Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости**

<b>Земельный участок</b>	
Лист № <b>28.06.2019</b>	Раздел <b>2</b>
Всего листов раздела <b>2</b> : _____	
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер: <b>16:50:150105-5822</b>	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" данные о которых устанавливаются на основании данных записей счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 16:50:150105-5822-16/001/2019-1 от 28.06.2019
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.03.2010 №03/03-2010
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4. 1. 1. 1. Вид:	Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Советский район, 16:50:15 01 05: 0093, Земельный участок, категория земель: земли поселений, площадь: 2620 кв.м
дата государственной регистрации:	28.06.2019
номер государственной регистрации:	16:50:150105-5822-16/001/2019-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение:	по 02.03.2024
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал" от 31.03.2009 №1405-94198416; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" от 03.03.2010 №2
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данных отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данных отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
Фигулин И. И.	

**Раздел 3**

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

**Описание местоположения земельного участка**

<b>Земельный участок</b>	
Лист № <b>28.06.2019</b>	Раздел <b>3</b>
Всего листов раздела <b>3</b> : _____	
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер: <b>16:50:150105-5822</b>	
План (чертеж, схема) земельного участка:	
	
Масштаб: _____	Условные обозначения: _____
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
Фигулин И. И.	

Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН**  
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

На основании запроса от 10.09.2018 г., поступившего на рассмотрение 10.09.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Задание	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
14.09.2018 № 16-0-1-216/4102/2018-552	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	16:50:150105:147
Номер кадастрового квартала:	16:50:150105
Дата присвоения кадастрового номера:	24.11.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 10371, Кадастровый номер: 16:50:150105-93:31
Адрес:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Ломоносовская, д. 2а
Площадь, м²:	2984.9
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Магазин
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2002
Кадастровая стоимость, руб.:	124553608.71
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:150105:93
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Уменьшение общей площади на 323,1 кв.м произошло в результате внутренней перепланировки, перемера и пересчета площадей.
Получатель выписки:	Ахбаев Кайрат Нурмаметович, от имени представляемого по доверенности: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ	Киришина С. М.

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН**  
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

На основании запроса от 10.09.2018 г., поступившего на рассмотрение 10.09.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Задание	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
14.09.2018 № 16-0-1-216/4102/2018-552	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	16:50:150105:147
Номер кадастрового квартала:	16:50:150105
Дата присвоения кадастрового номера:	24.11.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 10371, Кадастровый номер: 16:50:150105-93:31
Адрес:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Ломоносовская, д. 2а
Площадь, м²:	2984.9
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Магазин
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2002
Кадастровая стоимость, руб.:	124553608.71
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:150105:93
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Уменьшение общей площади на 323,1 кв.м произошло в результате внутренней перепланировки, перемера и пересчета площадей.
Получатель выписки:	Ахбаев Кайрат Нурмаметович, от имени представляемого по доверенности: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ	Киришина С. М.

**Отчет №ПИФ-001/01-2024**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

Раздел 2

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

**Сведения о зарегистрированных правах**

Здание		(код объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
14.09.2018	№ 16-01-216/4102/2018-552		
Кадастровый номер:		16:50:150105:147	
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 16-16-01/117/2010-499 от 22.04.2010		
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1.1. вид:	Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Ломоносовская, д.2/А, усл.№ 16:50:07:91613:001, Здание магазина, назначение: нежилое, 1 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 3108 кв. м, инв.№ 10371, лит. А		
дата государственной регистрации:	22.04.2010		
номер государственной регистрации:	16-16-01/117/2010-499		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 02.03.2024		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426		
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал" от 31.03.2009 №1405-94198416; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" от 03.03.2010 №2		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ		М.П. Киришина С. М.	

Раздел 4

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

**Описание местоположения объекта недвижимости**

Здание		(код объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4:	Всего разделов:
14.09.2018	№ 16-01-216/4102/2018-552		
Кадастровый номер:		16:50:150105:147	
Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(х):			
Масштаб 1:	данные отсутствуют		
ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ		М.П. Киришина С. М.	

Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	
Лист № _____	Раздела 1.1
Всего листов раздела 1.1: _____	
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
14.02.2019	
Кадастровый номер: 16:50:060605:163	
Номер кадастрового квартала: 16:50:060605	
Дата присвоения кадастрового номера: 22.11.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Условный номер: 16:50:07:00386:001:0010, Инвентарный номер: 4400	
Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Патриса Лумумбы, д. 28, пом. нежилое 1 этажа с №1 по №9; подвала с №1 по №11	
Площадь, м²: 297,6	
Наименование: Нежилое помещение	
Назначение: Нежилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № 1, Этаж № 1	
Вид жилого помещения: данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость (руб.): 11793947,52	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 16:50:060605:36	
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к 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: Дата инвентаризации объекта 22.02.2007 г.	
Получатель выписки: Обществу с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном"	
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
М.П. _____	
Николаева Л. В.	

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

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	
Лист № _____	Раздела 1.1
Всего листов раздела 1.1: _____	
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
14.02.2019	
Кадастровый номер: 16:50:060605:163	
Номер кадастрового квартала: 16:50:060605	
Дата присвоения кадастрового номера: 22.11.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Условный номер: 16:50:07:00386:001:0010, Инвентарный номер: 4400	
Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Патриса Лумумбы, д. 28, пом. нежилое 1 этажа с №1 по №9; подвала с №1 по №11	
Площадь, м²: 297,6	
Наименование: Нежилое помещение	
Назначение: Нежилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № 1, Этаж № 1	
Вид жилого помещения: данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость (руб.): 11793947,52	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 16:50:060605:36	
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к 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: Дата инвентаризации объекта 22.02.2007 г.	
Получатель выписки: Обществу с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном"	
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
М.П. _____	
Николаева Л. В.	

**Отчет №ПИФ-001/01-2024**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

Раздел 2

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

**Сведения о зарегистрированных правах**

<b>Помещение</b>	
(кадастровый номер объекта недвижимости)	
Лист № _____	Раздела <u>2</u>
Всего листов раздела <u>2</u>	Всего разделов _____
Всего листов выписки _____	Всего листов выписки _____
14.02.2019	
Кадастровый номер: <b>16:50:060605:163</b>	
1. Правообладатель (правообладатели):	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 16:50:060605:163-16/001/2019-20 от 13.02.2019
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи от 27.12.2018 №26-12/2018/2
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1. вид:	Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Патриса Лумумбы, д.28, кад.№ 16:50:060605:163, Нежилые помещения 1 этажа с №1 по №9; подвала с №1 по №11, общая площадь 297,60 кв.м, инв.№ 4400, лит. А, объект № 1, часть № 10
дата государственной регистрации:	13.02.2019
номер государственной регистрации:	16:50:060605:163-16/001/2019-19
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до 31.05.2031
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
основание государственной регистрации:	Правила Доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания" "ЭнергоИнвестКапитал" от 31.03.2009
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
(подпись, печать, дата)	
М.П.	Павлова Л. В. (подпись, печать)

Раздел 5

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

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

<b>Помещение</b>	
(кадастровый номер объекта недвижимости)	
Лист № _____	Раздела <u>5</u>
Всего листов раздела <u>5</u>	Всего разделов _____
Всего листов выписки _____	Всего листов выписки _____
14.02.2019	
Кадастровый номер: <b>16:50:060605:163</b>	
Номер этажа (этажей): Подвал № 1	
	
Масштаб 1:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
(подпись, печать, дата)	
М.П.	Павлова Л. В. (подпись, печать)

## Раздел 5

Пояснение			
(под объектом и документами)			
Лист №	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> :	Всего разделов: _____
<b>14.02.2019</b>		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		<b>16:50:060605:163</b>	

План здания

Масштаб 1:100

Север

Данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Иванова И. В.
----------------------------	---	---------------

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1


Удостоверение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130804933			
Кадастровый номер:		16:50:250221:2818	
Номер кадастрового квартала:		16:50:250221	
Дата присвоения кадастрового номера:		15.02.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 1111; Условный номер 16:50-07:00707-001-0007	
Местоположение:		Республика Татарстан, г. Казань, ул. Солидарности, д. 4, пом. 1(1-20)	
Площадь, м2:		345.5	
Назначение:		Нежилое помещение	
Наименование:		Помещения	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж № 1	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб:		13230874.13	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		16:50:250221:111	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют	
Подпись должностного лица		Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол внеочередного общего собрания участников ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал", 7716580524	
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		СВЕРЕНИЕ С ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		инициалы, фамилия	
		Сертификат: 957677571357-1551571381783445826050 Податель: Росреестр Действителен: с 23.05.2021 по 23.06.2022	

## Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/402/2012-210 22.10.2012 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		22.10.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/402/2012-210
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 22.10.2012 по 02.03.2024 с 22.10.2012 по 02.03.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", выдан 08.02.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

 <p>М.П. ПОДПИСАНИЕ 12.10.2021</p>	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН</p> <p>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭО</p>	<p>ИННЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ</p>
<p>Имя: БОГДАНОВ Иван А.Р.</p>	<p>Сертификат: 997677571357444455157138170344500650 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.09.2021 по 23.06.2022</p>	<p>М.П.</p>

Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
06.10.2021г. № КУВН-002/2021-130804933			
Кадастровый номер:		16:50:250221:2818	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопризнания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ФИО ПОДПИСАТЕЛЯ И. П.	ДОЛЖНОСТЬ И. П.	СЕРИЙНЫЙ ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ 30	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ И. П.
Сертификат: 307675713571181703445926650 Владелец: Рострест Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022			

16-AM 030866

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ  
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

Дата выдачи: "22" октября 2012 года  
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 08.10.2012 №14/12-ГС

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев  
- Закрытый паевой инвестиционный фонд "Казанский гастроном" по управлению общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвест-Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность  
Объект права: Нежилые помещения №№ 37, 38, 39, 41, общая площадь 76,60 кв.м, этаж 1, инв. № 10209, лит. 1, объект № 1, часть № 4, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Спартановская, д.141

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:06:00820:001:0004

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" октября 2012 года сделана запись регистрации № 16-16-01/402/2012-206

Регистратор  
Кулагина Л.В. (подпись)

Серия 16-AM 030866

9980E0 W-6T

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии  
ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.09.2021, поступившего на рассмотрение 13.09.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13.09.2021г. № КУВН-002/2021-121636155			
Кадастровый номер:		16:50:280563:832	
Номер кадастрового квартала:		16:50:280563	
Дата присвоения кадастрового номера:		20.02.2018	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер 16-16/016-16/149/002/2018-767	
Местоположение:		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО "г. Казань", г. Казань, Кировский район, жилой массив Старое Аракчино, ул. Старо-Аракчинская 2-я, 37 а.	
Площадь, м2:		1260 +/- 12	
Кадастровая стоимость, руб:		10748808	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		16:50:280563:836	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 1000 кв. м, магазины товаров повседневного спроса (шаговой доступности)	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол внеочередного общего собрания участников ООО "УК "ЭнергоИнвест-Капитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвест-Капитал", 7716580524	

ВЫПИСКА ПОДПИСАНА ИЗ АИС ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЧЗРТ  
г. Казань г. ПЕТЕРБУРГСКАЯ

Уполномоченная сотрудник государственной регистрации

Нагуманова А.Р.

Время 8:25

14 09

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЯЗАННО С СЕРТИФИКАТОМ №

Сертификат: 807675713574МП

Владелец: Регистратор

Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

Инициалы, фамилия

Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Раздел 2 Лист 2

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13.09.2021г. № КУВИ-002/2021-121636155			
Кадастровый номер:		16:50:280563-832	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16:50:280563-832-16/001/2019-8 15.03.2019 12:26:44
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		15.03.2019 12:26:22
	номер государственной регистрации:		16:50:280563-832-16/001/2019-7
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия по 31.05.2031 по 31.05.2031
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрýтым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский Гастроном", выдан 08.02.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

выписка получена из АИС ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФД РТ  
г. Казань ул. Петербургская, 28

Уполномоченный сотрудник государственной должности

Нагуманова А.Р.

Время 9:23

14.09



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕРЯЮЩИЙ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
Сертификат: 89767757135744451571138178344306050 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13.09.2021г. № КУВИ-002/2021-121636155			
Кадастровый номер:		16:50:280563-832	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правовитязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

выписка получена из АИС ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФД РТ  
г. Казань ул. Петербургская, 28

Уполномоченный сотрудник государственной должности

Нагуманова А.Р.

Время 9:24

14.09



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕРЯЮЩИЙ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
Сертификат: 89767757135744451571138178344306050 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13.09.2021г. № КУВИ-002/2021-121636155			
Кадастровый номер:		16:50:280563:832	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН			
Приволжский округ ГБУ МОИЧЕРТ			
г. Казань			
Масштаб 1:400			
Уполномоченный сотрудник исполняет обязанности			
Время 9:24			
14.09			
Условные обозначения			
Документ подписан			
Электронной подписью			
Сведения о сертификате ЭП			
Инициалы, фамилия			
Сертификат: 908775718574400635711381783443206950			
Владелец: Регистратор			
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022			

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
13.02.2023г.			
Кадастровый номер:		16:50:280563:836	
Номер кадастрового квартала:		16:50:280563	
Дата присвоения кадастрового номера:		12.11.2018	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица 2-я Старо-Аракчинская, здание 37А	
Площадь:		375,6	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Магазин розничной торговли для жилого комплекса Старое Аракчино Кировского района г.Казани (1-ая очередь строительства)	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1, в том числе подземных 0	
Материал наружных стен:		Кирпичные	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		2018	
Год завершения строительства:		2018	
Кадастровая стоимость, руб.:		3730369,06	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		16:50:280563:832	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
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	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
Документ подписан		Электронной подписью	
Сертификат: 3094079740348E1F07A37C4D6F478		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен: с 17.05.2022 по 10.06.2023			

Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества


Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
13.02.2023г.			
Кадастровый номер:	16:50:280563:836		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	2698, б/н 11113, 1105, СРО КИ Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья, 119-709-199 87, 11.03.2022, изменением сведений об объекте с кадастровым номером 16:50:280563:836, 1-2983, 2022-03-10		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), 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 Сертификат: 309487974B3CA6E1F07A437CFAD6F478 Владелец: 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

Раздел 2 Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
13.02.2023г.			
Кадастровый номер:	16:50:280563:836		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16:50:280563:836-16/001/2019-10 15.03.2019 12:19:22
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:	25.11.2021 14:19:18	
	номер государственной регистрации:	16:50:280563:836-16/203/2021-22	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.11.2021 по 31.05.2031 с 10.11.2021 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 №254/01/2021 от 10.11.2021 г., № КзФ/44608/21, выдан 18.11.2021	
	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:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	15.03.2019 12:19:04	
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 309487974B3CA6E1F07A437CFAD6F478 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия	

Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества


Лист 4

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
13.02.2023г.			
Кадастровый номер:		16:50:280563:836	
	номер государственной регистрации:	16:50:280563:836-16/001/2019-9	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия по 31.05.2031 по 31.05.2031	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский Гастроном", выдан 08.02.2009	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о 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 Сертификат: 30948797403САВЕ1F07A37C5AD6F A78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.06.2023	инициалы, фамилия

Лист 5

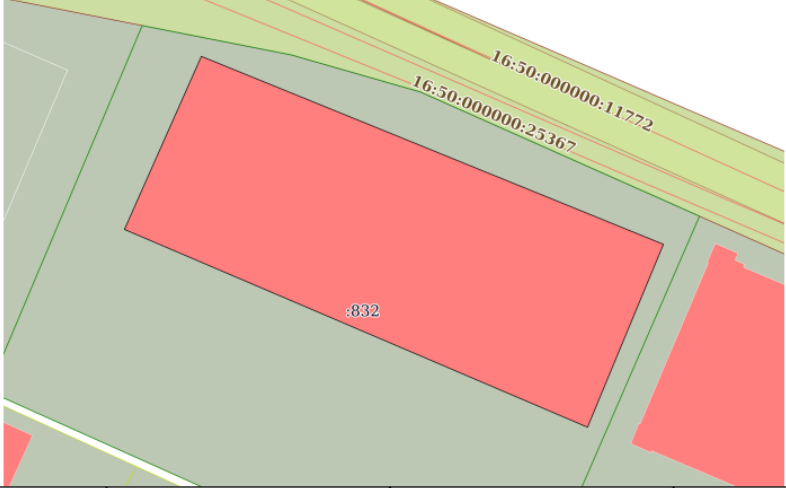
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
13.02.2023г.			
Кадастровый номер:		16:50:280563:836	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30948797403САВЕ1F07A37C5AD6F A78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.06.2023	инициалы, фамилия

Отчет №ПИФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Раздел 5 Лист 6

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
13.02.2023г.			
Кадастровый номер:		16:50:280563:836	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 30948797403САКЕ1F07A37C5AD6F A78          Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ          РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ          Действителен с 17.05.2022 по 10.06.2023</small>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Раздел 5.1 Лист 7

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

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 8	
13.02.2023г.							
Кадастровый номер:				16:50:280563:836			
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости							
Система координат МСК-16							
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		
	X	Y			H1	H2	
	2	3	4	5	6	7	
1	477220.82	1295578.05	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2	477207.66	1295610.44	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
3	477194.85	1295605.12	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
4	477208.7	1295572.66	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
1	477220.82	1295578.05	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости							
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м					данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м					данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 30948797403САКЕ1F07A37C5AD6F A78          Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ          РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ          Действителен с 17.05.2022 по 10.06.2023</small>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 8

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 8
13.02.2023г.						
Кадастровый номер:		16:50:280563:836				
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат 16.1						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 309487974B3CA6E1F07A347CFAD6FA78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

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


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об 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: 2	
Всего листов выписки: 4	
14.02.2023г.	
Кадастровый номер:	16:50:171126:81
Номер кадастрового квартала:	16:50:171126
Дата присвоения кадастрового номера:	21.01.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Республика Татарстан, город Казань, улица Рауиса Гареева, дом 108, помещение 1001
Площадь:	574,1
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	2228593,05
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:171126:64
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 Сертификат: 309487974B3CA6E1F07A347CFAD6FA78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Отчет №ПИФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества


Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
14.02.2023г.			
Кадастровый номер:		16:50:171126:81	
Сведения о кадастровом инженере:		11113, изменением сведений об объекте недвижимости с кадастровым номером 16:50:171126:81, КзФ/48867/21, 2021-11-30	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа); 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 Сертификат: 3094B797403CAE197A7437C5AD6A78 Выдано: 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

Раздел 2 Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
14.02.2023г.			
Кадастровый номер:		16:50:171126:81	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16:16/041-16/097/003/2016-7449/1 06.06.2016 11:48:28
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:		25.11.2021 16:02:26
	номер государственной регистрации:		16:50:171126:81-16/203/2021-25
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 09.11.2021 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, № КзФ/44158/21, выдан 18.11.2021
	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:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		09.06.2016 11:11:56
	номер государственной регистрации:		16:16/041-16/097/003/2016-7449/2
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B797403CAE197A7437C5AD6A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия	

Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 4

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
14.02.2023г.	
Кадастровый номер:	16:50:171126:81
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	Срок действия с 06.06.2016 по 02.03.2024 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания"ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426 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 обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5 Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10 Правовитязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30948797403САВЕИ07А3Т5СА06А78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.02.2022г.	
Кадастровый номер:	16:50:011415:4093
Номер кадастрового квартала:	16:50:011415
Дата присвоения кадастрового номера:	28.02.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. М.Салимжанова
Площадь, м²:	2524 +/- 17.58
Кадастровая стоимость, руб:	34138362
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:50:011415:3389
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	магaziны
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Кириллова Ирина Ивановна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", 7716580524

ООО «УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ»

03 МАР 2022

ПРИНЯТО

Специалист-эксперт	Кальянов А.В.
полное наименование должности	инициалы, фамилия

**Отчет №ПДФ-001/01-2024**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.02.2022г.			
Кадастровый номер:		16:50:011415:4093	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16:50:011415:4093-16/203/2022-1 28.02.2022 08:05:37
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	28.02.2022 08:05:37	
	номер государственной регистрации:	16:50:011415:4093-16/203/2022-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 31.03.2009 по 02.03.2024 с 31.03.2009 по 02.03.2024	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества, № 19/12-ЭГ, выдан 10.12.2012	
		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", выдан 08.02.2009	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский Гастроном", № 1, выдан 02.07.2009	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский Гастроном", № 2, выдан 03.03.2010	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский Гастроном", № 3, выдан 22.08.2011	

<b>Специалист-эксперт</b>		<b>Кальянов А.В.</b>	
полное наименование должности		подпись М.П.	
		инициалы, фамилия	

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.02.2022г.			
Кадастровый номер:		16:50:011415:4093	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский Гастроном", № 4, выдан 09.08.2012	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	


<b>Специалист-эксперт</b>		<b>Кальянов А.В.</b>	
полное наименование должности		подпись М.П.	
		инициалы, фамилия	

**Отчет №ПИФ-001/01-2024**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.02.2022г.			
Кадастровый номер: 16:50-011415:4093			
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:800		Условные обозначения:	
Специалист-эксперт		Кальянов А.В.	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

**Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан**

полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.09.2023г.			
Кадастровый номер: 16:24:150201:7776			
Номер кадастрового квартала: 16:24:150201			
Дата присвоения кадастрового номера: 19.09.2023			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Местоположение: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, село Усады, улица Счастливая, дом 11, помещение 1047			
Площадь, м²: 171.1			
Назначение: Нежилое			
Наименование: данные отсутствуют			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 1			
Вид жилого помещения: данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб.: 561221.69			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 16:24:150201:3137			
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Кириллова Ирина Ивановна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ". 7716580524			
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00B8056B7401C8B8D2B3576ACDC8425108  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Раздел 2 Лист 2


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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.09.2023г.			
Кадастровый номер:		16:24:150201:7776	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 16:24:150201:7776-16/130/2023-1 19.09.2023 23:22:46
3	Документы-основания	3.1	технический план, выдан 29.08.2023 Договор долевого участия в строительстве жилого дома, № 66, выдан 24.06.2014 Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU 16324115-132, выдан 29.12.2014 Акт приема - передачи офисного помещения по Договору о долевом участии в строительстве жилого дома №66, выдан 02.02.2015
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		19.09.2023 23:22:46
	номер государственной регистрации:		16:24:150201:7776-16/130/2023-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 20.09.2023 по 02.03.2024 с 31.03.2009 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: 5077746957426
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", выдан 31.03.2009

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B080607401C838D2B3576ACD5C8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Лист 3

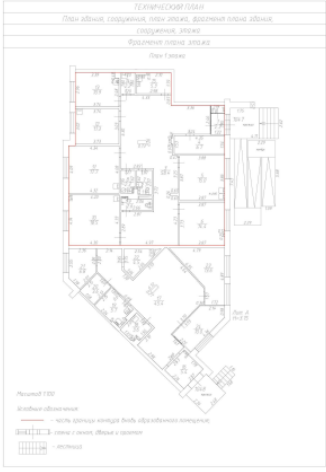
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.09.2023г.			
Кадастровый номер:		16:24:150201:7776	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B080607401C838D2B3576ACD5C8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Раздел 5 Лист 4

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.09.2023г.			
Кадастровый номер: 16:24:150201:7776		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1:100			

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401C38D2B3576ACD5C3425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.09.2023г.			
Кадастровый номер:	16:24:150201:7777		
Номер кадастрового квартала:	16:24:150201		
Дата присвоения кадастрового номера:	19.09.2023		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, село Усады, улица Счастливая, дом 11, помещение 1048		
Площадь, м²:	98,6		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.	323415.89		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:24:150201:3137		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Кириллова Ирина Ивановна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ", 7716580524		
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401C38D2B3576ACD5C3425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.09.2023г.			
Кадастровый номер:		16:24:150201:7777	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 16:24:150201:7777-16/130/2023-1 19.09.2023 23:22:46
3	Документы-основания	3.1	технический план, выдан 29.08.2023 Договор долевого участия в строительстве жилого дома, № 66, выдан 24.06.2014 Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU 16324115-132, выдан 29.12.2014 Акт приема - передачи офисного помещения по Договору о долевом участии в строительстве жилого дома №66, выдан 02.02.2015
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		19.09.2023 23:22:46
	номер государственной регистрации:		16:24:150201:7777-16/130/2023-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 20.09.2023 по 02.03.2024 с 31.03.2009 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: 5077746957426
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", выдан 31.03.2009

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

Лист 3


Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.09.2023г.			
Кадастровый номер:		16:24:150201:7777	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		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 ПОДПИСАН	
полное наименование должности			ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
		<small>Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>		

Отчет №ПИФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Раздел 5 Лист 4

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.09.2023г.			
Кадастровый номер: 16:24:150201:7777		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1:100			
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401C838D2B3576ACD5C8425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
		инициалы, фамилия	

ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ  
РУКОВОДИТЕЛЯ  
ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМИТЕТА  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
ГОРОДА КАЗАНИ



КАЗАНЬ ШОБЪОРЕ  
МУНИЦИПАЛЬ БЕРӨМЛЕГЕ  
БАШКАРМА КОМИТЕТЫ  
ЖИТЖЕЧЕСЕН  
БЕРЕНЧЕ УРЫНБАСАРЫ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

О.С. Н. А. А. А.

г.Казань

БОЕРЫК

№ 568/р

Внимание! Распоряжение подлежит исполнению  
в течение 10 рабочих дней со дня подписания

О присвоении адреса  
помещению

по ул.Адоратского, зд.31А

1. Присвоить помещению, указанному в подпункте 1.1. настоящего распоряжения, по основаниям согласно подпункту 1.4. настоящего распоряжения, следующий адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г.Казань, ул.Адоратского, зд.31А, помещение 1005:

1.1. характеристики помещения:

кадастровый номер: 16:50:110801:9169;  
наименование объекта недвижимости: нежилое помещение;  
назначение объекта недвижимости: нежилое помещение;

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

кадастровый номер: 16:50:110801:263;  
наименование объекта недвижимости: здание (универсам № 265);  
местоположение: Ново-Савиновский район;

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

1.4. основание: Федеральный закон от 28.12.2013 №443-ФЗ «О федеральной адресной системе и о внесении изменений в Федеральный закон

2

"Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", постановление Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 №1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов», выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 30.09.2021г. №КУВИ-002/2021-129475401.

2. Довести до сведения заявителя информацию о том, что присвоение адреса объекту адресации не подтверждает, что адресуемый объект недвижимости построен с соблюдением строительных, санитарных, градостроительных и иных норм;

3. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на начальника Управления архитектуры и градостроительства Исполнительного комитета г.Казани А.Н.Лобова.



А.Р.Нигматзянов

000-УКЭИЕПСОДН.ЕС 2.1.1.1.1.1.1.

10 НОЯ 2021

ПРИНЯТО

Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ  
РУКОВОДИТЕЛЯ  
ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМИТЕТА  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
ГОРОДА КАЗАНИ



КАЗАН ШОБӨРЕ  
МУНИЦИПАЛЬ БЕРӨМЛӘТЕ  
БАШКАРМА КОМИТЕТЫ  
ЖИТОКЧЕСЕН  
БЕРЕНЧЕ УРЫНБАСАРЫ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

03.11.2021

г.Казань

БОЕРЫК

№ 5609

О присвоении адресов

объектам недвижимости  
по ул.Адоратского

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

1.1. объекту капитального строительства: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г.Казань, ул.Адоратского, д.31А;

1.1.1. характеристики объекта капитального строительства:

кадастровый номер: 16:50:110801:263;

местоположение: Ново-Савиновский район;

наименование объекта недвижимости: здание (универсам № 265);

назначение объекта недвижимости: нежилое здание;

1.2. помещению: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г.Казань, ул.Адоратского, д.31А, помещение 1006;

характеристики помещения:

кадастровый номер: 16:50:110801:9183;

наименование объекта недвижимости: нежилое помещение;

назначение объекта недвижимости: нежилое помещение;

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

1.4. основание: Федеральный закон от 28.12.2013 №443-ФЗ «О федеральной адресной системе и о внесении изменений в Федеральный закон "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации"», постановление Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 №1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов», выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 06.10.2021 №99/2021/421812460.

2. Довести до сведения заявителя:

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

2.2. информацию о необходимости при последующем использовании земельного участка соблюдать ограничения, связанные с нахождением объекта адресации в зоне с особыми условиями использования территории (в случае их наличия).

3. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на начальника Управления архитектуры и градостроительства Исполнительного комитета г.Казани А.Н.Лобова.

ООО-УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ

10 НОЯ 2021  
ПРИНЯТО



А.Р.Нигматзянов

Документ создан в электронной форме: № деп-4420809-2 от 25.10.2021. Исполнитель: Стоянова А.М.  
Страница 1 из 2. Страницы созданы: 30.10.2021 09:21



Документ создан в электронной форме: № деп-4420809-2 от 25.10.2021. Исполнитель: Стоянова А.М.  
Страница 2 из 2. Страницы созданы: 30.10.2021 09:21



ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ  
РУКОВОДИТЕЛЯ  
ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМИТЕТА  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
ГОРОДА КАЗАНИ



КАЗАН ШОБӨРЕ  
МУНИЦИПАЛЬ БЕРӨМЛӘТЕ  
БАШКАРМА КОМИТЕТЫ  
ЖИТОКЧЕСЕН  
БЕРЕНЧЕ УРЫНБАСАРЫ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

03.11.2021

г.Казань

БОЕРЫК

№ 5610

О присвоении адреса

помещению  
по ул.Павлюхина, д.101

1. Присвоить помещению, указанному в подпункте 1.1. настоящего распоряжения, по основаниям согласно подпункту 1.4. настоящего распоряжения, следующий адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г.Казань, ул.Павлюхина, д.101, помещение 1000;

1.1. характеристики помещения:

кадастровый номер: 16:50:070115:1064;

наименование объекта недвижимости: помещения;

назначение объекта недвижимости: нежилое помещение;

1.2. характеристики иного объекта недвижимости, в пределах

которого расположен объект адресации:

кадастровый номер: 16:50:070115:365;

наименование объекта недвижимости: многоквартирный жилой дом;

местоположение: Приволжский район;

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

1.4. основание: Федеральный закон от 28.12.2013 №443-ФЗ «О федеральной адресной системе и о внесении изменений в Федеральный закон

"Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации"», постановление Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 №1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов», выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 07.10.2021 № КУВИ-002/2021-132761647, выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 23.10.2021 № 99/2021/426265017.

2. Довести до сведения заявителя информацию о том, что присвоение адреса объекту адресации не подтверждает, что адресуемый объект недвижимости построен с соблюдением строительных, санитарных, градостроительных и иных норм;

3. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на начальника Управления архитектуры и градостроительства Исполнительного комитета г.Казани А.Н.Лобова.



А.Р.Нигматзянов

ООО-УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ

10 НОЯ 2021  
ПРИНЯТО

Документ создан в электронной форме: № деп-4422725-2 от 26.10.2021. Исполнитель: Закирова А.А.  
Страница 1 из 2. Страницы созданы: 31.10.2021 12:34



Документ создан в электронной форме: № деп-4422725-2 от 26.10.2021. Исполнитель: Закирова А.А.  
Страница 2 из 2. Страницы созданы: 31.10.2021 12:34



БОЕРЫК

г.Казань.

№ 5288p

**ЭЛЕКТРОННЫЙ**

ПРИНЯТО

БОЕРЫК

© 1999 Blackwell Science Ltd

**ЭЛЕКТРОННЫЙ  
ТАТАРСТАН**

ПРИНЯТО

А.Р.Нигматуллин

Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ  
РУКОВОДИТЕЛЯ  
ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМИТЕТА  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
ГОРОДА КАЗАНИ



КАЗАНЬ ШӘРӘФ  
МУНИЦИПАЛЬ БӨРӨМЛӘГЕ  
БАШКАРМА КОМИТЕТЫ  
ЖИТӨКЧЕСЕН  
БЕРЕЧЕ УРЫНБАСАРЫ

РАСПОРЯЖЕНИЕ  
12.10.2021

г.Казань

БОЕВЫК

№ 5248

016548-М 12 10 21

**О присвоении адреса  
объекту недвижимости  
по ул.Оренбургский Тракт**

1. Присвоить объекту недвижимости, указанному в подпункте 1.1 настоящего распоряжения, по основаниям согласно подпункту 1.3 настоящего распоряжения следующий адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г.Казань, ул.Оренбургский Тракт, д. 140/Д

**1.1. характеристики объекта недвижимости**

кадастровый номер: 16:50:171201:490;  
местоположение: Приволжский район;  
наименование объекта недвижимости: здание;  
назначение объекта недвижимости: нежилое;

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

**1.3. основания:** Федеральный закон от 28.12.2013 №443-ФЗ «О федеральной адресной системе и о внесении изменений в Федеральный закон "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации"», постановление Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 №1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов», выписка из Единого государственного реестра

недвижимости об объекте недвижимости от 29.09.2021г. № КУВИ-002/2021-128908241.

**2. Довести до сведения заявителя:**

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

2.2. информацию о необходимости при последующем использовании земельного участка соблюдать ограничения, связанные с нахождением объекта адресации в зоне с особыми условиями использования территории (в случае их наличия).

3. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на начальника Управления архитектуры и градостроительства Исполнительного комитета г.Казани А.Н.Лобова.



А.Р.Нигматзянов

ООО «УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ»

18 ОКТ 2021  
ПРИНЯТО

Документ создан в электронной форме. № доп-439010-3 от 08.10.2021. Исполнитель: Лосина О.А.  
Страница 1 из 2. Страница создана: 08.10.2021 16:06

ЭЛЕКТРОННЫЙ

Документ создан в электронной форме. № доп-439010-3 от 08.10.2021. Исполнитель: Лосина О.А.  
Страница 2 из 2. Страница создана: 08.10.2021 16:06

ЭЛЕКТРОННЫЙ

ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ  
РУКОВОДИТЕЛЯ  
ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМИТЕТА  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
ГОРОДА КАЗАНИ



КАЗАНЬ ШӘРӘФ  
МУНИЦИПАЛЬ БӨРӨМЛӘГЕ  
БАШКАРМА КОМИТЕТЫ  
ЖИТӨКЧЕСЕН  
БЕРЕЧЕ УРЫНБАСАРЫ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

14.10.2021

г.Казань

БОЕВЫК

№ 53100

016548-М 14 10 21

**О присвоении адресов  
объектам недвижимости  
по ул.Голубятникова**

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

1.1. объекту капитального строительства: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г.Казань, ул.Голубятникова д.21А:

**1.1.1. характеристики объекта капитального строительства:**

кадастровый номер: 16:50:110402:85;  
местоположение: Ново-Савиновский район;  
наименование объекта недвижимости: многоквартирный жилой дом;  
назначение объекта недвижимости: многоквартирный дом;

**1.2. помещению:** Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г.Казань, ул.Голубятникова, д.21А, помещение 1000;

**характеристики помещения:**

кадастровый номер: 16:50:110402:1650;  
наименование объекта недвижимости: нежилое помещение;  
назначение объекта недвижимости: нежилое помещение;

**1.3. заявитель:** Общество с ограниченной ответственностью

"Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал";

**1.4. основание:** Федеральный закон от 28.12.2013 №443-ФЗ «О федеральной адресной системе и о внесении изменений в Федеральный закон "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации"», постановление Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 №1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов», выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.09.2021 №КУВИ-002/2021-128693030.

**2. Довести до сведения заявителя:**

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

2.2. информацию о необходимости при последующем использовании земельного участка соблюдать ограничения, связанные с нахождением объекта адресации в зоне с особыми условиями использования территории (в случае их наличия).

3. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на начальника Управления архитектуры и градостроительства Исполнительного комитета г.Казани А.Н.Лобова.



А.Р.Нигматзянов

ООО «УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ»

15 НОЯ 2021  
ПРИНЯТО

Документ создан в электронной форме. № доп-4400037-1 от 09.10.2021. Исполнитель: Степанова А.М.  
Страница 1 из 2. Страница создана: 09.10.2021 14:16

ЭЛЕКТРОННЫЙ

Документ создан в электронной форме. № доп-4400037-1 от 09.10.2021. Исполнитель: Степанова А.М.  
Страница 2 из 2. Страница создана: 09.10.2021 14:16

ЭЛЕКТРОННЫЙ

Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ  
РУКОВОДИТЕЛЯ  
ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМИТЕТА  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
ГОРОДА КАЗАНИ



КАЗАН ШӘФӘРӘ  
МУНИЦИПАЛЬ БӨРӨМЛӘГЕ  
БАШКАРМА КОМИТЕТЫ  
ЖИТӨКЧЕСЕН  
БЕРЕНЧЕ УРЫНБАСАРЫ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

БОЕРЫК

29.11.2021

г.Казань

№ 6123Р

О присвоении адресов  
объектам недвижимости  
по ул.Мира

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

1.1. объекту капитального строительства: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г.Казань, ул.Мира, д.37:

1.1.1. характеристики объекта капитального строительства:

кадастровый номер: 16:50:250227:58;

местоположение: Советский район;

наименование объекта недвижимости: многоквартирный жилой дом;

назначение объекта недвижимости: многоквартирный дом.

1.2. нежилому помещению: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г.Казань, ул.Мира, д.37, помещение 1000:

1.2.1. характеристики помещения:

кадастровый номер: 16:50:250227:918;

наименование объекта недвижимости: Нежилые помещения (магазин): 1-го этажа (№№1-42) и подвала (№№11-25,30,43,44)

назначение объекта недвижимости: нежилое.

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

1.4. **основания:** Федеральный закон от 28.12.2013 №443-ФЗ «О федеральной адресной системе и о внесении изменений в Федеральный закон "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации"», постановление Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 №1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов», выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 19.11.2021 № 99/2021/432360438, от 11.11.2021г. № КУВИ-002/2021-149191085.

2. Довести до сведения заявителя:

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

2.2. информацию о необходимости при последующем использовании земельного участка соблюдать ограничения, связанные с нахождением объекта адресации в зоне с особыми условиями использования территории (в случае их наличия).

3. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на начальника Управления архитектуры и градостроительства Исполнительного комитета г.Казани А.Н.Лобова.



А.Р.Нигматзянов

Документ создан в электронной форме. № сол-4454497-1 от 19.11.2021. Исполнитель: Лескина О.А.

ЭЛЕКТРОННЫЙ

Документ создан в электронной форме. № сол-4454497-1 от 19.11.2021. Исполнитель: Лескина О.А.

ЭЛЕКТРОННЫЙ

Республика Татарстан

Республиканское государственное унитарное предприятие  
«Бюро технической инвентаризации» Министерства строительства,  
архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства  
Республики Татарстан

Межрайонный филиал № 1 Высокогорский район

Село (др. поселение) с. Гаммагарово

Улица Маматдынский тракт, д.25а, д.12 Казань-Н.Чемны

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание магазин "Земельчик" д.1925  
(облавление нежилого строения)

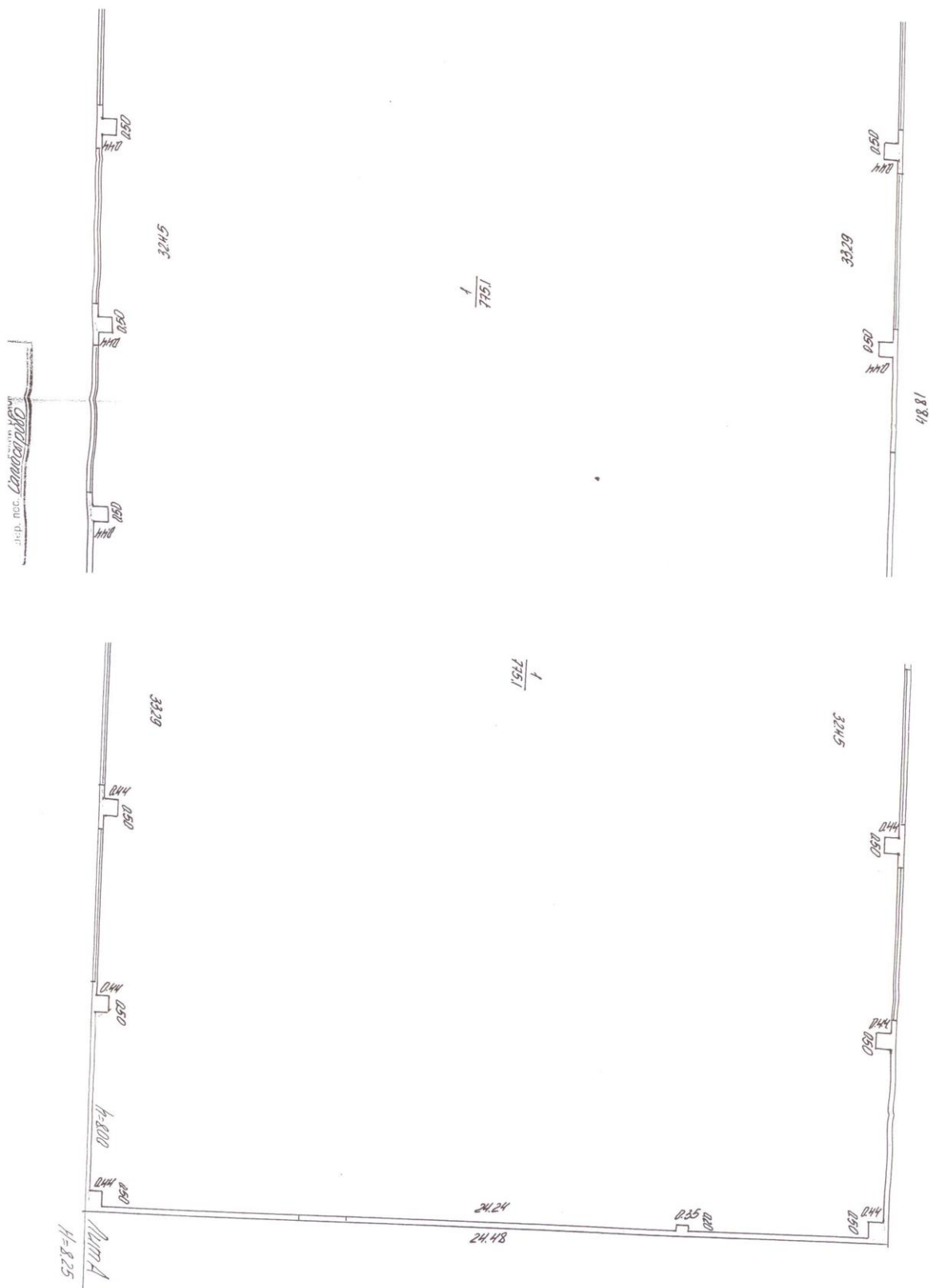
Инвентарный номер	16264/12					
Номер в реестре	1203/1114-96					
Кадастровый номер	16:16:12	06	02	0003	0001	
	А	Б	В	Г	Д	Е

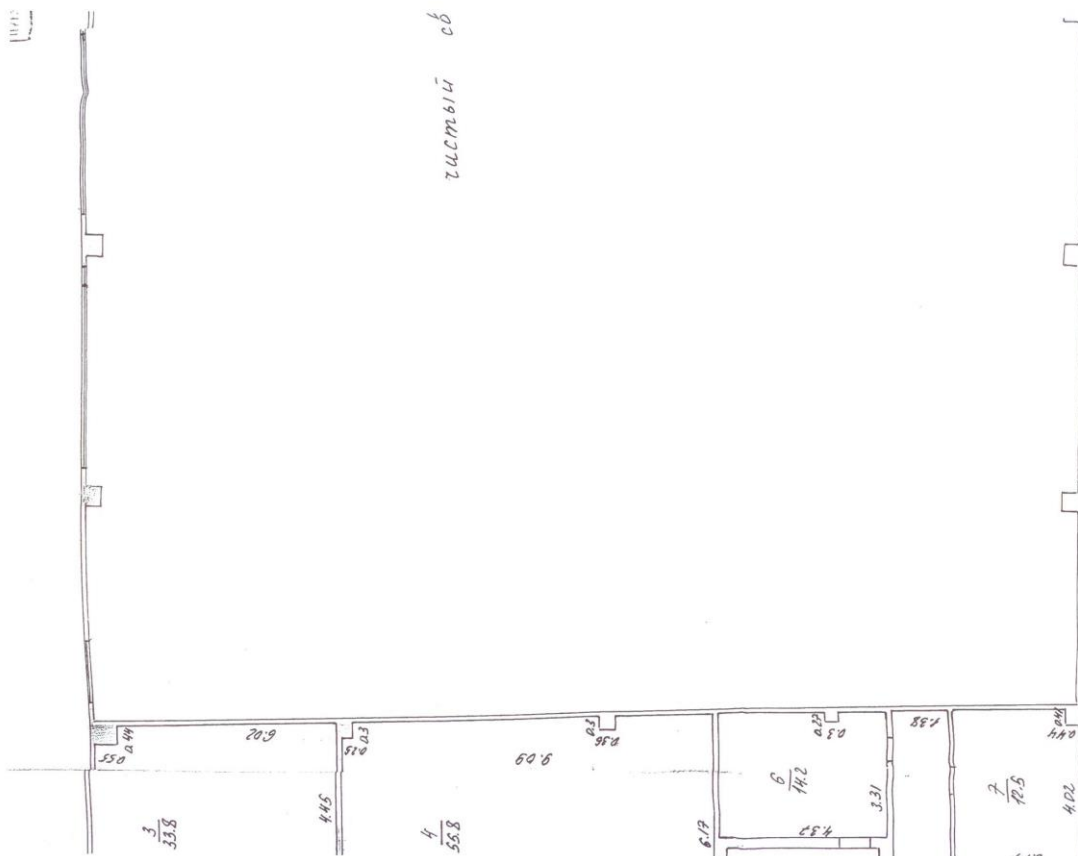
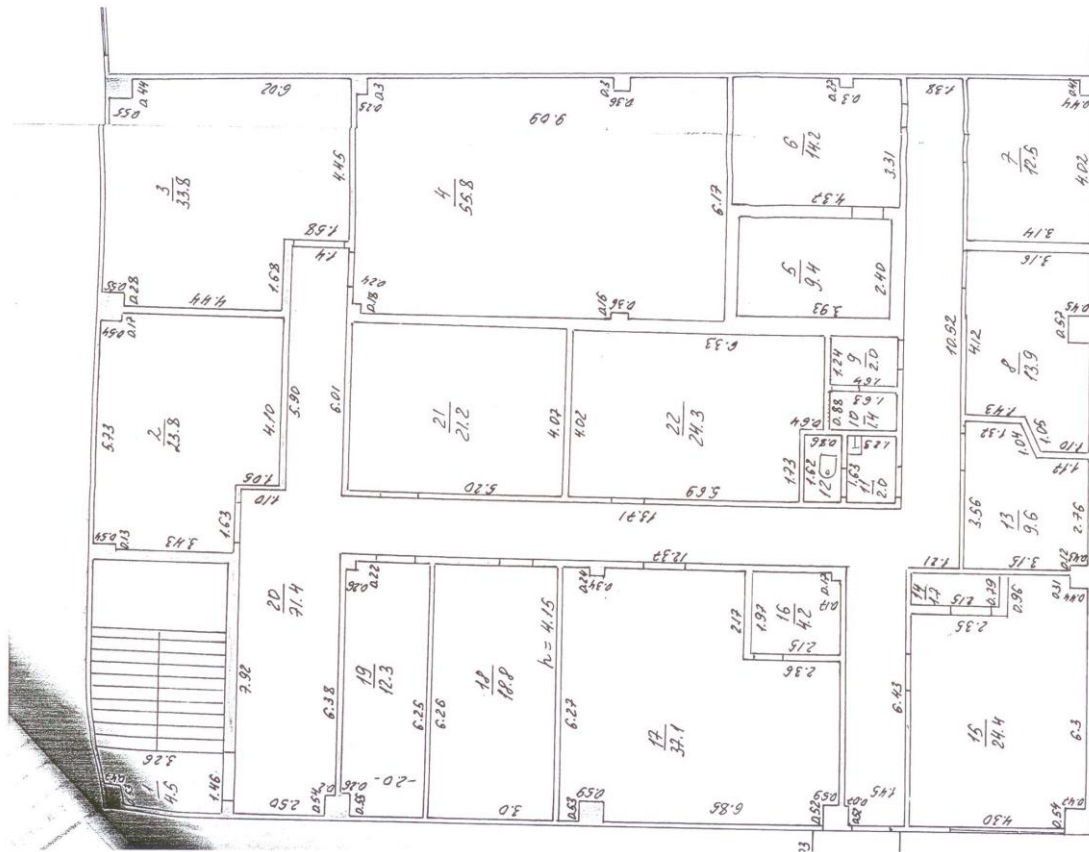
Паспорт составлен по состоянию на «12» нояб 2005 г.  
(указывается дата обследования объекта учета)

025

[illegible][illegible]









[illegible]

Техник-инвентаризатор Ваш Проверил:

Προσέβαλλε...

Booth

Техник-инвентаризатор.

Am A  
A=8.25

50  
COUNTRY  
COUNTRY

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А Год постройки 2005 Число этажей 2  
 Группа капитальности Выявленные отклонения Вид внутренней отделки гипсокартонная

Пояс. п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, этаж, стена и прочее)	Техническое состояние (оценка, трещины, пятна и т. п.)	Удельный вес по таблице	Удельный вес в %	Удельный вес по таблице	Удельный вес в %	Удельный вес по таблице	Удельный вес в %	Удельный вес по таблице	Удельный вес в %	Удельный вес по таблице	Удельный вес в %
1	Фундаменты	бетонные блоки	хорошие	4	1	4	0						
2	Стены и перегородки	панельные типовой серии с утеплением											
3	Перегородки	гипсокартонные	хорошие	24	1	24	0						
4	Перегородки	ж/бетонные	хорошие	12	1	12	0						
5	Крыша	шифровая	хорошие	12	1	12	0						
6	Полы	бетонные	хорошие	5	1	5	0						
7	Потолки	пластиковые	хорошие	13	1	13	0						
8	Внутренняя отделка	гипсокартонная	хорошие	3	1	3	0						
9	Прочие работы	мелочные	хорошие	15	1	15	0						
Итого:				100	Σ	100	Σ	0	Σ	0	Σ	0	Σ

% износа, приходящий по формуле:  $\% \text{ износа} = \frac{\text{Удельный вес (гр. 9)} \times 100}{\text{Удельный вес (гр. 1)}} = 0\%$

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ СТРОЕНИЯ									
Пояс. п. п.	Наименование помещений	Площадь помещений, кв. м	Площадь помещений, кв. м	Площадь помещений, кв. м	Площадь помещений, кв. м	Площадь помещений, кв. м	Площадь помещений, кв. м	Площадь помещений, кв. м	Площадь помещений, кв. м
1	Литера	1	2	3	4	5	6	7	8
1	Литера	1	2	3	4	5	6	7	8
2	Литера	1	2	3	4	5	6	7	8
3	Литера	1	2	3	4	5	6	7	8
4	Литера	1	2	3	4	5	6	7	8
5	Литера	1	2	3	4	5	6	7	8
6	Литера	1	2	3	4	5	6	7	8
7	Литера	1	2	3	4	5	6	7	8
8	Литера	1	2	3	4	5	6	7	8
9	Литера	1	2	3	4	5	6	7	8
10	Литера	1	2	3	4	5	6	7	8
11	Литера	1	2	3	4	5	6	7	8
12	Литера	1	2	3	4	5	6	7	8
13	Литера	1	2	3	4	5	6	7	8
14	Литера	1	2	3	4	5	6	7	8
15	Литера	1	2	3	4	5	6	7	8
16	Литера	1	2	3	4	5	6	7	8
17	Литера	1	2	3	4	5	6	7	8
18	Литера	1	2	3	4	5	6	7	8
19	Литера	1	2	3	4	5	6	7	8
20	Литера	1	2	3	4	5	6	7	8
21	Литера	1	2	3	4	5	6	7	8
22	Литера	1	2	3	4	5	6	7	8
Итого:			389,7	1336,3	1336,3	1336,3	1336,3	1336,3	1336,3

Отчет №ПДФ-001/01-2024  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Техническое описание служебных построек											
Наименование конструктивных элементов	Литера		Литера		Литера		Литера		Литера		Итого:
	Удельный вес с поправкой	Удельный вес	Удельный вес с поправкой	Удельный вес	Удельный вес с поправкой	Удельный вес	Удельный вес с поправкой	Удельный вес			
Фундаменты											
Стены и перегородки											
Перекрытия											
Крыша											
Прочие											
Отделочные работы											
Электроосвещение											
Прочие работы											
Итого:											

Исчисление восстановительной и действующей стоимости здания и его части																				
Наименование здания и его частей	Литера по плану	№ оборудован	№ таблицы	Исчислитель	Стоимость в натуре	Удельный вес	Поправки к стоимости коэффициенты:										Стоимость с поправкой	Восстан. стоимость в рублях	% износа	Действит. стоимость в рублях
							1	2	3	4	5	6	7	8	9	10				
А. Машин	33.50	24	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100		
Итого:																				

Исчисление стоимости служебных построек																			
Наименование построек	Литера	№ оборудован	№ таблицы	Исчислитель	Стоимость в натуре	Удельный вес	Поправки к стоимости коэффициенты:										Стоимость с поправкой	Восстан. стоимость в рублях	% износа
							1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			
Б. Машин	33.50	24	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
Итого:																			

[illegible]

В техническом паспорте прошнуровано,  
пронумеровано и скреплено печатью  
7 (семь) листов  
Директор МРФ №1 РГУП БТИ МСАЖКХ РТ  
Г. Боев Хузиев М.И.

[illegible]



Составил: техник-инженер-автор: Ильянов А.И.  
"\_\_\_31\_\_\_" марта 2009г.

Руководитель группы: Аксенова Т.М.  
"\_\_\_" "\_\_\_" 2009г.

\_\_\_\_\_

VII. Тематическое описание приборов и других «детей» здания

[illegible]

УПН. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

[illegible][illegible]

УИП. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

[illegible]

Х. Исчисление стоимости служебных построек

Итого:		Итого:	
№	№	№	№
1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14	15	16
17	18	19	20
21	22	23	24
25	26	27	28
29	30	31	32
33	34	35	36
37	38	39	40
41	42	43	44
45	46	47	48
49	50	51	52
53	54	55	56
57	58	59	60
61	62	63	64
65	66	67	68
69	70	71	72
73	74	75	76
77	78	79	80
81	82	83	84
85	86	87	88
89	90	91	92
93	94	95	96
97	98	99	100
101	102	103	104
105	106	107	108
109	110	111	112
113	114	115	116
117	118	119	120
121	122	123	124
125	126	127	128
129	130	131	132
133	134	135	136
137	138	139	140
141	142	143	144
145	146	147	148
149	150	151	152
153	154	155	156
157	158	159	160
161	162	163	164
165	166	167	168
169	170	171	172
173	174	175	176
177	178	179	180
181	182	183	184
185	186	187	188
189	190	191	192
193	194	195	196
197	198	199	200
201	202	203	204
205	206	207	208
209	210	211	212
213	214	215	216
217	218	219	220
221	222	223	224
225	226	227	228
229	230	231	232
233	234	235	236
237	238	239	240
241	242	243	244
245	246	247	248
249	250	251	252
253	254	255	256
257	258	259	260
261	262	263	264
265	266	267	268
269	270	271	272
273	274	275	276
277	278	279	280
281	282	283	284
285	286	287	288
289	290	291	292
293	294	295	296
297	298	299	300
301	302	303	304
305	306	307	308
309	310	311	312
313	314	315	316
317	318	319	320
321	322	323	324
325	326	327	328
329	330	331	332
333	334	335	336
337	338	339	340
341	342	343	344
345	346	347	348
349	350	351	352
353	354	355	356
357	358	359	360
361	362	363	364
365	366	367	368
369	370	371	372
373	374	375	376
377	378	379	380
381	382	383	384

[illegible][illegible]

#### XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

[illegible]

XII. Общая стоимость (в руб.)

[illegible]

Паспорт выдан:

2009 г.	03	21
---------	----	----

2009 r.

Wieg. Legum. S. U.

подпись \_\_\_\_\_ факция \_\_\_\_\_

Ахметзянова Т.М. 2.03 2009г.

Ф.И.О.

1998

Ишмаева А.И. 31.03 2009 г.

Φ.Π.Ο.

0120

2009r. \_\_\_\_\_

Ф.И.О.

ata

### XIII. Отметка о последующих обследованиях

Для хранения	№ п/п	200 г.	№ п/п	200 г.	№ п/п	200 г.
Салат						
Овощи						
Фрукты						

## I. Сведения о принадлежности

[illegible]

## II. ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (КВ.М)

[illegible]

### III. Благоустройство здания (кв.м)

[illegible]

Республика Татарстан

ООО «Республиканское объединение кадастровых инженеров «Премьер»  
(наименование организации)

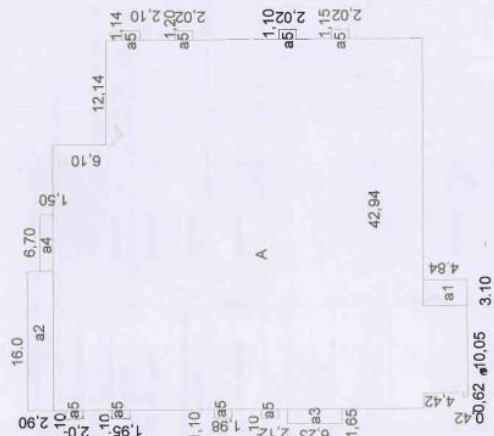
на здание  
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ  
Магазин

Субъект Российской Федерации	Республика Татарстан		
Район			
Муниципальное образование	тип наименование	городской округ город Казань	
Населенный пункт	тип наименование	город Казань	
Улица (пр-т, пер, шоссе, бульвар и т.д.)	тип наименование	улица Ложкинская	
Номер дома	2а		
Номер корпуса			
Номер строения			
Литера	А		
иное местоположение			

Паспорт составлен по состоянию на «02» апреля 2015г

Технический директор  
Седов Т.Н.  
(Фамилия И.О.)

Ситуационный план  
Населенный пункт: Р.п. Собенский  
Улицы: Дорожеская  
Дом №24  
иные местоположения



ООО «Риэлторская компания «Эксперт»  
Генеральный директор  
Ф.И.О.  
Степанов С.В.  
Дата  
07.06.2025

IV. Общие сведения

Назначение	нежилое
Использование по назначению	
Количество мест (мощность)	
а)	
б)	
в)	
г)	

V. Особые отметки

Аресты и запрещения: не зарегистрировано
Наличие землеустроительных документов: предоставлено
Наличие проектно-сметной документации: предоставлена
Разрешение на ввод в эксплуатацию (акт ввода): не предоставлено
Примечание: Уменьшение общей площади на 123,1 кв.м относительно данных правоустанавливающих документов и уменьшение общей площади на 112,0 кв.м относительно данных базы АИС ГКН произошло в результате внутренней перепланировки, перемера и пересчета площадей.

VI. Ранее присвоенные (справочно)

Адрес	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Литера	

VII. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
A	Матезин	$6,10 \times 12,14 + 4,42 \times 10,05 + 0,42 \times 0,62 + 0,92 \times 0,12 \times 28$	1813,7	3,30	5985
a1	подвал	$36,37 \times 28,90 - 5,84 \times 1,78 - 6,30 \times 15,01 + 4,42 \times 10,05 + 0,42 \times 0,62$	946,1	1,20	1135
a2	крыльцо	$42,85 \times 42,94 - 6,10 \times 12,14 + 0,92 \times 0,12 \times 28$	1769,0	3,20	5661
a3	крыльцо	$4,84 \times 3,10$	15,0		
a4	вход в подвал	$2,90 \times 16,0$	46,4		
a5	вход в подвал	$6,23 \times 1,65$	10,3		
		$6,70 \times 1,50$	10		
	примычки	$2,12 \times 1,10 + 1,98 \times 1,10 + 1,95 \times 1,10 + 2,0 \times 1,10 + 2,02 \times 1,15 + 2,02 \times 1,10 + 2,10 \times 1,14$	18,2		

VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера	A	Год постройки	2002	Число этажей	2, в том числе подземный I	Сборник №
Вид внутренней отделки						
Группа капитальности						
Таблица №						
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, стекла и прочее)	Техническое состояние (осада, трещины, гиль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивных элементов в %
1	Фундаменты	монолитные бетонные	хорошее			
2	Стены и их наружная отделка	кирпичные	хорошее			
3	Перегородки	ж/бетонные	хорошее			
4	Крыша	созмешенная рулонная	хорошее			
5	Полы	цементные мозаичные, плиточные	хорошее			
6	Окна	двойные глухие	хорошее			
7	Двери	металлические, пластиковые, филенчатые	хорошее			
8	Внутренняя отделка	штукатурка, окраска	хорошее			
9	Отопление	есть				
10	Вентиляция	есть				
11	Санитарно-технические устройства	есть				
12	Электротехнические устройства	есть				
13	Лифты	есть				
14	Прочие работы	крыша				
Итого				100	X	X
Процент износа, приведенный к 100 по формуле:				гр 5х100 гр 7		
				%		

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Лит. №	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Лит. №	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
Фундаменты								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Прочие								
Остаточные работы								
Электроосвещение								
Прочие работы								
Итого		100	X			100	X	
Физический износ								

Наименование конструктивных элементов	Лит. №	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Лит. №	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
Фундаменты								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Прочие								
Остаточные работы								
Электроосвещение								
Прочие работы								
Итого		100	X			100	X	
Физический износ								

X. Исчисление восстановительной и действующей стоимости здания и его частей

Наименование частей здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость израсходованных по таблице	Удельный вес на группу капитально-сти	Поправка к стоимости (коэффициенты)	Стоимость поправкой	Количество (объем, кв.м)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действующая стоимость в руб.
Итого											

## XII. Техническое описание служебных построек

[illegible]

### ХIII. Исчисление стоимости служебных построек

[illegible]

## XI. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

[illegible]

[illegible]

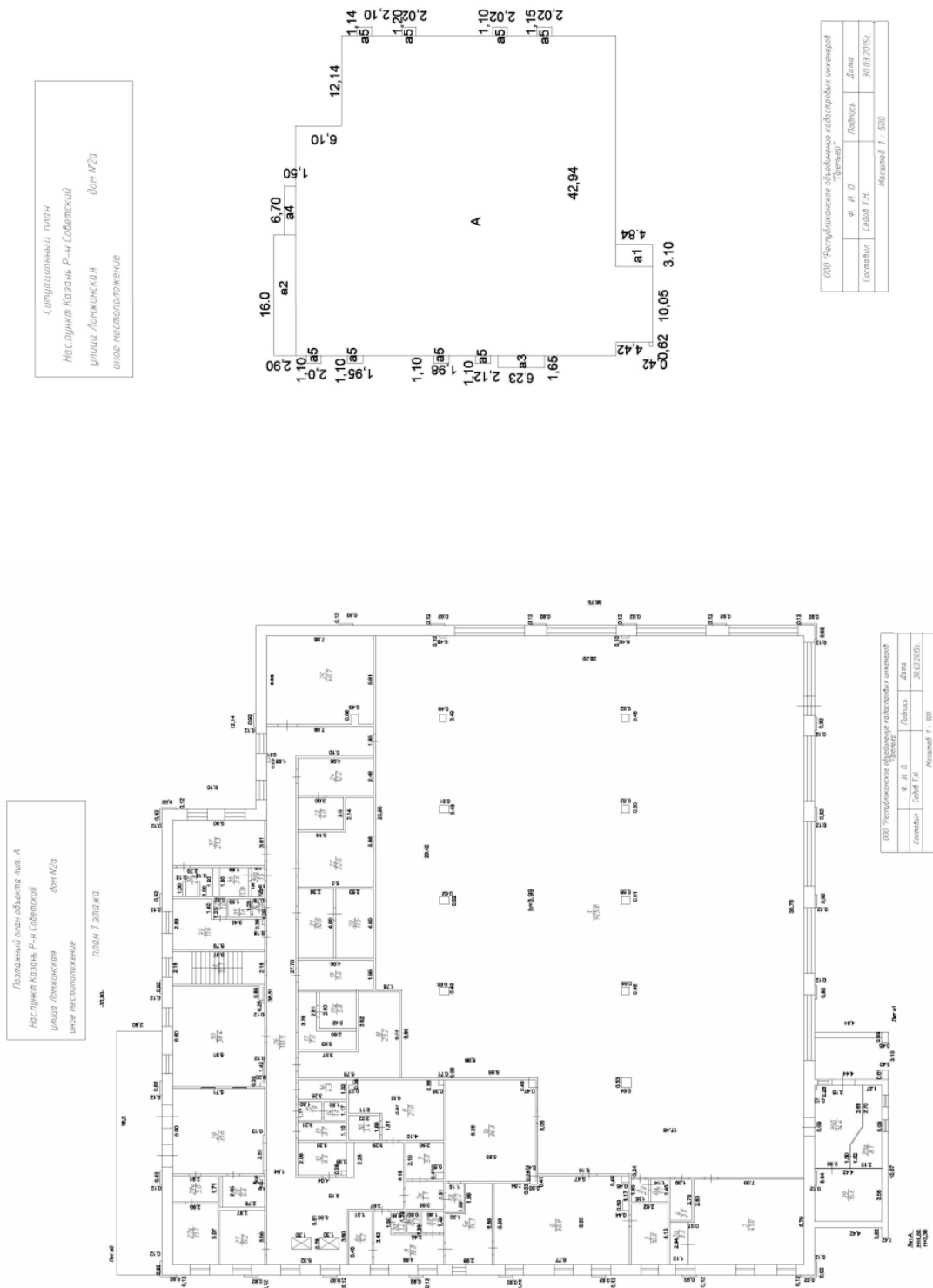
расположенного в городе (поселке)  
по ул. (пер.) Ломжинская  
Иное местоположение \_\_\_\_\_

Казань \_\_\_\_\_  
дом № 2а корп.

Дата записи в журнал по плану		Этаж (наименование этажа и коды помещений)		Наименование помещений, помещений в д.п.	Наименование помещений, помещений в д.п.	Формы, размеры помещений по плану	Площадь по внутреннему обмеру в кв.м., в т.ч. предельно-допустимая под помещения																	Итого помещений по внутреннему обмеру		Самостоятельное проектирование и оборудование	Дополнение	
1	2	3	4	5	6	7	производственные		склады		инженерные		торговые		легкобытовые (универсальные)		актовые		культурно-просветительные учреждения		здания		предельно-допустимая		Итого помещений по внутреннему обмеру		Самостоятельное проектирование и оборудование	Дополнение
							общая	эксплуатационная (подсобная)	общая	эксплуатационная (подсобная)	общая	эксплуатационная (подсобная)	общая	эксплуатационная (подсобная)	общая	эксплуатационная (подсобная)	общая	эксплуатационная (подсобная)	общая	эксплуатационная (подсобная)	общая	эксплуатационная (подсобная)	общая	эксплуатационная (подсобная)	Итого помещений по внутреннему обмеру	Самостоятельное проектирование и оборудование	Дополнение	
A	1		1	торговый зал		525,8								525,8												3,99		
			1a	торговый зал		36,3								36,3														
			2	торговый зал		41,0								41,0														
			2a	подсобная		3,3									3,3													
			3	кабинет		10,8					10,8																	
			4	кладовая		3,8									3,8													
			5	торговый зал		50,9								50,9														
			5a	спальня		14,1		14,1																				
			5b	подсобная		2,2									2,2													
			6	кладовая		2,0									2,0													
			6a	кладовая		1,7									1,7													
			7	мойка		5,0									5,0													
			7a	коридор		5,1									5,1													
			8	коридор		10,8									10,8													
			8a	гардероб		5,2									5,2													
			8b	умывальная		1,2									1,2													
			8c	туалет		1,1									1,1													
			8d	кладовая		2,0									2,0													
			9	мужской цех		21,0	21,0																					
			10	мужской инвентарь		3,4									3,4													
			12	спальня		6,5		6,5																				
			13	туалет		3,7									3,7													
			14	туалет		1,8									1,8													
			15	туалет		1,9									1,9													

[illegible]

## ООО «ФАЦ «Эксперт»



История

Наименование  
отражений и  
сооружений

Материал,  
конструкция

Размеры  
длина (м)  
ширина, высота (м)

№ сорника

№ таблицы

Измерительная  
погрешность по  
таблице

Поправка на  
климатический  
район

Восстановительная  
стоимость в руб.

% износа

Действительная  
стоимость в руб.

XV. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

XVI. Общая стоимость (в руб.)

Балансовая стоимость не предоставлена

Технический директор  
М.П. \_\_\_\_\_  
Седов Т.Н.  
фамилия  
09.04.2015г.  
дата

Работу проверил:  
Седов Т.Н.  
ф.и.о.  
09.04.2015г.  
дата

Работу выполнил:  
Седов Т.Н.  
ф.и.о.  
09.04.2015г.  
дата

Работу копировал:  
Седов Т.Н.  
ф.и.о.  
09.04.2015г.  
дата

XVII. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования

Обследовал

Проверил

Руководитель

200 г.

200 г.

200 г.

200 г.

