

2024

Отчет

№ ПИФ-001/02-2024

об определении справедливой
(рыночной) стоимости недвижимого
имущества

Дата оценки: 02 апреля 2024 года

Дата составления отчета: 02 апреля 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»
02.04.2024



«УТВЕРЖДАЮ»

Директор

Н.В. Гордеева

«02» апреля 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 №02 от 25.03.2024 к договору № ПИФ-001/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., между Заказчиком Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал» действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Казанский гастроном» и Оценщиком – ООО «ФАЦ «Эксперт».

Реквизиты Заказчика.

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

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

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

В соответствии с заданием на оценку №02 от 25.03.2024 к договору № ПИФ-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	Административное здание, назначение: нежилое, общая площадь 281,5 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:2797	281,5
2	Помещения №1004, назначение: нежилое, общая площадь 1259,9 кв.м., этаж №1, цокольный этаж №1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Седова, д. 1, пом. 1004, кадастровый номер: 16:50:060623:1011	1259,9
3	Нежилое здание, магазин розничной торговли продовольственных товаров, разрешенное использование: магазины, общая площадь 365,7 кв. м, кадастровый номер: 16:50:350203:2049, адрес объекта: Республика Татарстан, город Казань, поселок Салмачи, улица Центральная, дом 18	365,7
4	Нежилое помещение, этаж № 1, назначение: нежилое, площадь 408,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Спартаковская, зд. 84, корпус 2, помещение № 1000, кадастровый номер: 16:50:070112:326	408,2
5	Помещение, этаж №1, назначение: нежилое, общая площадь 780,1 кв. м., кадастровый номер: 16:50:070115:1064, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Павлюхина, дом 101, помещение 1000	780,1
6	Продовольственный магазин, назначение: нежилое, площадь 389,3 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, город Казань, Кировский район, жилой массив Игумново, улица Боевая, дом 2, кадастровый номер: 16:50:280201:57	389,3
7	Помещение, этаж № 1, назначение: нежилое, площадь 754,4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Мира, дом 37, кадастровый номер: 16:50:250227:1226	754,4
8	Помещение, подвал № 1, назначение: нежилое, площадь 260,4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Мира, дом 37, кадастровый номер: 16:50:250227:1227	260,4
9	Помещение, подвал № 1, назначение: нежилое, площадь 3 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Мира, дом 37, кадастровый номер: 16:50:250227:1228	3,00

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Оценка проведена по состоянию на 02 апреля 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	Административное здание, назначение: нежилое, общая площадь 281,5 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:2797	10 099 000	Не применялся	Не применялся
2	Помещения №1004, назначение: нежилое, общая площадь 1259,9 кв.м., этаж №1, цокольный этаж №1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Седова, д. 1, пом. 1004, кадастровый номер: 16:50:060623:1011	58 913 000	Не применялся	Не применялся
3	Нежилое здание, магазин розничной торговли продовольственных товаров, разрешенное использование: магазины, общая площадь 365,7 кв. м, кадастровый номер: 16:50:350203:2049, адрес объекта: Республика Татарстан, город Казань, поселок Салмачи, улица Центральная, дом 18	29 722 000	Не применялся	Не применялся
4	Нежилое помещение, этаж № 1, назначение: нежилое, площадь 408,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Спартаковская, зд. 84, корпус 2, помещение № 1000, кадастровый номер: 16:50:070112:326	41 864 000	Не применялся	Не применялся
5	Помещение, этаж №1, назначение: нежилое, общая площадь 780,1 кв. м., кадастровый номер: 16:50:070115:1064, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Павлюхина, дом 101, помещение 1000	42 372 000	Не применялся	Не применялся
6	Продовольственный магазин, назначение: нежилое, площадь 389,3 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, город Казань, Кировский район, жилой массив Игумново, улица Боевая, дом 2, кадастровый номер: 16:50:280201:57	27 341 000	Не применялся	Не применялся
7	Помещение, этаж № 1, назначение: нежилое, площадь 754,4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Мира, дом 37, кадастровый номер: 16:50:250227:1226	32 447 000	Не применялся	Не применялся
8	Помещение, подвал № 1, назначение: нежилое, площадь 260,4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Мира, дом 37, кадастровый номер: 16:50:250227:1227	8 314 000	Не применялся	Не применялся

Отчет №ПИФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	Стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Стоимость, полученная доходным подходом, руб.
9	Помещение, подвал № 1, назначение: нежилое, площадь 3 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Мира, дом 37, кадастровый номер: 16:50:250227:1228	124 000	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 апреля 2024 г., составляет:

Таблица 3. Результаты оценки

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно), без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно) с НДС, руб.
1	Административное здание, назначение: нежилое, общая площадь 281,5 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:2797	10 099 000	2 019 800	12 118 800
2	Помещения №1004, назначение: нежилое, общая площадь 1259,9 кв.м., этаж №1, цокольный этаж №1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Седова, д. 1, пом. 1004, кадастровый номер: 16:50:060623:1011	58 913 000	11 782 600	70 695 600
3	Нежилое здание, магазин розничной торговли продовольственных товаров, разрешенное использование: магазины, общая площадь 365,7 кв. м, кадастровый номер: 16:50:350203:2049, адрес объекта: Республика Татарстан, город Казань, поселок Салмачи, улица Центральная, дом 18	29 722 000	5 944 400	35 666 400
4	Нежилое помещение, этаж № 1, назначение: нежилое, площадь 408,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Спартаковская, зд. 84, корпус 2, помещение № 1000, кадастровый номер: 16:50:070112:326	41 864 000	8 372 800	50 236 800
5	Помещение, этаж №1, назначение: нежилое, общая площадь 780,1 кв. м., кадастровый номер: 16:50:070115:1064, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Павлюхина, дом 101, помещение 1000	42 372 000	8 474 400	50 846 400
6	Продовольственный магазин, назначение: нежилое, площадь 389,3 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, город Казань, Кировский район, жилой массив Игумново, улица Боевая, дом 2, кадастровый номер: 16:50:280201:57	27 341 000	5 468 200	32 809 200
7	Помещение, этаж № 1, назначение: нежилое, площадь 754,4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Мира, дом 37, кадастровый номер: 16:50:250227:1226	32 447 000	6 489 400	38 936 400
8	Помещение, подвал № 1, назначение: нежилое, площадь 260,4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Мира, дом 37, кадастровый номер: 16:50:250227:1227	8 314 000	1 662 800	9 976 800
9	Помещение, подвал № 1, назначение: нежилое, площадь 3 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Мира, дом 37, кадастровый номер: 16:50:250227:1228	124 000	24 800	148 800
	ИТОГО	251 196 000	50 239 200	301 435 200

251 196 000 рублей (без НДС)

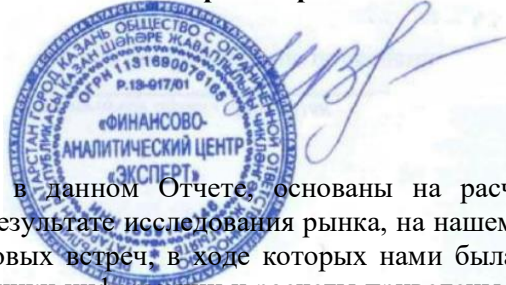
(Двести пятьдесят один миллион сто девяносто шесть тысяч) руб.

или:

301 435 200 рублей (с НДС)

(Триста один миллион четыреста тридцать пять тысяч двести) 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 наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. На основании этого определение рыночной стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц.
- специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась, предполагалось, что все инженерные коммуникации оцениваемого объекта находятся в исправном состоянии;
- объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке;
- объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете;

- в отчете использованы достоверные источники информации.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

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

Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.

Оглавление

1. Сведения об Отчете	9
1.1. Задание на оценку.....	9
1.1.1. Объект оценки.....	9
1.1.2. Имущественные права на Объект оценки.....	9
1.1.3. Цель оценки.....	10
1.1.4. Задача оценки.....	10
1.1.5. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения.....	10
1.1.6. Определяемый вид стоимости.....	10
1.1.7. Дата оценки (определения стоимости Объекта оценки).....	10
1.1.8. Срок проведения оценки.....	11
1.1.9. Перечень документов, используемых Оценщиком при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	11
1.1.10. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации.....	11
1.1.11. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.....	12
1.2. Реквизиты Исполнителя.....	13
1.3. Оценщики и специалисты.....	13
1.4. Реквизиты Заказчика.....	14
1.5. Основание проведения оценки.....	14
1.6. Дата составления и порядковый номер Отчета.....	15
1.7. Форма Отчета.....	15
1.8. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	15
1.9. Заключение специальных экспертиз.....	15
1.10. Термины и определения.....	15
2. Сведения об Объекте оценки	20
2.1. Характеристика Объекта оценки.....	20
2.2. Сведения об обременениях, связанных с Объектом оценки.....	26
2.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	26
2.4. Анализ местоположения Объекта оценки.....	27
3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	39
3.1. О социально-экономическом развитии Республики Татарстан в январе 2024 года.....	44
3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект.....	47
3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым отнесен оцениваемый объект.....	49
3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены.....	50
3.5. Анализ наиболее эффективного использования.....	51
4. Процесс оценки	54
4.1. Порядок проведения оценочных работ.....	54
4.2. Этапы проведения оценки.....	54
4.3. Характеристика подходов к оценке недвижимости.....	55
4.4. Затратный подход.....	55
4.5. Сравнительный подход.....	56
4.6. Доходный подход.....	59
4.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки.....	60
4.8. Выводы по применению подходов к оценке:.....	60
4.9. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для нежилых помещений, расположенных по адресу: РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Мира, д. 37.....	61
4.10. Введение корректировок к цене аналога.....	63
4.11. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для нежилого помещения, расположенного по адресу: РТ, г. Казань, ул. Седова, д. 1, пом. 1004.....	68
4.12. Введение корректировок к цене аналога.....	70

4.13. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для нежилого помещения, расположенного по адресу: РТ, г. Казань, ул. Спартакoвская, зд. 84, корпус 2, помещение № 1000.....	73
4.14. Введение корректировок к цене аналога	74
4.15. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для нежилого помещения, расположенного по адресу: РТ, г. Казань, ул. Павлюхина, дом 101, помещение 1000.....	77
4.16. Введение корректировок к цене аналога	78
4.17. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для нежилого здания, расположенного по адресу: РТ, г. Казань, Кировский р-н, ул. Боевая, д. 2	81
4.18. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для нежилого здания, расположенного по адресу: РТ, г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А.....	91
4.19. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для нежилого здания, расположенного по адресу: РТ, г. Казань, поселок Салмачи, ул. Центральная, дом 18...	100
4.20. Выводы по применению метода сравнения продаж.....	110
5. Итоговое заключение	111
5.1. Сертификат качества	111
5.2. Итоговое заключение о стоимости	112
6. Приложения.....	114
6.1. Документы Оценщика	114
6.2. Объявления СМИ.....	121
6.3. Документы на Объект оценки	145

1. Сведения об Отчете

1.1. Задание на оценку

1.1.1. Объект оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество.

Таблица 4. Краткая характеристика оцениваемого имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м..
1	Административное здание, назначение: нежилое, общая площадь 281,5 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:2797	281,5
2	Помещения №1004, назначение: нежилое, общая площадь 1259,9 кв.м., этаж №1, цокольный этаж №1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Седова, д. 1, пом. 1004, кадастровый номер: 16:50:060623:1011	1259,9
3	Нежилое здание, магазин розничной торговли продовольственных товаров, разрешенное использование: магазины, общая площадь 365,7 кв. м, кадастровый номер: 16:50:350203:2049, адрес объекта: Республика Татарстан, город Казань, поселок Салмачи, улица Центральная, дом 18	365,7
4	Нежилое помещение, этаж № 1, назначение: нежилое, площадь 408,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Спартаковская, зд. 84, корпус 2, помещение № 1000, кадастровый номер: 16:50:070112:326	408,2
5	Помещение, этаж №1, назначение: нежилое, общая площадь 780,1 кв. м., кадастровый номер: 16:50:070115:1064, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Павлухина, дом 101, помещение 1000	780,1
6	Продовольственный магазин, назначение: нежилое, площадь 389,3 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, город Казань, Кировский район, жилой массив Игумново, улица Боевая, дом 2, кадастровый номер: 16:50:280201:57	389,3
7	Помещение, этаж № 1, назначение: нежилое, площадь 754,4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Мира, дом 37, кадастровый номер: 16:50:250227:1226	754,4
8	Помещение, подвал № 1, назначение: нежилое, площадь 260,4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Мира, дом 37, кадастровый номер: 16:50:250227:1227	260,4
9	Помещение, подвал № 1, назначение: нежилое, площадь 3 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Мира, дом 37, кадастровый номер: 16:50:250227:1228	3,00

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

1.1.2. Имущественные права на Объект оценки

В рамках настоящего Отчета оценивается право собственности на имущество.

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

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

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

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

1.1.3. Цель оценки

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

1.1.4. Задача оценки

Задачей оценки является использование результатов оценки для 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 апреля 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 апреля 2024 по 02 апреля 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

- Выписки из ЕГРН на недвижимое имущество (9 штук).

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 5. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

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

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

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

1.1.11. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- выводы о правах на оцениваемую недвижимость были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности;
- согласно п.7 ФСО №7 установлено, что «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». Проведенный осмотр объектов оценки не выявил наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. Задание на оценку также не содержит указаний о 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 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 6. 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.

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 гасстроном».

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 №02 от 25.03.2024 к договору № ПИФ-001/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., между Заказчиком – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал» действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Казанский гастроном» и Оценщиком – ООО «ФАЦ «Эксперт».

1.6. Дата составления и порядковый номер Отчета

В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер ПИФ-001/02-2024. Датой составления Отчета является 02 апреля 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 привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Прочие специалисты и организации к проведению работ не привлекались.

1.9. Заключение специальных экспертиз

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

1.10. Термины и определения

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

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в затратном подходе

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

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

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

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

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

2. Сведения об Объекте оценки

2.1. Характеристика Объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество.

Таблица 7. Краткая характеристика имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.
1	Административное здание, назначение: нежилое, общая площадь 281,5 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:2797	281,5
2	Помещения №1004, назначение: нежилое, общая площадь 1259,9 кв.м., этаж №1, цокольный этаж №1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Седова, д. 1, пом. 1004, кадастровый номер: 16:50:060623:1011	1259,9
3	Нежилое здание, магазин розничной торговли продовольственных товаров, разрешенное использование: магазины, общая площадь 365,7 кв. м, кадастровый номер: 16:50:350203:2049, адрес объекта: Республика Татарстан, город Казань, поселок Салмачи, улица Центральная, дом 18	365,7
4	Нежилое помещение, этаж № 1, назначение: нежилое, площадь 408,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Спартаковская, зд. 84, корпус 2, помещение № 1000, кадастровый номер: 16:50:070112:326	408,2
5	Помещение, этаж №1, назначение: нежилое, общая площадь 780,1 кв. м., кадастровый номер: 16:50:070115:1064, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Павлюхина, дом 101, помещение 1000	780,1
6	Продовольственный магазин, назначение: нежилое, площадь 389,3 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, город Казань, Кировский район, жилой массив Игумново, улица Боевая, дом 2, кадастровый номер: 16:50:280201:57	389,3
7	Помещение, этаж № 1, назначение: нежилое, площадь 754,4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Мира, дом 37, кадастровый номер: 16:50:250227:1226	754,4
8	Помещение, подвал № 1, назначение: нежилое, площадь 260,4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Мира, дом 37, кадастровый номер: 16:50:250227:1227	260,4
9	Помещение, подвал № 1, назначение: нежилое, площадь 3 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Мира, дом 37, кадастровый номер: 16:50:250227:1228	3,00

Таблица 8. Краткая характеристика нежилого здания, общей площадью 281,5 кв.м.

Характеристика оцениваемого нежилого здания	
Наименование	Административное здание
Назначение	Нежилое
Количество этажей, в том числе подземных	1, в том числе подземных: 0
Местоположение	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А
Площадь, м ²	281,5
Кадастровый номер	16:50:160208:2797
Кадастровая стоимость, руб.	11 245 063,61
Год завершения строительства	1981
Уровень отделки	Среднее состояние
Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Казанский гастроном» под управлением ООО «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал»
Ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Право подтверждающий документ	Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-129861098 от 02.10.2021г.

Таблица 9. Краткая характеристика нежилого помещения, общей площадью 1259,9 кв.м.

Характеристика оцениваемого нежилого помещения	
Наименование	Помещения №1004
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	этаж №1

Отчет №ПДФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Характеристика оцениваемого нежилого помещения	
Местоположение	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Седова, д. 1, пом. 1004
Площадь, м ²	1259,9
Кадастровый номер	16:50:060623:1011
Кадастровая стоимость, руб.	53 554 040,14
Уровень отделки	Среднее состояние
Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Казанский гастроном» под управлением ООО «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал»
Ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Право подтверждающий документ	Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-130982905 от 06.10.2021 г.

Таблица 10. Краткая характеристика нежилого здания, общей площадью 365,7 кв.м.

Характеристика оцениваемого нежилого здания	
Наименование	Магазин розничной торговли продовольственных товаров
Назначение	Нежилое
Количество этажей, в том числе подземных	1, в том числе подземных: 0
Местоположение	Республика Татарстан, город Казань, поселок Салмачи, улица Центральная, дом 18
Площадь, м ²	365,7
Кадастровый номер	16:50:350203:547
Кадастровая стоимость, руб.	4 006 656,74
Год завершения строительства	2017
Уровень отделки	Среднее состояние
Вид права	Общая долевая собственность 16:50:350203:2049-16/001/2019-3
Субъект права	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном"
Ограничения (обременения) права	
вид	Аренда
дата государственной регистрации	29.11.2021 13:13:45
номер государственной регистрации	16:50:350203:2049-16/203/2021-22
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Срок действия с 29.11.2021 по 31.05.2031
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Акционерное общество "Тандер", ИНН: 2310031475
вид	Доверительное управление
дата государственной регистрации	12.02.2019 09:08:05
номер государственной регистрации	16:50:350203:2049-16/001/2019-4
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Срок действия с 12.02.2019 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
Право подтверждающий документ	Выписка из ЕГРН от 10.10.2023г.

Таблица 11. Краткая характеристика нежилого помещения, общей площадью 408,2 кв.м.

Характеристика оцениваемого нежилого помещения	
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое
Этаж расположения	Этаж №1
Местоположение	Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Спартакoвская, здание 84 корпус 2, помещение 1000
Площадь, м ²	408,2
Кадастровый номер	16:50:070112:326

Отчет №ПИФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Характеристика оцениваемого нежилого помещения	
Кадастровая стоимость, руб.	15 402 982,06
Уровень отделки	Среднее состояние
Вид права	Общая долевая собственность 16:50:070112:326-16/001/2018-3
Субъект права	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном"
Ограничения (обременения) права	
вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	26.11.2021 07:40:17
номер государственной регистрации:	16:50:070112:326-16/203/2021-8
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.11.2021 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 № 909/01/21 от 30.10.2021 г., № КзФ/44345/21, выдан 18.11.2021; Договор №909/01/21, выдан 30.10.2021
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	09.11.2018 14:38:04
номер государственной регистрации:	16:50:070112:326-16/001/2018-4
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" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1405-94198416, выдан 31.03.2009
Право подтверждающий документ	Выписка из ЕГРН от 23.10.2023 г.

Таблица 12. Краткая характеристика нежилого помещения, общей площадью 780,1 кв.м.

Характеристика оцениваемого нежилого помещения	
Наименование	Помещения
Назначение	Нежилое
Этаж расположения	Этаж №1
Местоположение	Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Павлухина, дом 101, помещение 1000
Площадь, м ²	780,1
Кадастровый номер	16:50:070115:1064
Кадастровая стоимость, руб.	31 253 317,92
Уровень отделки	Среднее состояние
Вид права	Общая долевая собственность 16-16-01/301/2009-428
Субъект права	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
Ограничения (обременения) права	
вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	05.04.2022 15:57:04
номер государственной регистрации:	16:50:070115:1064-16/203/2022-17
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 30.03.2022 по 31.05.2031
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Тандер", ИНН: 2310031475

Отчет №ПИФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Характеристика оцениваемого нежилого помещения	
основание государственной регистрации:	Договор, № 933/01/2022, выдан 09.03.2022 Договор перевода прав и обязанностей по договору аренды недвижимого имущества №933/01/2022 от 09.03.2022 г., № КхФ/49635/21, выдан 01.04.2022 Дополнительное соглашение №1 к Договору перевода прав и обязанностей №КзФ/49635/21 от 01.04.2022 по договору аренды недвижимого имущества №933/01/2022 от 09.03.2022, № б/н, выдан 09.12.2022
вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	15.03.2022 14:42:32
номер государственной регистрации:	16:50:070115:1064-16/203/2022-12
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.03.2022 по 31.05.2031
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ВАГА", ИНН: 5903114664
основание государственной регистрации:	Договор перевода прав и обязанностей по Договору аренды недвижимого имущества №933/01/2022 от 28.01.2022 года, № 933/05, выдан 29.01.2022
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	16.10.2009 00:00:00
номер государственной регистрации:	16-16-01/301/2009-428
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.04.2009 по 02.03.2009 с 01.04.2009 по 02.03.2009
лицо, в пользу которого 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
Право подтверждающий документ	Выписка из ЕГРН от 24.10.2023 г.

Таблица 13. Краткая характеристика нежилого здания, общей площадью 389,3 кв.м.

Характеристика оцениваемого нежилого здания	
Наименование	Продовольственный магазин
Назначение	Нежилое
Количество этажей, в том числе подземных	1, в том числе подземных: 0
Местоположение	Республика Татарстан, город Казань, Кировский район, жилой массив Игумново, улица Боевая, дом 2
Площадь, м ²	389,3
Кадастровый номер	16:50:280201:57
Кадастровая стоимость, руб.	3 076 665,15
Год завершения строительства	2017
Уровень отделки	Среднее состояние
Вид права	Общая долевая собственность 16:50:280201:57-16/001/2018-3
Субъект права	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном"
Ограничения (обременения) права	
вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	04.03.2021 07:53:21
номер государственной регистрации:	16:50:280201:57-16/203/2021-5
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 20.02.2021 по 31.05.2031
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "АГРОТОРГ", ИНН: 7825706086
основание государственной регистрации:	Договор аренды, № П-6/141, выдан 20.02.2021
вид:	Доверительное управление

*Отчет №ПДФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Характеристика оцениваемого нежилого здания	
дата государственной регистрации:	03.12.2018 15:14:00
номер государственной регистрации:	16:50:280201:57-16/001/2018-4
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 25.10.2023г.

Таблица 14. Краткая характеристика нежилого помещения, общей площадью 754,4 кв.м.

Характеристика оцениваемого нежилого помещения	
Наименование	Данные отсутствуют
Назначение	Нежилое
Этаж расположения	Этаж №1
Местоположение	Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Мира, дом 37
Площадь, м ²	754,4
Кадастровый номер	16:50:250227:1226
Кадастровая стоимость, руб.	29 819 297,05
Уровень отделки	Среднее состояние
Вид права	Общая долевая собственность 16:50:250227:1226-16/203/2023-1
Субъект права	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
Ограничения (обременения) права	
вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	25.10.2023 12:51:33
номер государственной регистрации:	16:50:250227:1226-16/203/2023-3
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.06.2021 по 30.06.2031
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Тандер", ИНН: 2310031475
основание государственной регистрации:	Договор, № КзФ/24116/21, выдан 24.06.2021
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	25.10.2023 12:51:33
номер государственной регистрации:	16:50:250227:1226-16/203/2023-2
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия по 02.03.2024 по 02.03.2024
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания"ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426
основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 1405-94198416-1, выдан 09.07.2009 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1405-94198416, выдан 31.03.2009
Право подтверждающий документ	Выписка из ЕГРН от 26.10.2023г.

Таблица 15. Краткая характеристика нежилого помещения, общей площадью 260,4 кв.м.

Характеристика оцениваемого нежилого помещения	
Наименование	Данные отсутствуют
Назначение	Нежилое

Отчет №ПДФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Характеристика оцениваемого нежилого помещения	
Этаж расположения	Подвал № 1
Местоположение	Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Мира, дом 37
Площадь, м ²	260,4
Кадастровый номер	16:50:250227:1227
Кадастровая стоимость, руб.	10 292 875,07
Уровень отделки	Среднее состояние
Вид права	Общая долевая собственность 16:50:250227:1227-16/203/2023-1
Субъект права	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
Ограничения (обременения) права	
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	25.10.2023 12:51:33
номер государственной регистрации:	16:50:250227:1227-16/203/2023-2
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия по 02.03.2024 по 02.03.2024
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426
основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 1405-94198416-1, выдан 09.07.2009 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1405-94198416, выдан 31.03.2009
Право подтверждающий документ	Выписка из ЕГРН от 26.10.2023г.

Таблица 16. Краткая характеристика нежилого помещения, общей площадью 3,0 кв.м.

Характеристика оцениваемого нежилого помещения	
Наименование	Данные отсутствуют
Назначение	Нежилое
Этаж расположения	Подвал № 1
Местоположение	Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Мира, дом 37
Площадь, м ²	3,0
Кадастровый номер	16:50:250227:1228
Кадастровая стоимость, руб.	118 581,51
Уровень отделки	Среднее состояние
Вид права	Общая долевая собственность 16:50:250227:1228-16/203/2023-1
Субъект права	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
Ограничения (обременения) права	
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	25.10.2023 12:51:33
номер государственной регистрации:	16:50:250227:1228-16/203/2023-2
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия по 02.03.2024 по 02.03.2024
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426
основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 1405-94198416-1, выдан 09.07.2009

Характеристика оцениваемого нежилого помещения	
	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1405-94198416, выдан 31.03.2009
Право подтверждающий документ	Выписка из ЕГРН от 26.10.2023г.

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:

- Местоположение административного здания: РТ, г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А.

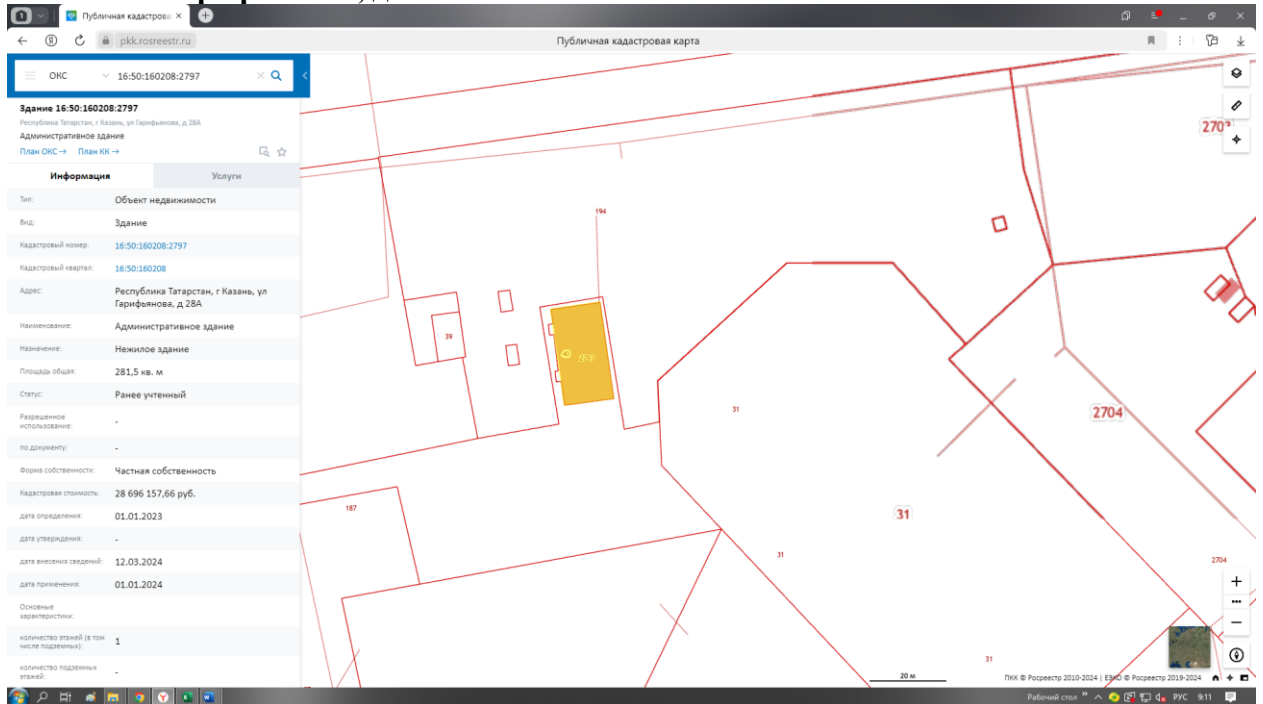


Рис 1. Местоположение административного здания (данные Публичной кадастровой карты)

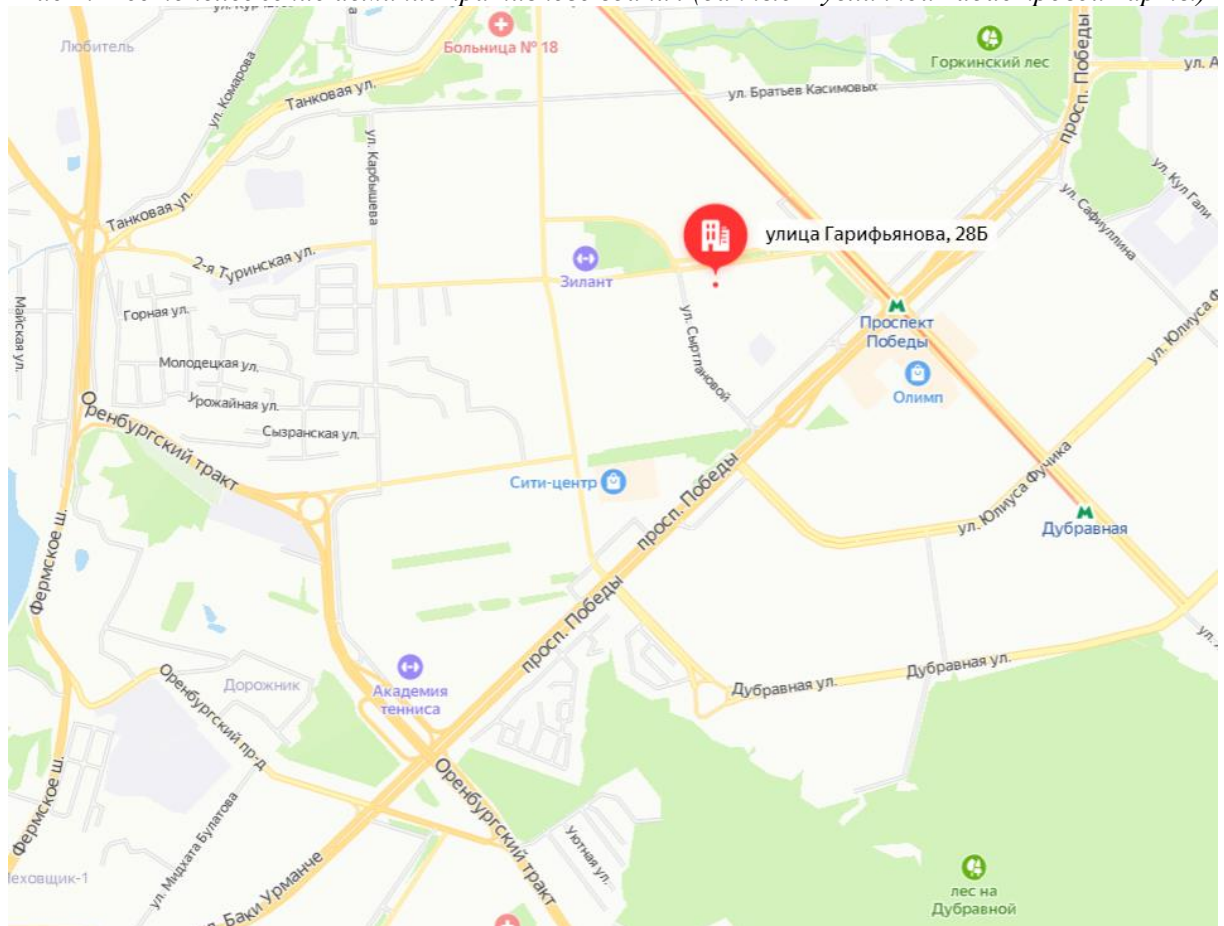


Рис 2. Местоположение административного здания (данные Яндекс карты)

• Местоположение нежилого помещения: РТ, г. Казань, ул. Седова, д. 1.

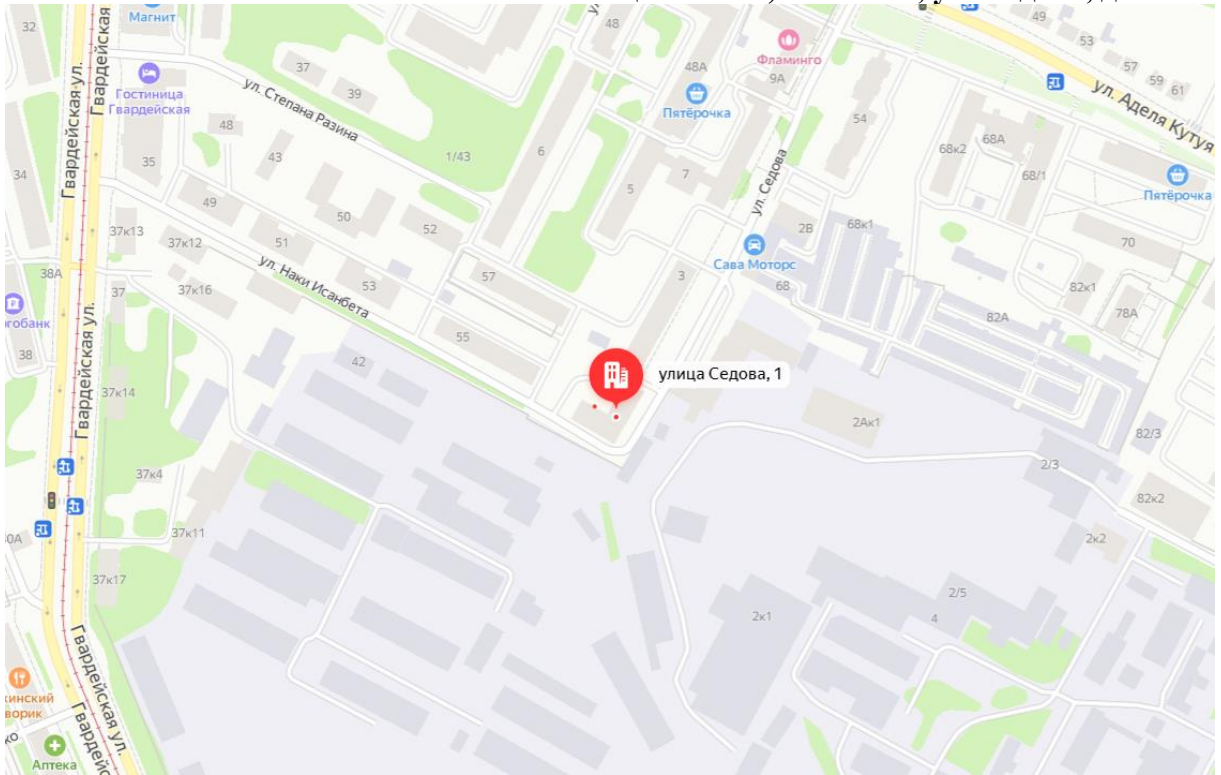


Рис 3. Местоположение нежилого помещения (данные Яндекс карты)

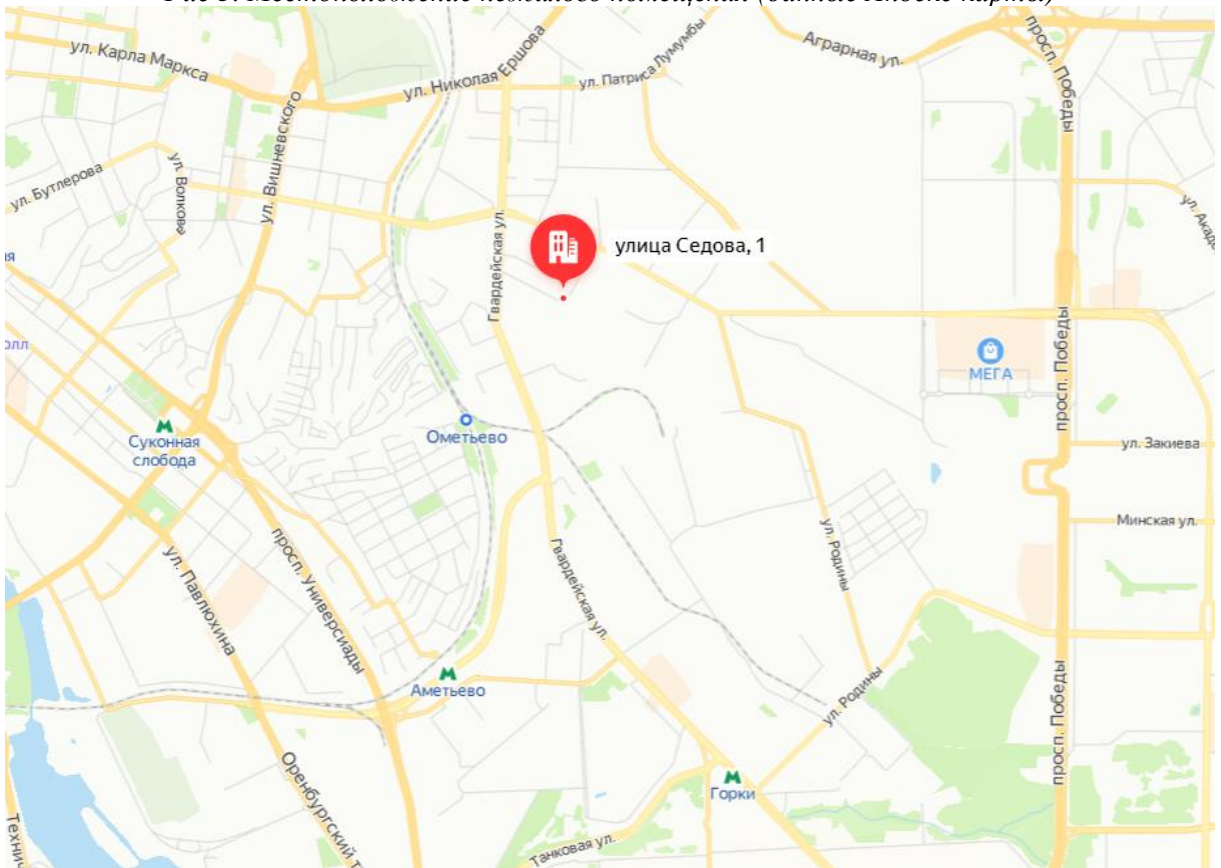


Рис 4. Местоположение нежилого помещения (данные Яндекс карты)

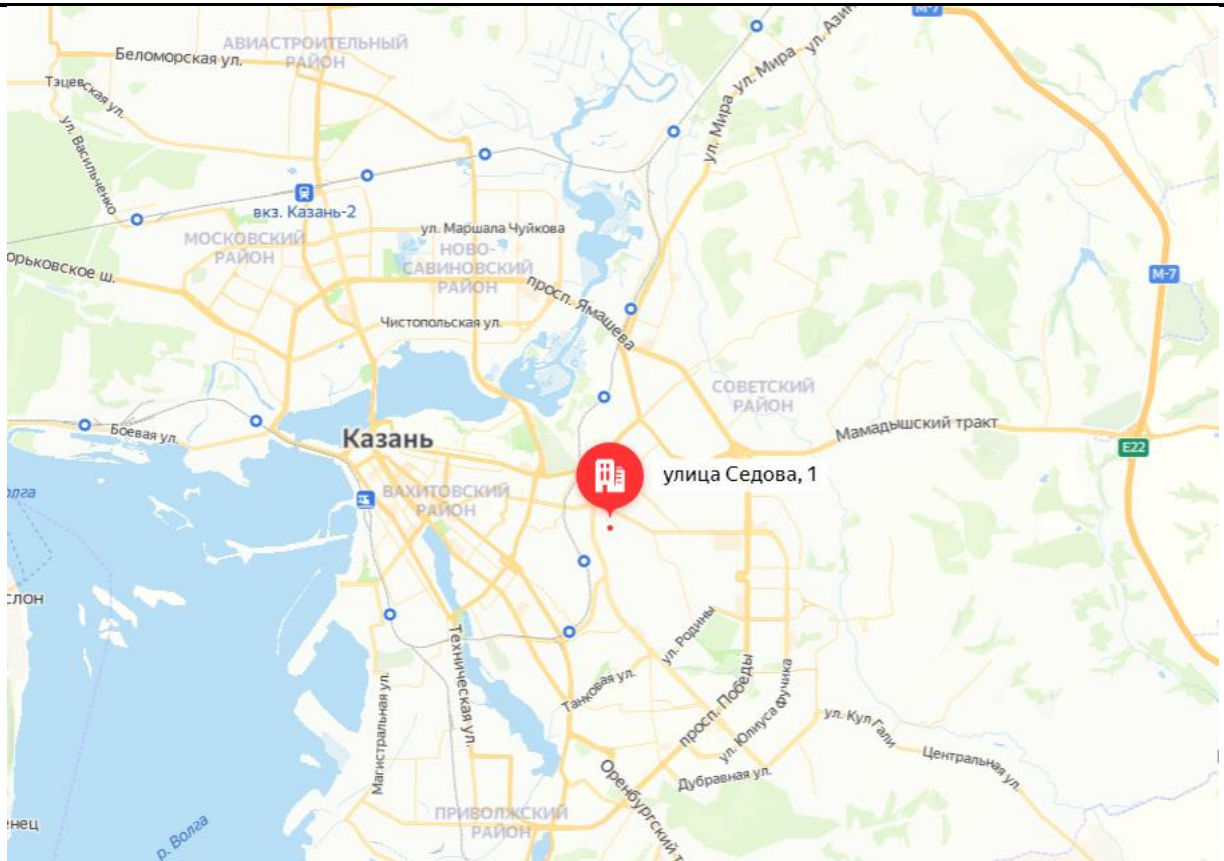


Рис 5. Местоположение нежилого помещения (данные Яндекс карты)

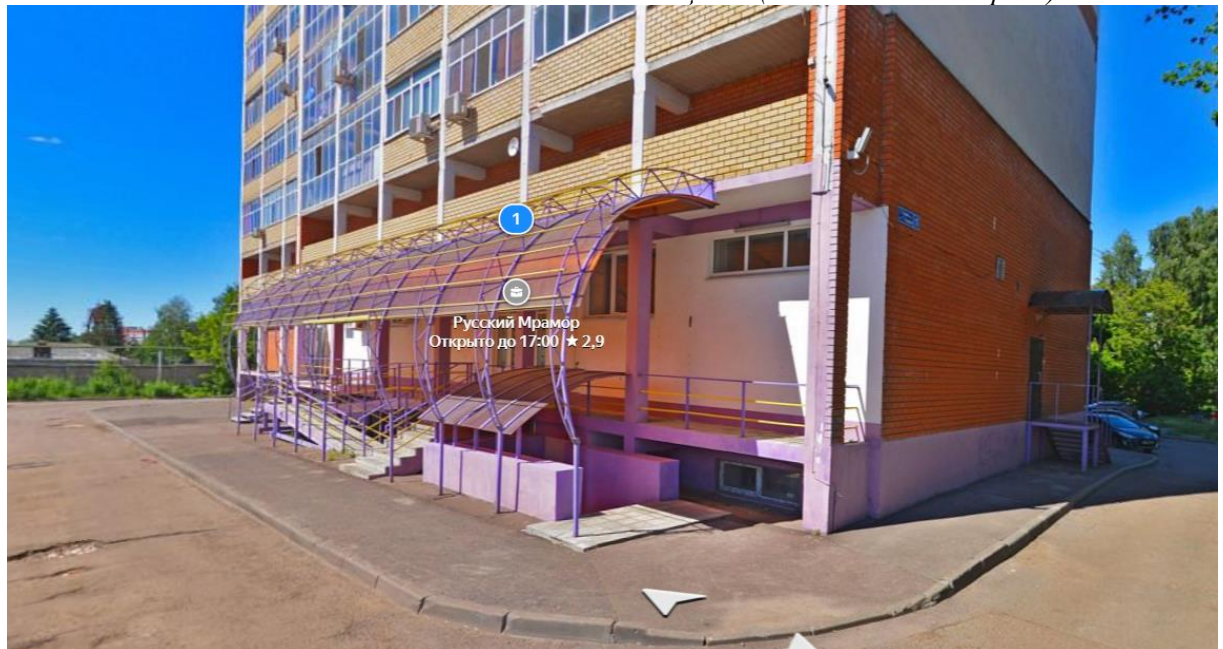


Рис 6. Местоположение нежилого помещения (данные Яндекс карты)

- Местоположение нежилого здания: РТ, г. Казань, поселок Салмачи, ул. Центральная, дом 18.

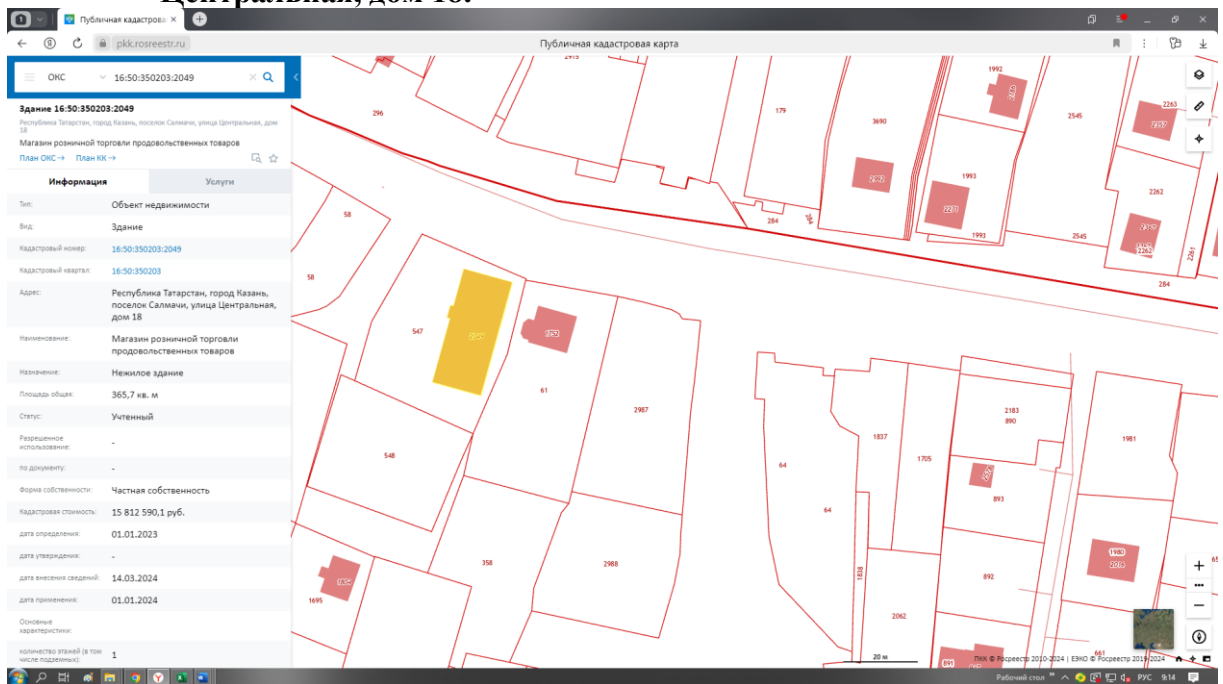


Рис 7. Местоположение нежилого здания (данные Публичной кадастровой карты)

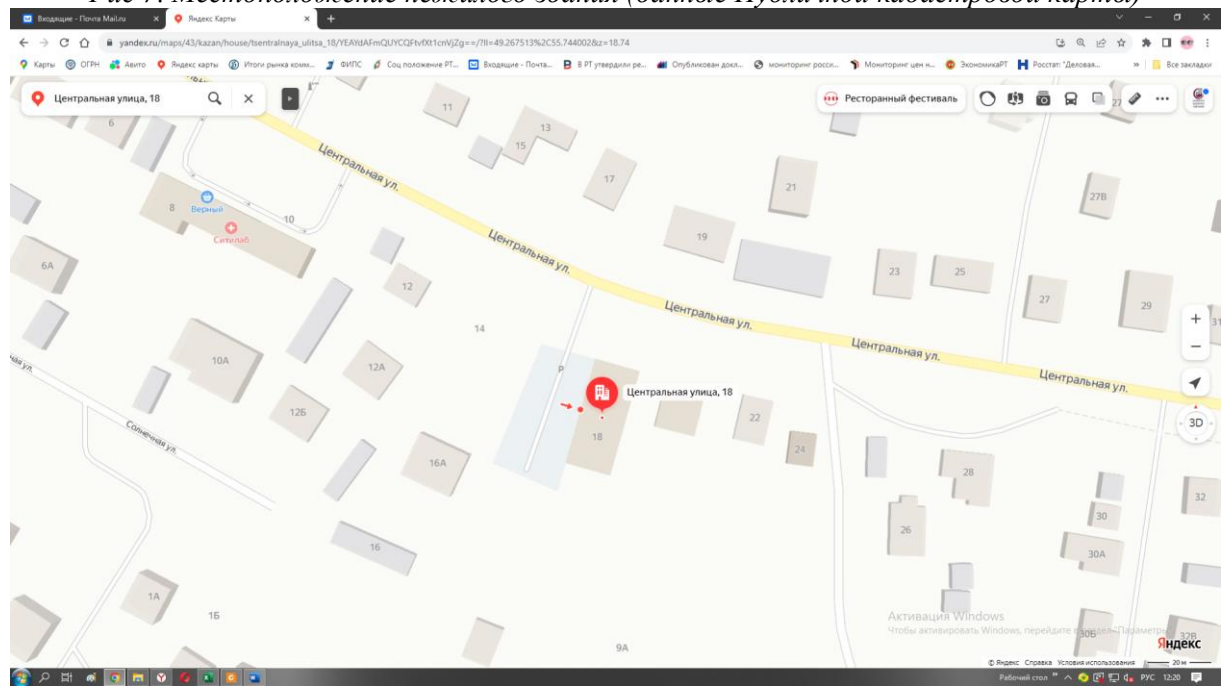


Рис 8. Местоположение нежилого здания (данные Яндекс карты)

Отчет №ПДФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

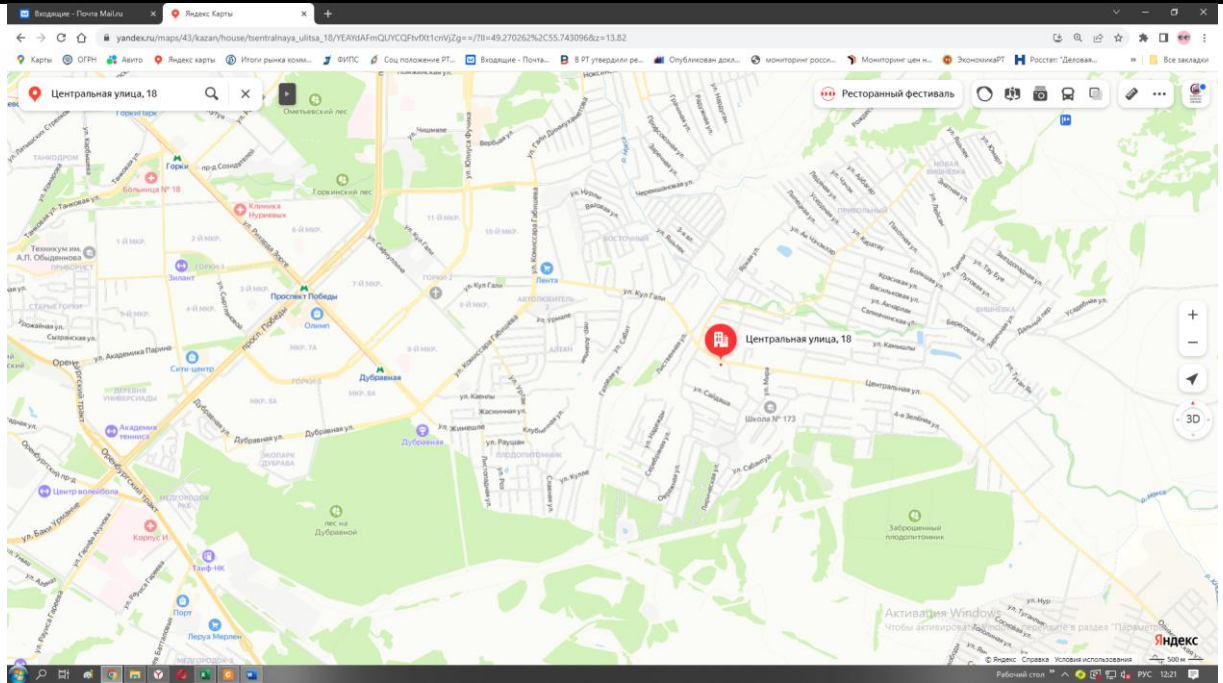


Рис 9. Местоположение нежилого здания (данные Яндекс карты)

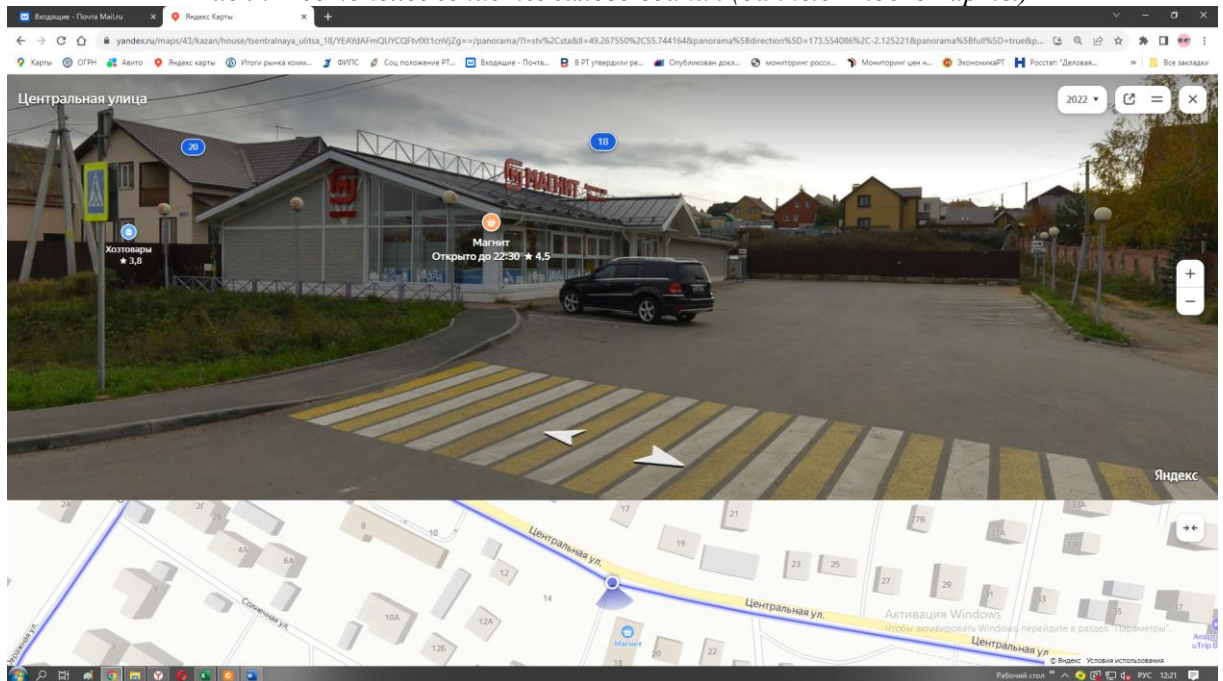


Рис 10. Местоположение нежилого здания (данные Яндекс карты)

- Местоположение нежилого помещения: РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Спартаковская, зд. 84, корпус 2.

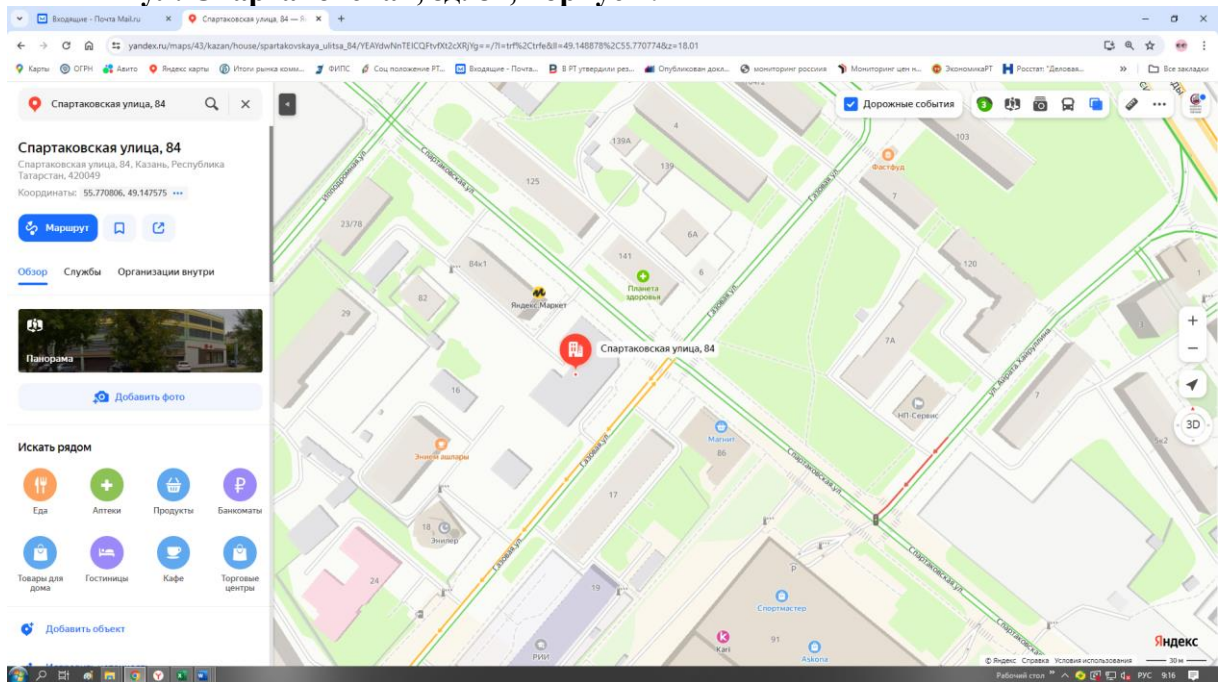


Рис 11. Местоположение нежилого помещения (данные Яндекс карты)

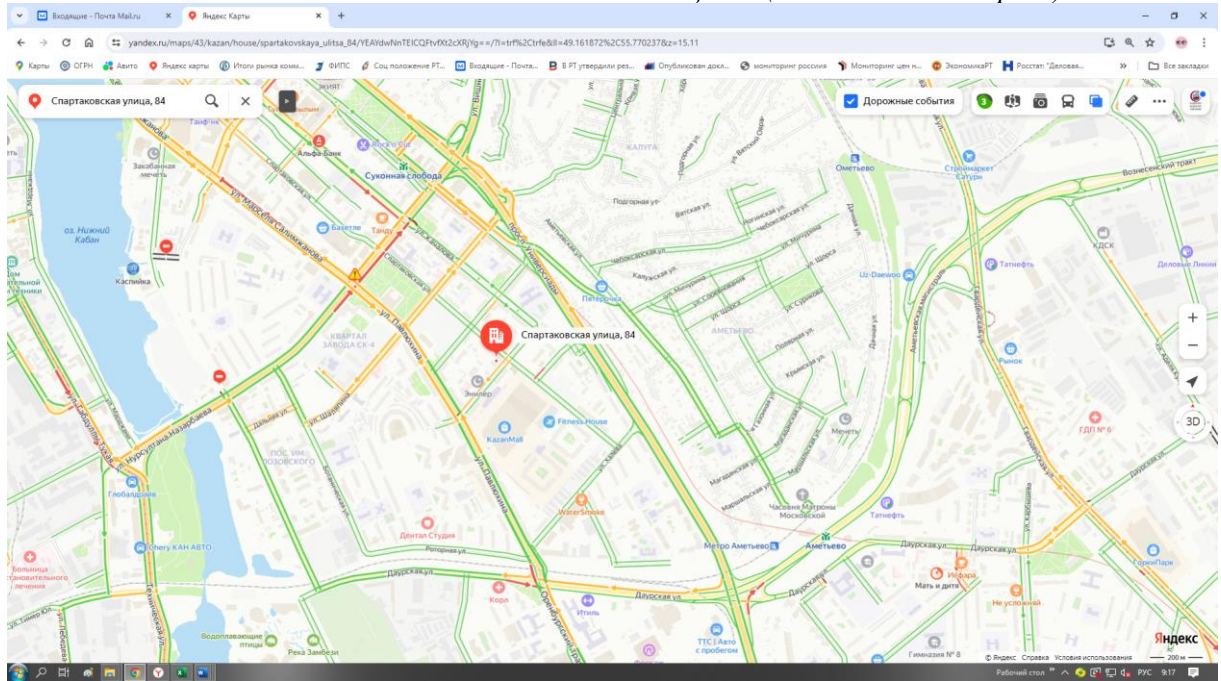


Рис 12. Местоположение нежилого помещения (данные Яндекс карты)

Отчет №ПДФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

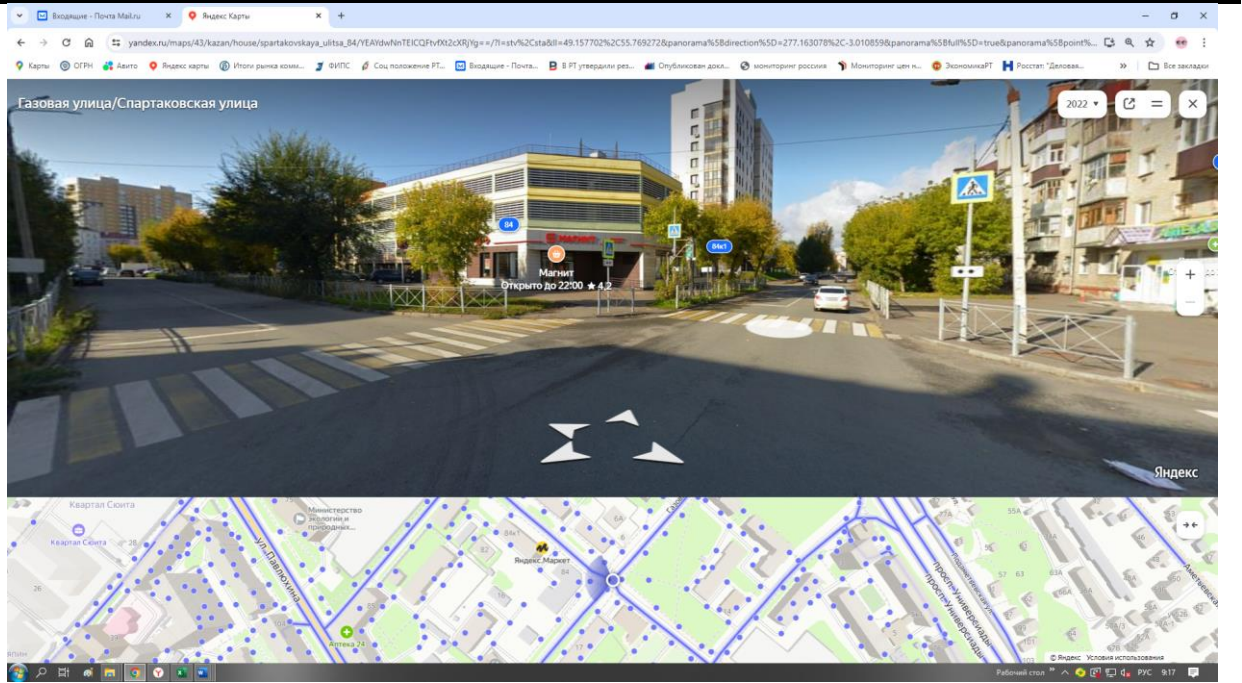


Рис 13. Местоположение нежилого помещения (данные Яндекс карты)

- Местоположение нежилого помещения: РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Павлюхина, дом 101, помещение 1000.

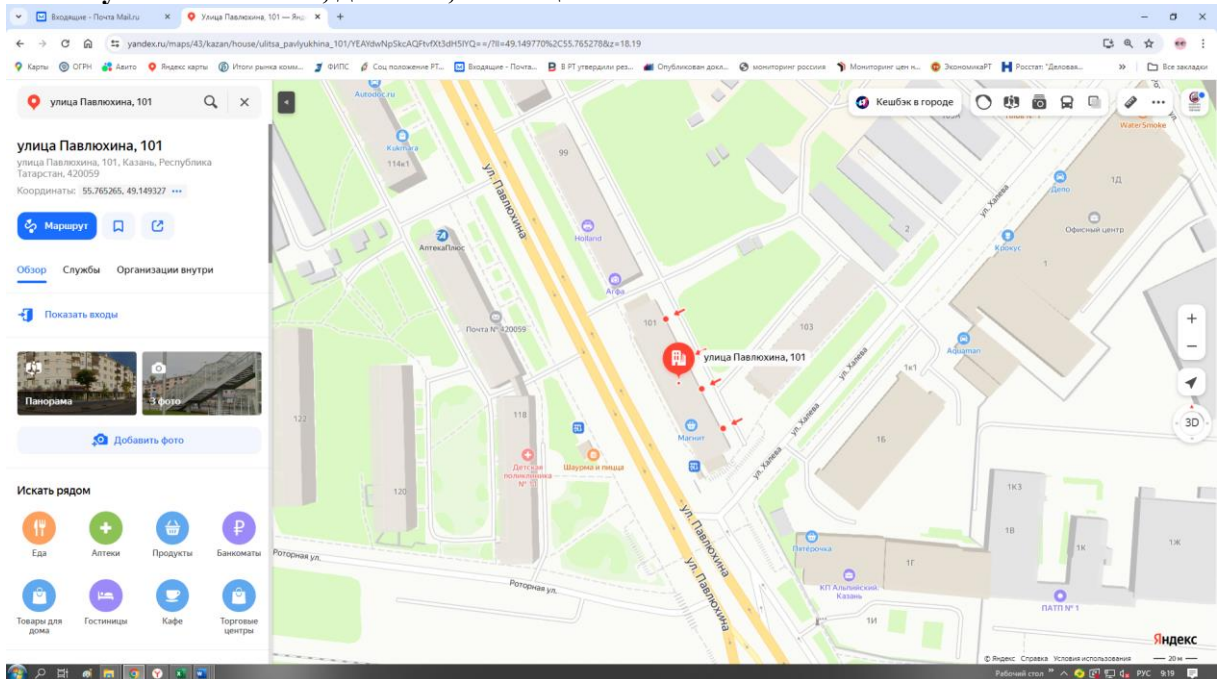


Рис 14. Местоположение нежилого помещения (данные Яндекс карты)

*Отчет №ПДФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

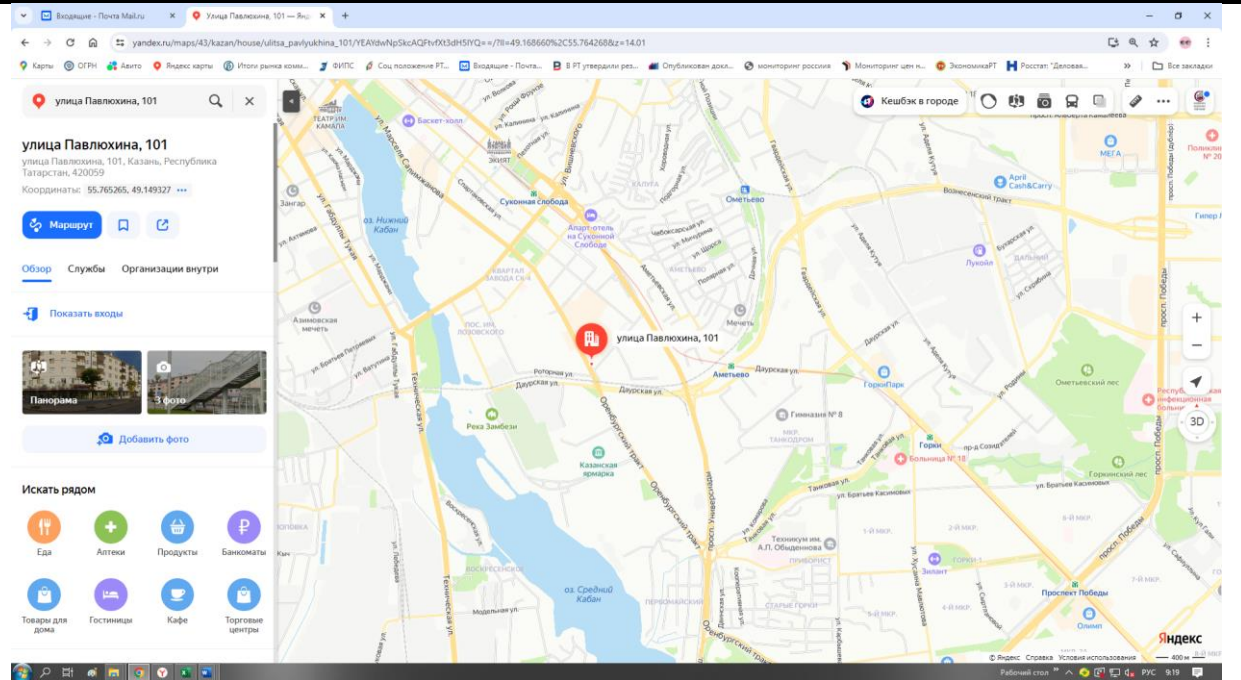


Рис 15. Местоположение нежилого помещения (данные Яндекс карты)

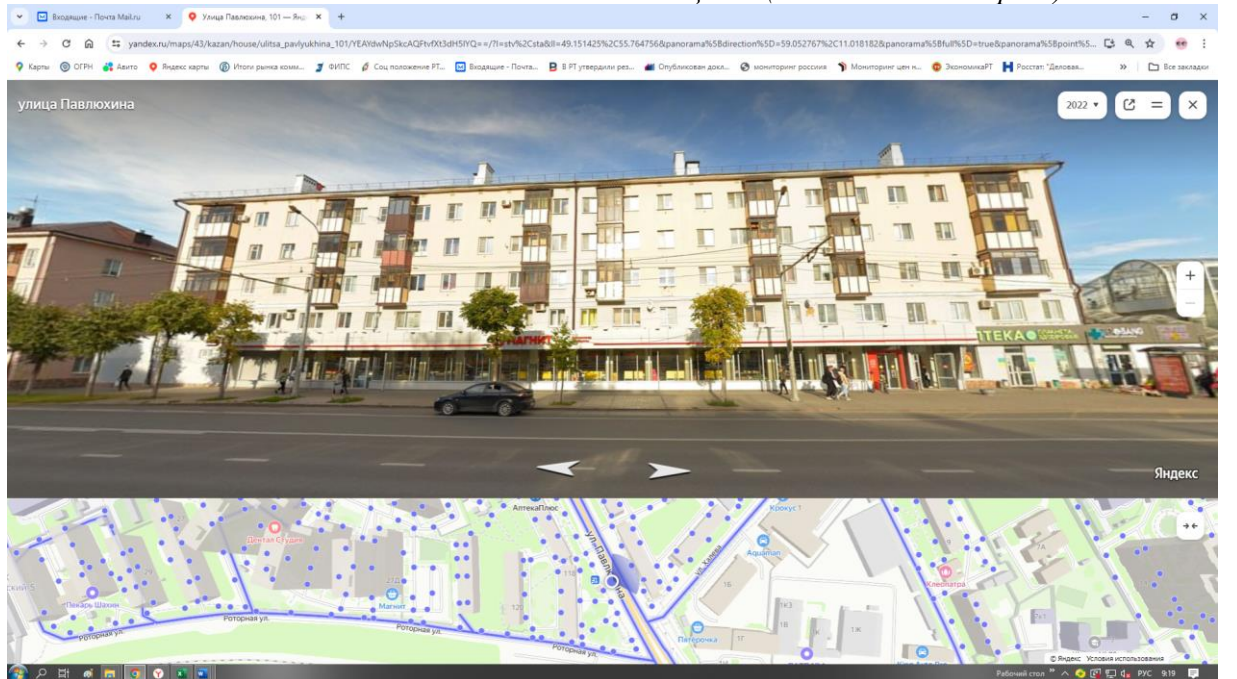


Рис 16. Местоположение нежилого помещения (данные Яндекс карты)

• Местоположение нежилого здания: РТ, г. Казань, ул. Боевая, д. 2.

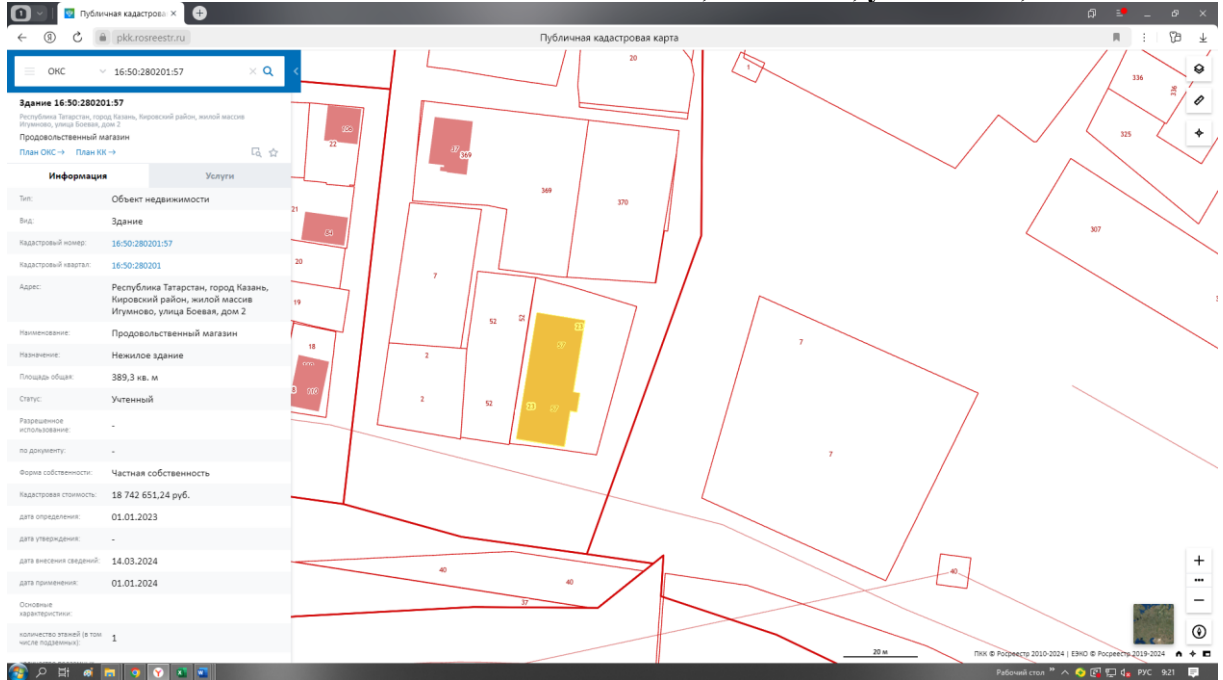


Рис 17. Местоположение нежилого здания (данные Публичной кадастровой карты)

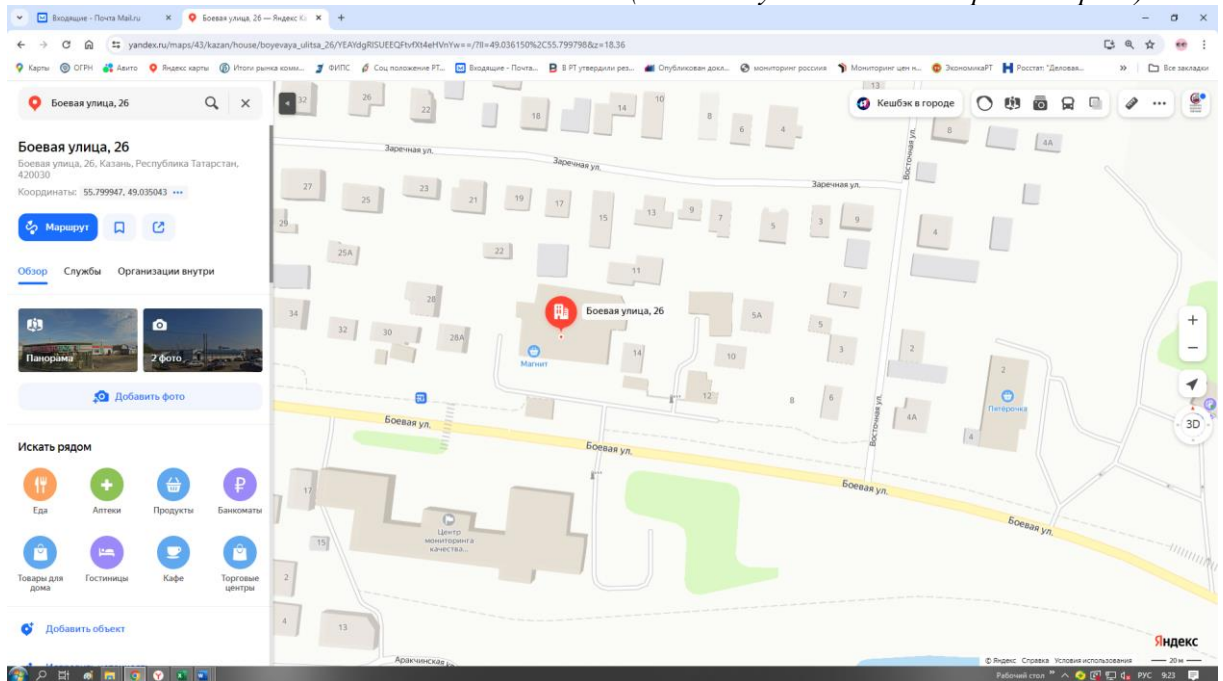


Рис 18. Местоположение нежилого здания (данные Яндекс карты)

Отчет №ПДФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

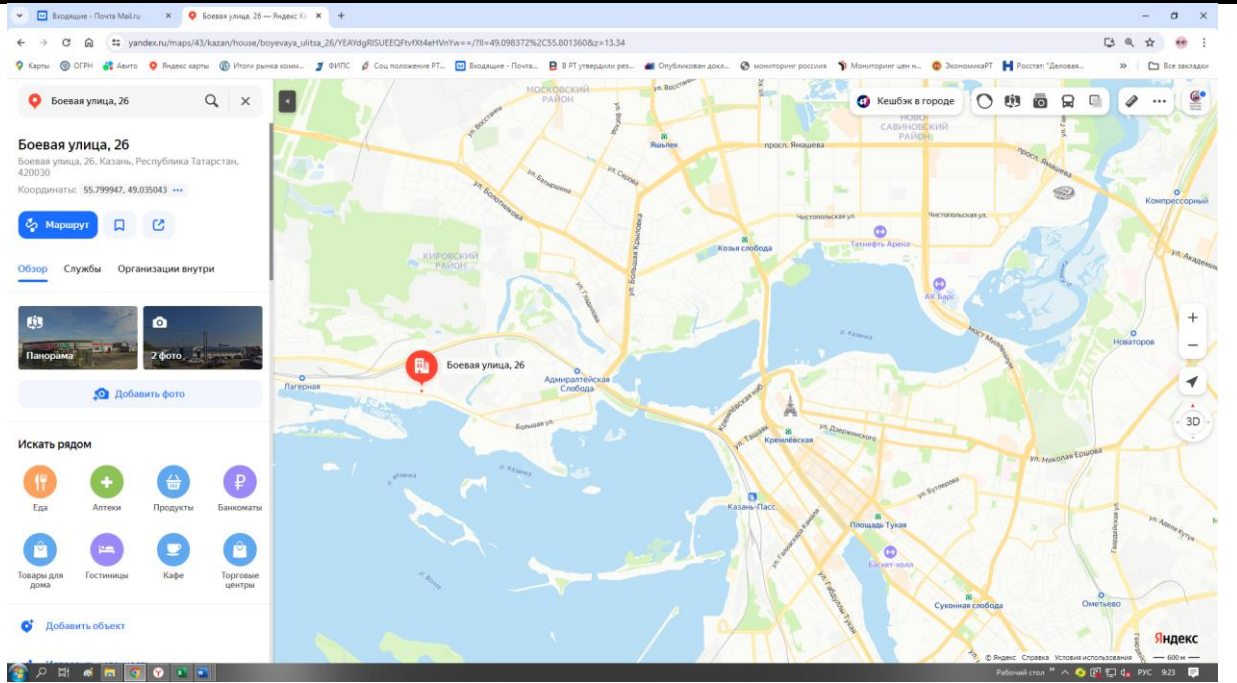


Рис 19. Местоположение нежилого здания (данные Яндекс карты)

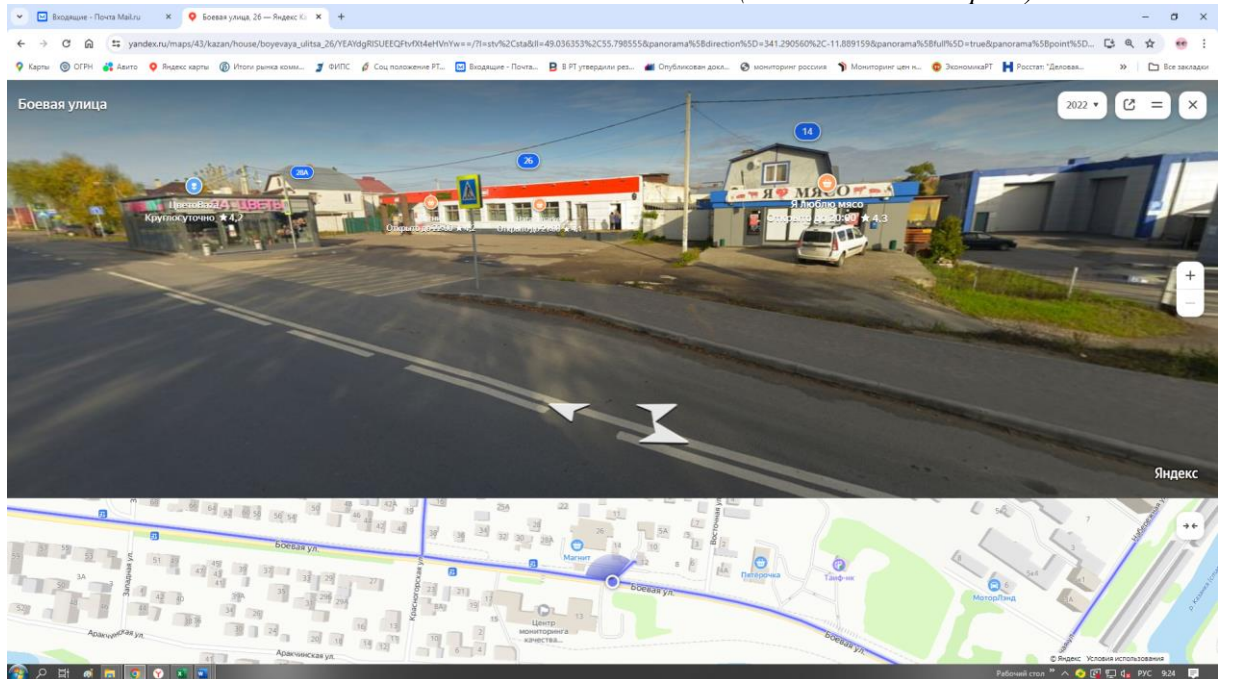


Рис 20. Местоположение нежилого здания (данные Яндекс карты)

• Местоположение нежилых помещений: РТ, г. Казань, ул. Мира, д. 37.

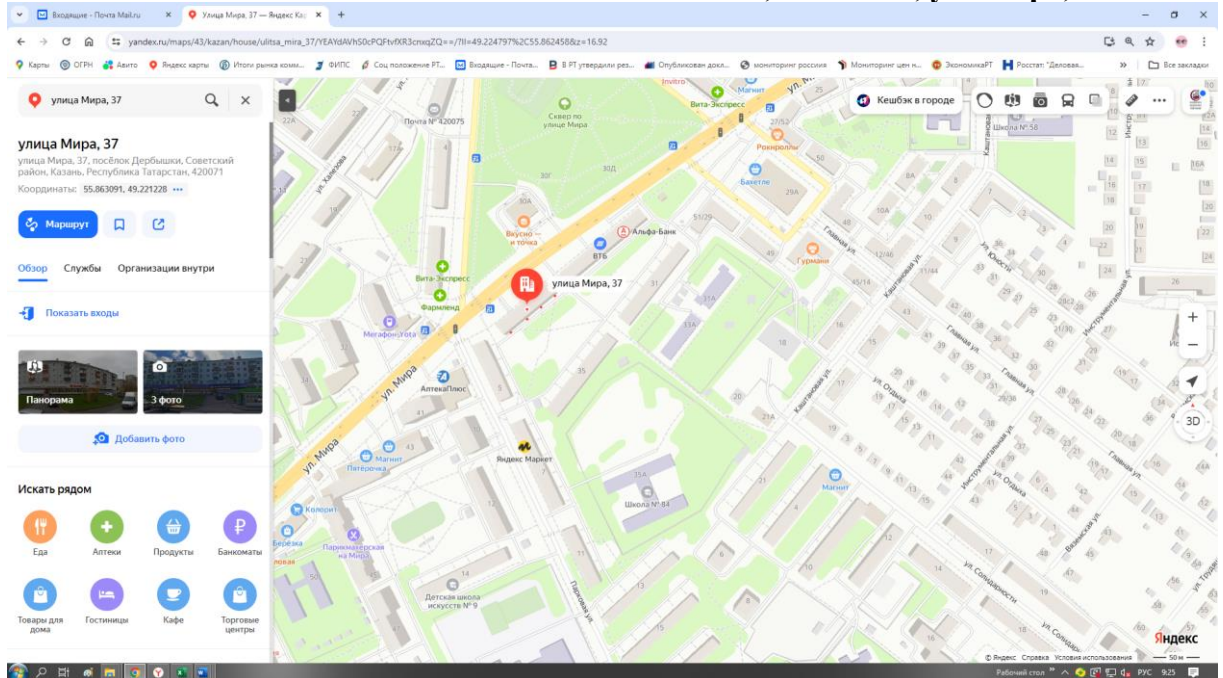


Рис 21. Местоположение нежилых помещений (данные Яндекс карты)

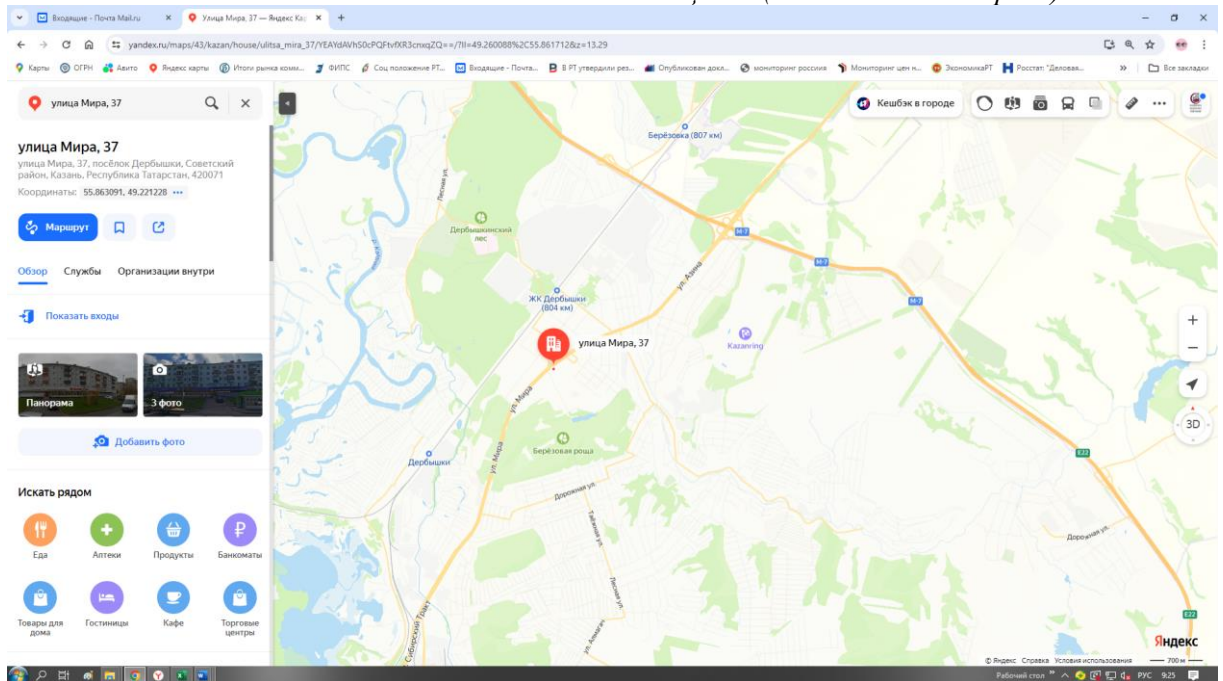


Рис 22. Местоположение нежилых помещений (данные Яндекс карты)

Отчет №ПДФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

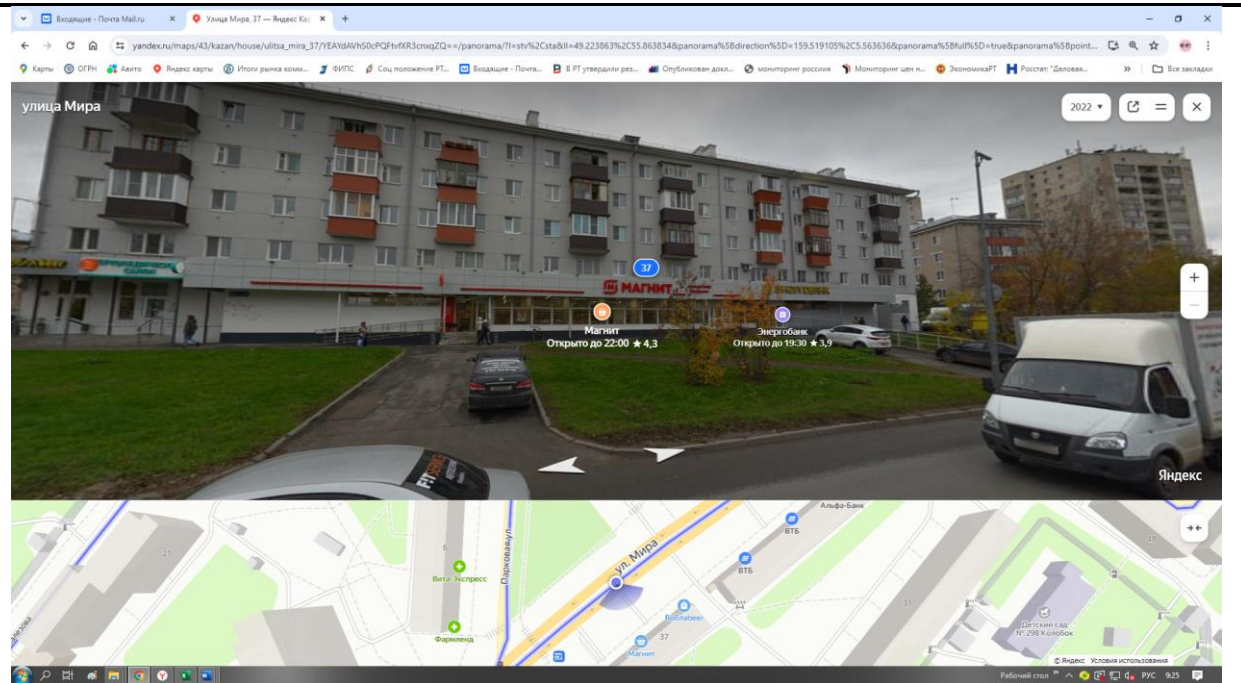


Рис 23. Местоположение нежилых помещений (данные Яндекс карты)

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

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 природных и энергетических ресурсов для развития экономики. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, плодородных земель и чернозёмов, по 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 силового захвата и 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 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, подкуп или устранение национальных лидеров и элит, искажение истории и идеологическое разложение общества этих стран, разжигание межнациональной и религиозной розни, организация беспорядков среди молодежи, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

Сегодня самыми значимыми причинами и факторами риска для мира и мировой экономики являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, в США: дефицит энергии и ресурсов, структурный кризис экономики (значительное превышение доли финансов и услуг над производством), инфляция и рецессия, дефицит госбюджетов, огромные госдолги и высокая вероятность дефолта, падение жизненного уровня большинства населения, социальное расслоение и политический раскол общества.

«Западный проект» и «общество потребления» съедают ресурсы планеты и ведут человечество к конфликтам и войнам. 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

внутриполитических 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, мир в целом будет испытывать политические, экономические и социальные потрясения. В большей степени конфликтам становятся подвержены территории политически и экономически нестабильных стран и стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными и энергоресурсами.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, научную, 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

положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика

№		(изменение в рублях в сопоставимых ценах)		
		21/20	22/21	Янв-дек 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-1,2	+3,6
2.	Инвестиции в основной капитал (11,7% от ВВП)	+8,6	+5,4	+10,0 *
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)	-0,5	-1,0	+5,4

* - за период январь-сентябрь 2023 года.

№		(изменение в рублях в сопоставимых ценах)	
		23/22	янв 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,1	+5,4
5.	Промышленное производство	+3,5	+4,6
6.	Продукция сельского хозяйства	-0,3	-0,2
7.	Строительство (объем СМР)	+8,7	+3,9
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.: - в том числе, жилых зданий и помещений (около 83%)	+7,5	+1,0
9.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+12,8	+9,3
10.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе: - железнодорожного транспорта (доля - около 46% от общ объема г/о):	+0,0	-9,4
	- Трубопроводного (около 45%)	-3,7	+4,4
	- Автомобильного (около 8%)	+22,1	+15,7
11.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+6,4	+9,1
12.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+4,4	+6,2
13.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+10,2	+2,1
14.	Инфляция, %		
	- промышленная	+4,0	+19,4
	- потребительская	+5,9	+7,4

		(изменение в рублях)	
		22/21г., %	янв- декабрь 23/22г., %
15.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:		
	- номинальная	+12,7	+14,1
	- реальная (учитывает инфляцию)	-1,1	+7,8

		(изменение в рублях в текущих ценах)	
		янв 23/22г., %	янв 24/23г., %
16.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.01.24	+9,7	+23,4
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%)	+17,6	+30,1
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %	0,4%	0,4%
17.	Международные резервы (ЗВР), на 23.02.24г.: 582,0 млрд. долл. США	-1,7	0,0
18.	Фонд национального благосостояния на 01.02.24г.: 11,9 трлн. руб. (6,7 % от ВВП) или 133,5 млрд. долл. США	-11,8	-11,8
19.	Государственный внешний долг, на 01.02.24г. 53,0 млрд. долл. США	0,0	0,0

Другие показатели		2022	02.03.2024
20.	Ключевая ставка ЦБР с 18.12.23г., %	+8,5	+16,0
21.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на 01.03.2024	58,95	91,67
22.	Нефть Brent (Urals ~ Brent *0,89) на 01.03.2024	85,99	84,02

Выводы и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов, где России была отведена роль 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 сельхозтехники, приборов и электроники, а также комплектующих узлов и запасных частей к ним. 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 экономик стран Запада, а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что уже неоднократно вызывало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменение структуры экономики в пользу большего импортозамещения, переориентацию рынков и, как итог, привело к сдерживанию роста ВВП страны.

Тем не менее, весь 2023 год макроэкономические показатели России улучшались. Отмечен рост (в сопоставимых ценах) инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, обрабатывающих производств, объемов строительства, пассажирооборота, 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.

Однако, сохранились и отрицательные экономические тенденции. Снижение (-36%) курса рубля в 2023 году, вызванное замедлением украинских событий, усилением давления Запада и изменением, в связи с этим логистики внешней торговли, привело к росту потребительских цен. С целью сдержать потребительскую инфляцию Банк России резко поднял ключевую ставку (до 16,0%), что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Это привело к снижению физических объемов импорта, росту цен импортных товаров, комплектующих для производства и значительному росту промышленной инфляции (+19,4%). Это предполагает определенный рост потребительской инфляции и сдерживание роста ВВП. В результате снизился железнодорожный грузооборот (-9,4%) (доля ~46% от всего грузооборота), выросла задолженность бизнеса и населения.

В связи с этим представляется, что девальвация рубля, ставшая следствием плавающего (рыночного) курса валют, является меньшим «злом», нежели дефицит товаров (который обязательно возник бы при фиксированном курсе рубля), способный нарушить социальную стабильность общества (что наблюдалось во второй половине 80-х годов в СССР). Кроме того, следует учитывать и положительные следствия для экономики:

- произошедшей девальвации: рост цен, доходности, объемов и зарплат отечественного производства, улучшение структуры экономики в пользу импортозамещающих отраслей, повышение доходной части бюджета от продажи подорожавшей валюты (а это - зарплат бюджетников, перспективные инфраструктурные проекты государства, финансирование федеральных целевых программ, субсидирование социальных программ и льготников и т. д.))

- и предсказуемого уровня инфляции (предпринимательская и инновационная активность, активность инвестиций в основной капитал).

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

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), сплочённое 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 – декабрь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 14,4%,
- квартир вторичного рынка – на 13,4%,
- индивидуальных домов – на 14,3%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 9,2%.
- торговых помещений и зданий – на 8,1%,
- административных помещений и зданий – на 7,1%,
- складских помещений и зданий – на 11,3%, — производственных помещений и зданий – на 7,0%.

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2023 года заключено 1 009 277 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 43% 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 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) больше ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине пока ещё 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 сетевых 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, к 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, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность. Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованы 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, его 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-01-2024.pdf>, 2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/, 3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>, 4. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 04.03.2024 года. Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт.

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

3.1. О социально-экономическом развитии Республики Татарстан в январе 2024 года²

Производство товаров и услуг

В январе 2024г. оборот организаций всех видов деятельности (с учетом субъектов малого предпринимательства) составил 764,2 млрд рублей, что в действующих ценах на 13,7% больше показателя января 2023 года.

Индекс промышленного производства в январе 2024г. по сравнению с январем 2023г. составил 99,6%.

Индексы промышленного производства по видам экономической деятельности в январе 2024г. по сравнению с аналогичным периодом 2023г. составили: добыча полезных ископаемых - 96,3%; обрабатывающие производства - 100,7%; обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха - 111,6%; водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений - 106,4%.

В январе 2024г. 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 343,3 млрд. рублей, что по сравнению с январем 2023г. составило 111,1%.

Наибольший удельный вес в общем объеме отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами имеют следующие виды деятельности: добыча полезных ископаемых - 19,9%, производство кокса и нефтепродуктов - 25,7%, производство химических веществ и химических продуктов - 9,6%, производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов - 9,2%, производство пищевых продуктов - 6,9%.

² https://cesi.tatarstan.ru/file/pub/pub_4114733.pdf



Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», в январе 2024г. составил 27,3 млрд рублей, или 122,7% к уровню января 2023г.

За январь 2024г. организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ по виду деятельности «строительство» на 13,7 млрд рублей, или 142,4% к уровню января 2023г.

Жилищное строительство

В январе 2024г. в Республике Татарстан предприятиями, организациями и населением введено 667,9 тыс. кв. метров общей площади жилья, что составило 132,9% к уровню января 2023г.

Предприятия и организации республики сдали в эксплуатацию 1945 квартир общей (полезной) площадью 102,7 тыс. кв. метров.

Индивидуальное жилищное строительство

Населением республики за счет собственных и привлеченных средств построено 3952 индивидуальных жилых дома общей площадью 565,2 тыс. кв. метров, что составляет 84,6% от общей площади жилья, введенного в республике. Средняя площадь одного индивидуального жилого дома составила 143 кв. метра.

Сельское хозяйство

Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, население, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели) в январе 2024г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 18,1 млрд рублей, что в сопоставимых ценах к уровню января 2023г. составляет 100,4%.

Животноводство

Поголовье крупного рогатого скота на конец января 2024г. в хозяйствах всех категорий (сельскохозяйственных организациях, хозяйствах населения, фермерских хозяйствах и у индивидуальных предпринимателей), по расчетным данным, насчитывало 886,6 тыс. голов (на 2,7% ниже аналогичного периода 2023г.), из него коров – 320,7 тыс. голов (на 1,6% меньше), свиней – 464,2 тыс. голов (на 0,2% меньше), овец и коз – 298,1 тыс. голов (на 3% меньше), птицы – 17878,7 тыс. голов (на 4,3% меньше).

В январе 2024г. по сравнению с январем 2023г. в хозяйствах всех категорий, по отчетам и расчетным данным, на 5,6% выросло производство молока. Производство скота и птицы на убой (в живом весе) снизилось на 8,3%, яиц – на 7,1%.

В январе 2024г. по сравнению с соответствующим периодом 2023г. в сельскохозяйственных организациях возросла отгрузка картофеля на 54,8% и молока – на 6,8%.

Транспорт

Грузовые перевозки

В январе 2024г. грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов деятельности составил 968,6 млн т-км (83,7% к уровню соответствующего периода 2023г.).

Пассажирские перевозки

Пассажирооборот автомобильного транспорта общего пользования в январе 2024г. составил 95,8 млн пасс-км (99,9% к уровню соответствующего периода 2023г.).

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в январе 2024г. составил 113,4 млрд. рублей, или 107,1% в сопоставимых ценах к уровню января 2023г.

Оборот розничной торговли на душу населения в январе 2024г. составил 28326 рублей.

В январе 2024г. оборот розничной торговли на 94,1% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети (вне рынка); доля рынков в объеме оборота розничной торговли составила 5,9%.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в январе 2024г. составил 45,2%, непродовольственных товаров – 54,8%.

В январе 2024г. населению республики оказано платных услуг на 36,7 млрд рублей, что с учетом индекса потребительских цен на услуги составило 102,2% к январю 2023г.

В январе 2024г. в структуре объема платных услуг 78,3% приходилось на долю шести видов услуг: коммунальные услуги - 25,3%, транспортные услуги – 15,1%, бытовые услуги – 14,4%, телекоммуникационные услуги - 7,9%, услуги системы образования – 9,4%, медицинские услуги – 6,2%.



Объем коммунальных услуг населению в январе 2024г. составил 9,3 млрд. рублей, или 98,0% к уровню января 2023г.

Объем бытовых услуг населению в январе-2024г. составил 5,3 млрд. рублей, или 102,7% к уровню января 2023г.

В январе 2024г. в структуре объема бытовых услуг 84,0% приходилось на долю четырех видов услуг: техническое обслуживание и ремонт транспортных средств, машин и оборудования – 32,1%, ремонт и строительство жилья и других построек – 38,6%, услуги парикмахерских – 9,0%, ритуальные услуги – 4,3%.

Индексы цен

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в Республике Татарстан в январе 2024г. относительно предыдущего месяца сложился на уровне 100,9%.

Индекс потребительских цен в январе 2024г. по отношению к предыдущему месяцу составил 101,2%.

Индекс цен на продовольственные товары в январе 2024г. к предыдущему месяцу составил 101,7%.

Индекс цен на непродовольственные товары в январе 2024г. к предыдущему месяцу составил 100,4%.

Индекс тарифов на услуги в январе 2024г. к предыдущему месяцу составил 101,7%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в январе 2024г. по сравнению с январем 2023г. составил 125,1%, в том числе реализуемых на внутреннем рынке - 121,2%.

Рынок труда

По итогам выборочного обследования в ноябре-декабре 2023г. - январе 2024г. численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 2069,6 тыс. человек, или 51,7% от общей численности населения республики. В численности рабочей силы 2029,6 тыс. человек (98,1% рабочей силы) были заняты в экономике и 40,0 тыс. человек (1,9%) 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 62,2%.

На конец января 2024г. в государственных учреждениях службы занятости Республики Татарстан зарегистрированы в качестве безработных 4,0 тыс. человек (по оценке 0,2% рабочей силы, на конец января 2023г. – 0,36%), из них 3,4 тыс. человек получали пособие по безработице (83,1% от общего числа зарегистрированных безработных).

3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит 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 государственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Таблица 17. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объект оценки	Сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект
Административное здание, назначение: нежилое, общая площадь 281,5 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:2797	Административное здание
Помещение №1004, назначение: нежилое, общая площадь 1259,9 кв.м., этаж №1, цокольный этаж №1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Седова, д. 1, пом. 1004, кадастровый номер: 16:50:060623:1011	Помещение свободного назначения
Нежилое здание, магазин розничной торговли продовольственных товаров, разрешенное использование: магазины, общая площадь 365,7 кв. м, кадастровый номер: 16:50:350203:2049, адрес объекта: Республика Татарстан, город Казань, поселок Салмачи, улица Центральная, дом 18	Магазин
Нежилое помещение, этаж № 1, назначение: нежилое, площадь 408,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Спартакoвская, зд. 84, корпус 2, помещение № 1000, кадастровый номер: 16:50:070112:326	Помещение свободного назначения
Помещение, этаж №1, назначение: нежилое, общая площадь 780,1 кв. м., кадастровый номер: 16:50:070115:1064, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Павлухина, дом 101, помещение 1000	Помещение свободного назначения
Продовольственный магазин, назначение: нежилое, площадь 389,3 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, город Казань, Кировский район, жилой массив Игумново, улица Боевая, дом 2, кадастровый номер: 16:50:280201:57	Магазин
Помещение, этаж № 1, назначение: нежилое, площадь 754,4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Мира, дом 37, кадастровый номер: 16:50:250227:1226	Помещение свободного назначения
Помещение, подвал № 1, назначение: нежилое, площадь 260,4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Мира, дом 37, кадастровый номер: 16:50:250227:1227	Помещение свободного назначения
Помещение, подвал № 1, назначение: нежилое, площадь 3 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Мира, дом 37, кадастровый номер: 16:50:250227:1228	Помещение свободного назначения

3.3. 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.³

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

Таблица 18. 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

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

В качестве основных ценообразующих факторов были выбраны следующие элементы сравнения:

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

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 19. Скидка на торг

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

Корректировка на различие в местоположении

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

Таблица 20. Корректировка на местоположение

Район города	Обозначение
Культурный и исторический центр (может включать зоны,	I

находящиеся в разных административных районах города)	
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 21. 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 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.

Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены объектов коммерческой недвижимости от площади⁴.

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

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

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

P – общая площадь объекта, м².

3.5. 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.

⁴ 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.

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 требуемое 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.

Таблица 22. НЭИ

Объект оценки	НЭИ
Административное здание, назначение: нежилое, общая площадь 281,5 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:2797	Административное здание
Помещения №1004, назначение: нежилое, общая площадь 1259,9 кв.м., этаж №1, цокольный этаж №1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Седова, д. 1, пом. 1004, кадастровый номер: 16:50:060623:1011	Помещение свободного назначения
Нежилое здание, магазин розничной торговли продовольственных товаров, разрешенное использование: магазины, общая площадь 365,7 кв. м, кадастровый номер: 16:50:350203:2049, адрес объекта: Республика Татарстан, город Казань, поселок Салмачи, улица Центральная, дом 18	Магазин
Нежилое помещение, этаж № 1, назначение: нежилое, площадь 408,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Спартаковская, зд. 84, корпус 2, помещение № 1000, кадастровый номер: 16:50:070112:326	Помещение свободного назначения
Помещение, этаж №1, назначение: нежилое, общая площадь 780,1 кв. м., кадастровый номер: 16:50:070115:1064, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Павлюхина, дом 101, помещение 1000	Помещение свободного назначения
Продовольственный магазин, назначение: нежилое, площадь 389,3 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, город Казань, Кировский район, жилой массив Игумново, улица Боевая, дом 2, кадастровый номер: 16:50:280201:57	Магазин
Помещение, этаж № 1, назначение: нежилое, площадь 754,4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Мира, дом 37, кадастровый номер: 16:50:250227:1226	Помещение свободного назначения
Помещение, подвал № 1, назначение: нежилое, площадь 260,4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Мира, дом 37, кадастровый номер: 16:50:250227:1227	Помещение свободного назначения
Помещение, подвал № 1, назначение: нежилое, площадь 3 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Мира, дом 37, кадастровый номер: 16:50:250227:1228	Помещение свободного назначения

4. Процесс оценки

4.1. Порядок проведения оценочных работ

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.

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:

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

где:

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

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

СИ – совокупный износ объекта оценки;

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

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

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

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

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

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

4.5. Сравнительный подход

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

При данном подходе рассматриваются продажи аналогичных или заменяющих объектов имущества и соответствующие данные рынка, а расчетная величина стоимости устанавливается посредством процесса, предусматривающего сравнение. В общем случае оцениваемое имущество сравнивается с продажами аналогичных объектов, которые имели место на рынке. Могут также изучаться перечни и данные о предложении.

Сравнительный подход исходит из признания, что цены имущества определяются рынком, поэтому показатель рыночной стоимости можно рассчитать на основании

изучения рыночных цен объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый процесс сопоставления является основополагающим для процесса оценки.

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

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж

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

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

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

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

При анализе сопоставимых продаж основными должны считаться следующие элементы сравнения.

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

Чтобы провести непосредственные сравнения между имуществом, являющимся предметом сравниваемой продажи, и оцениваемым имуществом, оценщик должен рассмотреть возможные корректировки (поправки), основанные на различиях в элементах сравнения. Корректировки могут уменьшить различия между каждым сравниваемым и оцениваемым имуществом. Для анализа различий и расчета корректировок оценщики применяют количественные и/или качественные методы.

Классификация и суть корректировок (поправок). Классификация вводимых корректировок (поправок) основана на учете разных способов расчета и внесения

корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Корректировки бывают:

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

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

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

Стоимостные (денежные) поправки (корректировки).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Вводятся денежные поправки, последовательность внесения которых не имеет значения.

Метод валового рентного мультипликатора

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

Для применения метода ВРМ необходимо:

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

Вероятная цена продажи оцениваемого объекта рассчитывается по формуле:

$$Ц_{об} = ПВД_о \times ВРМ_а = ПВД_о \times \left[\sum_1^m (Ц_{ia} \div ПВД_{ia}) \right] \div m,$$

где:

- Ц_{об} – вероятная цена продажи оцениваемого объекта;
- ПВД_о – валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта;
- ВРМ_а – усредненный валовой рентный мультипликатор по аналогам;
- Ц_{ia} – цена продажи i-го сопоставимого аналога;
- ПВД_{ia} – 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 рыночного 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:

Нежилые помещения и здания

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

4.9. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для нежилых помещений, расположенных по адресу: РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Мира, д. 37

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

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

Отчет №ПИФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 23. Характеристики Объектов-аналогов

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, ул. Восстания, 56а	125	5 166 667	6 200 000	1 этаж	От собственника! Без комиссии!Продаю помещение свободного назначения 125м ² на ул. Восстания, 56а- 1 этаж- 1 линия- высокий трафик- отдельная входная группа- парковка- рядом остановка общественного транспорта- доступ 24/7- есть возможность увеличить высоту потолков до 4.5м- свой санузел- телефон,интернет- чистовая отделка- пожарная сигнализация- служба охраны.По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Станислав	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeshenie_svobodnogo_naznacheniya_125_m_3769742584	41 333
2	РТ, г. Казань, ул. Белинского, 3	72,5	3 750 000	4 500 000	Цоколь	Уверены, это предложение станет Вашим идеальным выбором!Продается коммерческое помещение свободного назначения, расположенное по адресу: Белинского, д.3, с удобной транспортной развязкой и общественным транспортом!Отличное вложение для тех, кто ищет помещение под собственный бизнес под любые виды услуг и товаров.Возможна сдача под аренду под офис, теплый склад, салон красоты, магазин, ПВЗ Ozon и другое.В данный момент ведется ремонт.Общая площадь помещения 72,5 м2, расположено на цокольном этаже.Состоит из 4 комнат, санузла и коридора.Плюсы:—Помещение с новым современным ремонтом— Водоснабжение/канализация/отопление—Свободная парковка—Плотная жилая застройка—В шаговой доступности остановки общественного транспорта и метро станция Авиастроительная.1 взрослый собственник, чистая продажа без обременений.Звоните! Записывайтесь на показ объекта прямо сейчас!Рады будем ответить на все ваши вопросы!!!Лот №654787	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeshenie_svobodnogo_naznacheniya_72.5_m_3584399117	51 724
3	РТ, г. Казань, ул. Космонавтов, 44	340	14 166 667	17 000 000	Цоколь	Продаётся нежилое помещение свободного назначения расположенного по адресу.Казань ул.космонавтов 44 первая линия цокольный этаж.Данное помещение находится в отличном состоянии не требуемых никаких значительных вложений вода,отопление, два санузла в кафеле при необходимости можно добавить все трубы выведены, пол плитка новая,новая электрика.Имеет три входа.парковка.Рядом магазин магнит глобус,магнит.Густо заселенный спальный район.Помещение сдано надежному арендатору.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_340_m_1472258222	41 667

4.10. 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 специфических 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 24. 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 местоположении

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

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 25. Этаж расположения

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

Корректировка на различие в общей площади

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

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

Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены объектов коммерческой недвижимости от площади⁵.

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

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

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

P – общая площадь объекта, м².

Корректировка на функциональное назначение

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

Корректировка на уровень отделки

Данная корректировка не применялась, так как Объект оценки и объекты-аналоги имеют схожий уровень отделки.

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

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

Отчет №ПИФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 26. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 754,4 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	754,40	125,00	72,50	340,00
Стоимость объекта, руб.		5 166 667	3 750 000	14 166 667
Стоимость предложения, руб./м ²		41 333	51 724	41 667
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		41 333	51 724	41 667
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		41 333	51 724	41 667
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		41 333	51 724	41 667
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		36 869	46 138	37 167
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		36 869	46 138	37 167
Местоположение	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Мира, д. 37	РТ, г. Казань, ул. Восстания, 56а	РТ, г. Казань, ул. Белинского, 3	РТ, г. Казань, ул. Космонавтов, 44
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		36 869	46 138	37 167
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	Цоколь	Цоколь
Корректировка		1,00	1,29	1,29
Скорректированная стоимость, руб./м ²		36 869	59 518	47 945
Расчетный коэффициент	1260,67	1422,45	1471,48	1332,39
Корректировка на различие в общей площади		-11%	-14%	-5%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		32 677	50 989	45 366
Назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		32 677	50 989	45 366
Уровень отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		32 677	50 989	45 366
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			43 011	
Площадь Объекта оценки, м ²			754,40	
Рыночная стоимость улучшения, руб.			32 447 211,89	
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.			32 447 000	

Отчет №ПИФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 27. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 260,4 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	260,40	125,00	72,50	340,00
Стоимость объекта, руб.		5 166 667	3 750 000	14 166 667
Стоимость предложения, руб./м ²		41 333	51 724	41 667
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		41 333	51 724	41 667
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		41 333	51 724	41 667
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		41 333	51 724	41 667
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		36 869	46 138	37 167
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		36 869	46 138	37 167
Местоположение	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Мира, д. 37	РТ, г. Казань, ул. Восстания, 56а	РТ, г. Казань, ул. Белинского, 3	РТ, г. Казань, ул. Космонавтов, 44
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		36 869	46 138	37 167
Этаж расположения	Подвал	1 этаж	Цоколь	Цоколь
Корректировка		0,69	0,89	0,89
Скорректированная стоимость, руб./м ²		25 440	41 063	33 078
Расчетный коэффициент	1356,40	1422,45	1471,48	1332,39
Корректировка на различие в общей площади		-5%	-8%	2%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		24 259	37 852	33 674
Назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		24 259	37 852	33 674
Уровень отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		24 259	37 852	33 674
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			31 928	
Площадь Объекта оценки, м ²			260,40	
Рыночная стоимость улучшения, руб.			8 314 122,87	
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.			8 314 000	

Отчет №ПИФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 28. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 3,0 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	3,00	125,00	72,50	340,00
Стоимость объекта, руб.		5 166 667	3 750 000	14 166 667
Стоимость предложения, руб./м ²		41 333	51 724	41 667
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		41 333	51 724	41 667
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		41 333	51 724	41 667
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		41 333	51 724	41 667
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		36 869	46 138	37 167
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		36 869	46 138	37 167
Местоположение	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Мира, д. 37	РТ, г. Казань, ул. Восстания, 56а	РТ, г. Казань, ул. Белинского, 3	РТ, г. Казань, ул. Космонавтов, 44
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		36 869	46 138	37 167
Этаж расположения	Подвал	1 этаж	Цоколь	Цоколь
Корректировка		0,69	0,89	0,89
Скорректированная стоимость, руб./м ²		25 440	41 063	33 078
Расчетный коэффициент	1758,12	1422,45	1471,48	1332,39
Корректировка на различие в общей площади		24%	19%	32%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		31 444	49 062	43 647
Назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		31 444	49 062	43 647
Уровень отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		31 444	49 062	43 647
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			41 384	
Площадь Объекта оценки, м ²			3,00	
Рыночная стоимость улучшения, руб.			124 152,29	
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.			124 000	

4.11. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для нежилого помещения, расположенного по адресу: РТ, г. Казань, ул. Седова, д. 1, пом. 1004

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

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

Таблица 29. Характеристики Объектов-аналогов

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, ул. Алтан, 72	80	5 125 000	6 150 000	1 этаж	Продается 3 -х комнатное помещение площадь 80 кв.м на -1 этаже по адресу Алтан. дом 72. , можно перевести в жилую 3 -х комнатную квартиру .В отличном состоянии.В помещении:— Газовая колонка, индивидуальное отопление и горячая вода 2-х контурный котел .— Интернет— Электричество— Натяжные потолки .— Кухня— Проведено водоснабжение— Немецкие качественные обои , современные светильники .— Доступ 24 часа— Двери с магнитными замками— Полы линолеум— Приточно/вытяжная вентиляция— сан. узел с душевой.Возле объекта имеется бесплатная парковки.Общее количество машиномест – 5 шт.Высота потолка – 2.7 м.Помещение имеет общий вход .Также помещение подойдет под –квартиру , офис, свободное назначение, учебный центр , фотостудию, пункт . выдачи .швейная мастерская	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnoe_naznachenie_altan_ul.72_3801595_036	64 063
2	РТ, г. Казань, ул. Белинского, 3	72,5	3 750 000	4 500 000	Цоколь	Уверены, это предложение станет Вашим идеальным выбором!Продается коммерческое помещение свободного назначения, расположенное по адресу: Белинского, д.3, с удобной транспортной развязкой и общественным транспортом!Отличное вложение для тех, кто ищет помещение под собственный бизнес под любые виды услуг и товаров.Возможна сдача под аренду под офис, теплый склад, салон красоты, магазин, ПВЗ Ozon и другое.В данный момент ведется ремонт.Общая площадь помещения 72,5 м2, расположено на цокольном этаже.Состоит из 4 комнат, санузла и коридора.Плюсы:—Помещение с новым современным ремонтом— Водоснабжение/канализация/отопление—Свободная парковка—Плотная жилая застройка—В шаговой доступности остановки общественного транспорта и метро станция Авиастроительная.1 взрослый собственник, чистая продажа без обременений.Звоните! Записывайтесь на показ объекта прямо сейчас!Рады будем ответить на все ваши вопросы!!!Лот №654787	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_po_meschenie_svobodnogo_naznacheniya_72.5_m_3584_399117	51 724

Отчет №ПДФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
3	РТ, г. Казань, ул. Космонавтов, 44	340	14 166 667	17 000 000	Цоколь	Продаётся нежилое помещение свободного назначения расположенного по адресу.Казань ул.космонавтов 44 первая линия цокольный этаж.Данное помещение находится в отличном состоянии не требуемых никаких значительных вложений вода,отопление, два санузла в кафеле при необходимости можно добавить все трубы выведены, пол плитка новая,новая электрика.Имеет три входа.парковка.Рядом магазин магнит глобус,магнит.Густо заселенный спальный район.Помещение сдано надежному арендатору.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_340_m_1472258222	41 667

4.12. 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 специфических 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 30. 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 местоположении

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

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 31. Этаж расположения

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

Корректировка на различие в общей площади

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

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

Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены объектов коммерческой недвижимости от площади⁶.

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

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

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

P – общая площадь объекта, м².

Корректировка на функциональное назначение

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

Корректировка на уровень отделки

Данная корректировка не применялась, так как Объект оценки и объекты-аналоги имеют схожий уровень отделки.

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

⁶ 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.

Отчет №ПИФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 32. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 1259,90 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	1 259,90	80,00	72,50	340,00
Стоимость объекта, руб.		5 125 000	3 750 000	14 166 667
Стоимость предложения, руб./м ²		64 063	51 724	41 667
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		64 063	51 724	41 667
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		64 063	51 724	41 667
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		64 063	51 724	41 667
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		57 144	46 138	37 167
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		57 144	46 138	37 167
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Седова, д. 1, пом. 1004	РТ, г. Казань, ул. Алтан, 72	РТ, г. Казань, ул. Белинского, 3	РТ, г. Казань, ул. Космонавтов, 44
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		57 144	46 138	37 167
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	Цоколь	Цоколь
Корректировка		1,00	1,29	1,29
Скорректированная стоимость, руб./м ²		57 144	59 518	47 945
Расчетный коэффициент	1214,51	1462,62	1471,48	1332,39
Корректировка на различие в общей площади		-17%	-17%	-9%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		47 452	49 126	43 702
Назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		47 452	49 126	43 702
Уровень отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		47 452	49 126	43 702
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			46 760	
Площадь Объекта оценки, м ²			1 259,90	
Рыночная стоимость улучшения, руб.			58 912 981,86	
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.			58 913 000	

4.13. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для нежилого помещения, расположенного по адресу: РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, зд. 84, корпус 2, помещение № 1000

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

Для оценки нежилого помещения 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 ²	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, ул. Рихарда Зорге, 38	120	12 600 000	15 120 000	1 этаж	Просторные помещения-большие окна-высокие потолки-наземный паркинг на большое количество машиномест-презентабельный вид здания с красивым фасадомУдачная планировка помещения позволяет использовать объект под любой вид деятельности. Отделка черновая, есть возможность сделать ремонт под себя.Идеальное расположение для ведения вашего бизнеса с высоким пешеходным и автомобильным трафиком. Прекрасная транспортная доступность сюда можно быстро добраться как на личном авто, так и на общественном транспорте, метро. Отличная видимость входной группы, поэтому вашу вывеску будет видно с дороги издалека.Все документы полностью готовы к сделке! Нет обременений, ограничений и перепланировок.	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/202138656/	105 000
2	РТ, г. Казань, ул. Рауиса Гареева, 102к1	127,6	14 036 000	УСН	1 этаж	Продается ГАБ (арендатор Детский развивающий центр). Аренда 100000/м. Окупаемость 11.5 лет.	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/299316948/	110 000
3	РТ, г. Казань, ул. Рауиса Гареева, 113	63	7 750 000	УСН	1 этаж	Помещение по ул Р. Гареева 113(между 109 домом) 63кв. М, входная группа, дом сдан. Напротив Гимназии.подходит под салон, парикмахерскую.учебный класс, аптека, стоматологический кабинет, суши, озон, валберис, магазин,мини пекарня, под мед сервис (прием анализов). Ближайшие улицы: Булатова, Ахунова, ферма -2, Оренбургский тракт.	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/270483377/	123 016

4.14. 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 специфических 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 местоположении

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

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. Этаж расположения

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

Корректировка на различие в общей площади

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

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

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

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

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

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

P – общая площадь объекта, м².

Корректировка на функциональное назначение

Данная корректировка не применялась, так как Объект оценки и объекты-аналоги являются встроенными помещениями свободного 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. Уровень отделки

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

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

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

Отчет №ПИФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 37. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 408,20 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	408,20	120,00	127,60	63,00
Стоимость объекта, руб.		12 600 000	14 036 000	7 750 000
Стоимость предложения, руб./м ²		105 000	110 000	123 016
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		105 000	110 000	123 016
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		105 000	110 000	123 016
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		105 000	110 000	123 016
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		93 660	98 120	109 730
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		93 660	98 120	109 730
Местоположение	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Спартаковская, зд. 84, корпус 2, помещение № 1000	РТ, г. Казань, ул. Рихарда Зорге, 38	РТ, г. Казань, ул. Рауиса Гареева, 102к1	РТ, г. Казань, ул. Рауиса Гареева, 113
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		93 660	98 120	109 730
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		93 660	98 120	109 730
Расчетный коэффициент	1315,94	1426,13	1420,60	1484,12
Корректировка на различие в общей площади		-8%	-7%	-11%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		86 420	90 889	97 298
Назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		86 420	90 889	97 298
Уровень отделки	Среднее состояние	Требуется косметического ремонта	Среднее состояние	Требуется косметического ремонта
Поправка		1,18	1,00	1,18
Скорректированная стоимость, руб./м ²		101 976	90 889	114 811
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			102 559	
Площадь Объекта оценки, м ²			408,20	
Рыночная стоимость улучшения, руб.			41 864 390,07	
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.			41 864 000	

4.15. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для нежилого помещения, расположенного по адресу: РТ, г. Казань, ул. Павлюхина, дом 101, помещение 1000

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

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

Таблица 38. Характеристики Объектов-аналогов

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, ул. Алтан, 72	80	5 125 000	6 150 000	1 этаж	Продается 3 -х комнатное помещение площадь 80 кв.м на -1 этаже по адресу Алтан. дом 72. , можно перевести в жилую 3 -х комнатную квартиру .В отличном состоянии.В помещении:— Газовая колонка, индивидуальное отопление и горячая вода 2-х контурный котел .— Интернет— Электричество— Натяжные потолки .— Кухня— Проведено водоснабжение— Немецкие качественные обои , современные светильники .— Доступ 24 часа— Двери с магнитными замками— Полы линолеум— Приточно/вытяжная вентиляция— сан. узел с душевой.Возле объекта имеется бесплатная парковки.Общее количество машиномест – 5 шт.Высота потолка – 2.7 м.Помещение имеет общий вход .Также помещение подойдет под – квартиру , офис, свободное назначение, учебный центр , фотостудию, пункт . выдачи .швейная мастерская	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnoe_naznachenie_altan_ul_72_3801595036	64 063
2	РТ, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, 99А	117	7 916 667	9 500 000	Цоколь	Продается помещение свободного назначения 117,4 кв.м в самом востребованном районе Казани (Приволжский район)!В помещении 6 отделных комнат:13;13;26;13;5;9,5 кв.м ,туалет 5 кв.мЦентральное отопление, центральная канализация, электричество до 100 Вт.Наличие мокрой точки и отдельного сан.узла.Высокий пешеходный трафик. Удобные подъездные пути.Прекрасное месторасположение.В течение года запланировано открытие станции метроФУЧИКА в 3 минутах ходьбы.Собственный электронный ключ в общий вход. Доступ в помещение - 24/7.Наличие большого количества свободных парковочных мест - в доме закрытая парковка со шлагбаумом, собственный пульт.Отличный вариант для инвестиций или для ведения своего бизнеса!Повзоните и запишитесь на просмотр прямо сейчас.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_117_m_3854016008	67 664
3	РТ, г. Казань, ул. Космонавтов, 44	340	14 166 667	17 000 000	Цоколь	Продаётся нежилое помещение свободного назначения расположенного по адресу.Казань ул.космонавтов 44 первая линия цокольный этаж.Данное помещение находится в отличном состоянии не требуемых никаких значительных вложений вода,отопление, два санузла в кафеле при необходимости можно добавить все трубы выведены, пол плитка новая,новая электрика.Имеет три входа.парковка.Рядом магазин магнит глобус,магнит.Густо заселенный спальный район.Помещение сдано надежному арендатору.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_340_m_1472258222	41 667

4.16. 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 специфических 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 39. 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 местоположении

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

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 40. Этаж расположения

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

Корректировка на различие в общей площади

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

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

Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены объектов коммерческой недвижимости от площади⁸.

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

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

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

P – общая площадь объекта, м².

Корректировка на функциональное назначение

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

Корректировка на уровень отделки

Данная корректировка не применялась, так как Объект оценки и объекты-аналоги имеют схожий уровень отделки.

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

⁸ 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.

Отчет №ПИФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 41. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 780,10 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	780,10	80,00	117,00	340,00
Стоимость объекта, руб.		5 125 000	7 916 667	14 166 667
Стоимость предложения, руб./м ²		64 063	67 664	41 667
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		64 063	67 664	41 667
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		64 063	67 664	41 667
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		64 063	67 664	41 667
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		57 144	60 356	37 167
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		57 144	60 356	37 167
Местоположение	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Павлохина, дом 101, помещение 1000	РТ, г. Казань, ул. Алтан, 72	РТ, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, 99А	РТ, г. Казань, ул. Космонавтов, 44
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		57 144	60 356	37 167
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	Цоколь	Цоколь
Корректировка		1,00	1,29	1,29
Скорректированная стоимость, руб./м ²		57 144	77 859	47 945
Расчетный коэффициент	1257,65	1462,62	1428,40	1332,39
Корректировка на различие в общей площади		-14%	-12%	-6%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		49 138	68 555	45 255
Назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		49 138	68 555	45 255
Уровень отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		49 138	68 555	45 255
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			54 316	
Площадь Объекта оценки, м ²			780,10	
Рыночная стоимость улучшения, руб.			42 372 015,44	
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.			42 372 000	

4.17. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для нежилого здания, расположенного по адресу: РТ, г. Казань, Кировский р-н, ул. Боевая, д. 2

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 42. Характеристика объектов-аналогов для нежилого здания

№ п/п	Адрес	Площадь здания, м ²	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, р-н Вахитовский, ул. Тази Гиззата, 19	1950	205 000 000	170 833 333	699	Основные характеристики:Общая площадь здания 1956 кв.м., площадь земельного участка 699 кв.м., всё в собственности физического лица. Без кредитных обязательств и долгов.3 этажа + цокольный этаж с подсобными помещениями + мансарда, 2005 года постройки. Ранее использовалось под гостиницу. Номерной фонд составлял 33 номера с возможностью увеличения, кафе со своей кухней на 50 мест, 2 конференц-зала на 25 и 45 мест, тренажерный зал, сауна, бильярд, прачечная, офис. В настоящее время сдан в аренду. Пожарная сигнализация, кондиционирование (сплит-системы), приточно-вытяжная вентиляция, круглосуточная охрана, система видеонаблюдения (16 камер), газовая котельная, водоснабжение городское, есть генератор на случай аварийного отключения света. Запас электрической мощности 80 кВт Один провайдер связи (оптоволоконная связь) Охраняемая парковка на 12 машино-мест во дворе.Рядом: улицы Нариманова, Г.Камала, Шахиди, Московская, Тукая, Чернышевского.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_zdanie_v_tsentre_1950_m2_3000772368	87 607
2	РТ, г. Казань, р-н Авиастроительный, ул. Челюскина, 55	389,6	31 500 000	26 250 000	667	Продается здание с арендаторами на ул. Челюскина 55.Фикс прайс 277 м2.Алкомаркет ПОРТ 71,6 м2.Земля в собственности 667 м2.Своя газовая котельная- первый этаж- потолки 4м- отдельный вход- мощность 60 кВт- автомобильный и пешеходный трафик- место под вывеску- чистовая отделка- отдельный санузел- рядом остановка общ. транспорта- есть все необходимые коммуникации.Арт. 44097179	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/gotovyy_aren_dnyy_biznes_389.6_m2_2960819833	67 377

Отчет №ПИФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь здания, м ²	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, р-н Московский, ул. Декабристов, 131Е	1866	215 000 000	179 166 667	950	<p>Г. Казань, ул. Декабристов, д. 131Е, ТЦ Верона. Готовый арендный бизнес !!!Продается 2-х этажное здание в Московском районе по ул.Декабристов д.131 Е- ТЦ «ВЕРОНА».Выгодное предложение для вложения инвестиций. • Здание находится на первой линии оживленной дороги, на территории Московского рынка. • Площадь – 1866 кв.м (1 этаж – 601 кв.м, 2 этаж – 642 кв.м, подвал – 621 кв.м). • Земельный участок – 9.5 соток (в собственности). • Здание имеет 2 этажа и полноценный подвальный этаж. • Имеется проект и разрешение на возведение 3-го этажа. • Паркинг на 30 автомобилей с удобными заездами/выездами на ул. Декабристов. • Размещение рекламных вывесок согласно утвержденной фасадной концепции. • В здании 3 входных группы. • Высота потолков – 3.10 м. • Мощность электричества – до 150 кВт (с возможностью увеличения до 250 кВт). • Отопление – центральное. • Водоснабжение – центральное. • Канализация – центральная. • Охранная и пожарная сигнализация, видеонаблюдение. Здание полностью сдано в аренду, на 1 этаже якорный арендатор - Пятерочка. Удачное месторасположение для ведения арендного бизнеса. Здание находится в центре концентрации потока автотранспорта и интенсивного пешеходного трафика густозаселенного микрорайона. Метро «Яшьлек», остановки общественного транспорта расположены возле ТЦ, подземный переход на другие стороны оживленного перекрестка. Звоните, предоставим более полную информацию. Номер объекта: #2/537037/14609</p>	<p>https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovyy_tsen_tr_1866_kv.m_2108673642</p>	96 016

Введение корректировок

Сопоставление стоимости 1 м² 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;
- физический износ;
- 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 7 290,54 рублей.

В качестве аналогов выбирались участки, с разрешенным использованием под офисно-торговую застройку.

Таблица 43. Характеристика объектов-аналогов для расчёта стоимости средней стоимости 1 кв.м. земельного участка

№ п/п	Адрес	Площадь земельного участка, м ²	Цена без учета НДС, руб.	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, р-н Авиастроительный, ул. Песочная	1 354	13 000 000	Продается земельный участок общей площадью 1354 кв.м. под строительство коммерческой недвижимости в Авиастроительном районе г. Казани по ул. Песочная. Земельный участок расположен на пересечение улиц Песочная и Поперечно-Колхозная в густонаселенном районе города - в жилом массиве Сухая река. Категория земель: земли населенных пунктов. Участок угловой, широкий, правильной формы. Подойдет под строительство магазина, кафе, пекарни, офиса, автомастерской, автомойки. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Первая линия. Вдоль дороги. Удобные подъездные пути. Ровная, асфальтированная дорога к участку. Рядом остановка общественного транспорта. Отличное местоположение для размещения бизнеса. Все коммуникации подведены. Продажа от собственника. Один собственник. Быстрый выход на сделку! Любой способ оплаты!	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot._pr_omnaznacheniya_2173874456	9 601,18
2	РТ, г. Казань, р-н Советский, ул. Липатова	600	6 999 000	От собственника! Без комиссии! Земельный участок коммерческого назначения, 600 м ² (6 соток) торгово/складского назначения. Возможно присоединить соседний участок. + 600 м ² (6 соток). Газ, электричество, вода на участке. Рядом магазины Светофор и Находка. Возможно использовать под любой вид коммерции. По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Эдуард	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._pro_mnaznacheniya_3930348806	11 665,00
3	РТ, г. Казань, р-н Авиастроительный, ул. Короленко, 120к4	11 123	106 000 000	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 расположена в черте г. Казани на первой линии, шикарный	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_111_ga_pr_omnaznacheniya_2868678553	9 529,80

Отчет №ПДФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь земельного участка, м ²	Цена без учета НДС, руб.	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
				<p>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: Деметьева, Левченко, Михаила Миля, Фатыха Амирхана, Беломорская, Горьковское шоссе, Сибирский тракт, Оренбургский тракт, Мамадышский тракт. Звоните, ответим на все интересующие вопросы, покажем в удобное время. Обмен, торг реальному покупателю. Примем в оплату вашу недвижимость! Не забудьте пожалуйста добавить наше объявление в ИЗБРАННОЕ. Наше Агентство Недвижимости состоит в Гильдии Риэлторов Республики Татарстан. При необходимости поможем Вам одобрить ипотеку и застраховаться под низкий %, работаем с материнским капиталом, военная ипотека, гарантируем юридическую чистоту сделки! Продажа, срочный выкуп, аренда, аналитика стоимости, обмен жилой (квартиры, комнаты, индивидуальный жилой дом, земельные участки, таунхаусы, коттеджи) и коммерческой недвижимости (производственное, складские, торговые, офисные объекты, общепит, земля, площадки). Звоните/пишите будем рады Вам помочь. Номер объекта: #2/536929/18364</p>		

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

Рынок недвижимости имеет ряд специфических 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 различие в местоположении

Объект оценки и объекты-аналоги имеют различное местоположение в пределах города, следовательно, вводим корректировку.

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.

под коммерческую застройку	Объект-аналог					
	Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Многоквартирная жилая застройка	Окраины города, промзоны
Центр города	1,00	1,14	1,31	1,45	1,32	1,56
Центры деловой активности	0,88	1,00	1,14	1,27	1,16	1,36
Зоны автомагистралей	0,77	0,87	1,00	1,11	1,01	1,19
Индивидуальные жилые дома	0,69	0,79	0,90	1,00	0,91	1,08
Многоквартирная жилая застройка	0,76	0,87	0,99	1,10	1,00	1,18
Окраины города, промзоны	0,64	0,73	0,84	0,93	0,85	1,00

Таблица 44. Корректировка на местоположение

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²		1 354,0	600,0	11 123,0
Местоположение	РТ, г. Казань, Кировский р-н, ул. Боевая, д. 2	РТ, г. Казань, р-н Авиастроительный, ул. Песочная	РТ, г. Казань, р-н Советский, ул. Липатова	РТ, г. Казань, р-н Авиастроительный, ул. Короленко, 120к4
	Индивидуальные жилые дома	Центры деловой активности	Центры деловой активности	Центры деловой активности
Корректировка		0,79	0,79	0,79

Таблица 45. Расчёт стоимости средней стоимости 1 кв.м. земельного участка

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²		1 354,0	600,0	11 123,0
Стоимость предложения, руб.		13 000 000	6 999 000	106 000 000
Стоимость предложения, руб./м ²		9 601,18	11 665,00	9 529,80
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		9 601,18	11 665,00	9 529,80
Поправка на уторгование, %		-10,1%	-10,1%	-10,1%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		8 631,46	10 486,84	8 567,29
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		8 631,46	10 486,84	8 567,29
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%

*Отчет №ПИФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная стоимость, руб./м ²		8 631,46	10 486,84	8 567,29
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		8 631,46	10 486,84	8 567,29
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		8 631,46	10 486,84	8 567,29
Назначение	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		8 631,46	10 486,84	8 567,29
Местоположение	РТ, г. Казань, Кировский р-н, ул. Боевая, д. 2	РТ, г. Казань, р-н Авиастроительный, ул. Песочная	РТ, г. Казань, р-н Советский, ул. Липатова	РТ, г. Казань, р-н Авиастроительный, ул. Короленко, 120к4
Местоположение в пределах города	Индивидуальные жилые дома	Центры деловой активности	Центры деловой активности	Центры деловой активности
Корректировка на местоположение		0,79	0,79	0,79
Скорректированная стоимость, руб./м ²		6 818,86	8 284,60	6 768,16
Средневзвешенное значение, руб./м²		7 290,54		

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 46. 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 и объекты-аналоги имеют различное местоположение, в связи с этим требуется введение поправки на местоположение.

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 47. 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 48. 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

Таблица 49. Корректировка на местоположение

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	389,30	1 950,00	389,60	1 866,00
Местоположение	РТ, г. Казань, Кировский р-н, ул. Боевая, д. 2	РТ, г. Казань, р-н Вахитовский, ул. Тази Гиззата, 19	РТ, г. Казань, р-н Авиастроительный, ул. Челюскина, 55	РТ, г. Казань, р-н Московский, ул. Декабристов, 131Е
	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Культурный и исторический центр	Спальные микрорайоны высотной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки
Корректировка		0,75	0,92	0,92

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.

Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены объектов коммерческой недвижимости от площади⁹.

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

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

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

P – общая площадь объекта, м².

Поправка на назначение

⁹ 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 торгового назначения, следовательно, корректировка не применялась.

Поправка на физический износ

Для каждого из объектов-аналогов был определен экспертный физический износ.

Физический износ Объекта оценки и объектов аналогов определен с применением эвристического метода определения износа. Этот метод основывается на суждении Оценщика о фактическом состоянии объекта исходя из его внешнего вида и условий эксплуатации.

Таблица 50. Ориентировочная оценка физического износа (состояние отделки помещений) эвристическим методом¹⁰

Физический износ, %	Признаки физического износа			
	Потолки	Окна, двери	Стены	Полы
0-20	Незначительные дефекты, полученные в ходе отделки потолков 5%	Незначительные дефекты, полученные в ходе установки оконной и дверной группы 5%	Незначительные дефекты, полученные в ходе отделки стен 5%	Незначительные дефекты, полученные в ходе укладки линолеума, паркета, плитки и т.п. 5%
21-40	В потолках имеются незначительные трещины 10%	Незначительное отставание красочного покрытия на оконных рамах. Частично изношена дверная группа 10%	На стенах небольшое число повреждений внутренней отделки 10%	Небольшая потертость напольного покрытия (линолеума, паркета, плитки и т.п.) 10%
41-60	В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь 15%	Большое количество отставание красочного покрытия на оконных рамах. Изношена дверная группа 15%	Большое число повреждений внутренней отделки стен 15%	Полы в отдельных местах зыбкие. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток) 15%
61-80	В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой 20%	Много перекошенных окон и дверей 20%	Большое число поврежденных стен, перекосы стен, щели между стенами 20%	Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола 20%
81-100	Заметные прогибы потолков 25%	Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. Частичное отсутствие окон и дверей 25%	Стены частично разрушены. Внутренняя отделка стен полностью разрушена 25%	Полы с большими перекосами и уклонами 25%

Определенное таким образом значение физического износа аналогов представлено в таблице.

Таблица 51. Физическое состояние объектов-аналогов

Аналог	Состояние внутренних конструктивных элементов (по описанию риэлтеров)	Физический износ, %.
Объект оценки	В потолках имеются незначительные трещины. На стенах небольшое число повреждений внутренней отделки.	6
№1	Незначительные дефекты, полученные в ходе отделки потолков. Незначительные дефекты, полученные в ходе отделки стен. Незначительные дефекты, полученные в ходе установки оконной и дверной группы. Незначительные дефекты, полученные в ходе укладки линолеума, паркета, плитки и т.п.	20
№2	Незначительные дефекты, полученные в ходе установки оконной и дверной группы	10
№3	Незначительное отставание красочного покрытия на оконных рамах. Частично изношена дверная группа. На стенах небольшое число повреждений внутренней отделки	10

Корректировка на физическое состояние определялась по формуле:

$$I = \left(\frac{(1 - I^o)}{(1 - I^c)} \right) \text{ где,}$$

I - Корректировка на физический износ;

¹⁰ Источник информации: Таблица была составлена на основании данных Справочника «Ко-Инвест» Индексы цен в строительстве выпуск 61, октябрь 2007, таблица №1 «Физические признаки и значения износа конструкций здания»

I^o – Физический износ объекта оценки;

I^c - Средневзвешенное значение физического износа объектов-аналогов.

Поправка на уровень отделки

Уровень отделки Объекта оценки, Оценщиками условно характеризуется как «Среднее состояние». Уровень отделки объектов- аналогов соответствует уровню ремонта Объекта оценки, следовательно, поправка на уровень ремонта для данных объектов-аналогов не применялась.

Отчет №ПИФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

Таблица 52. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого здания

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь строений, м ²	389,30	1 950,00	389,60	1 866,00
Стоимость объекта, руб.		170 833 333	26 250 000	179 166 667
Площадь земельного участка, м ²		699	667	950
Стоимость земельного участка, руб./м²		7 290,54	7 290,54	7 290,54
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		5 096 087	4 862 789	6 926 012
Рыночная стоимость улучшений, руб.		165 737 247	21 387 211	172 240 655
Корректировка на уторговывание, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость		147 837 624	19 077 392	153 638 664
Стоимость предложения, руб./м ²		75 814	48 967	82 336
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		75 814,17	48 966,61	82 335,83
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		75 814,17	48 966,61	82 335,83
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		75 814,17	48 966,61	82 335,83
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		75 814,17	48 966,61	82 335,83
Местоположение	РТ, г. Казань, Кировский р-н, ул. Боевая, д. 2	РТ, г. Казань, р-н Вахитовский, ул. Тази Гиззата, 19	РТ, г. Казань, р-н Авиастроительный, ул. Челюскина, 55	РТ, г. Казань, р-н Московский, ул. Декабристов, 131Е
Местоположение в пределах города	Спальные микрорайоны среднетажной застройки	Культурный и исторический центр	Спальные микрорайоны высотной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки
Корректировка		0,75	0,92	0,92
Скорректированная стоимость, руб./м ²		56 860,62	45 049,28	75 748,97
Расчетный коэффициент	1320,21	1175,20	1320,14	1179,16
Корректировка на различие в общей площади		12,34%	0,01%	11,96%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		63 877,23	45 053,79	84 808,54
Функциональное назначение	Здание торгового назначения	Здание торгового назначения	Здание торгового назначения	Здание торгового назначения
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		63 877,23	45 053,79	84 808,54
Физический износ, %	6%	20%	10%	10%

Отчет №ПИФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Поправка		1,18	1,04	1,04
Скорректированная стоимость, руб./м ²		75 055,74	47 056,18	88 577,81
Качество отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Поправка на отделку		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		75 055,74	47 056,18	88 577,81
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.		70 229,91		
Площадь Объекта оценки, м ²		389,30		
Рыночная стоимость улучшения, руб.		27 340 504		
Рыночная стоимость улучшения, округленно, руб.		27 341 000		

4.18. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для нежилого здания, расположенного по адресу: РТ, г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А

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 53. Характеристика объектов-аналогов для нежилого здания

№ п/п	Адрес	Площадь здания, м ²	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, р-н Советский, ул. Журналистов, 2а	4730	249 000 000	207 500 000	3172	4-х этажный бизнес-центр по адресу Журналистов, 2а.Площадь здания – 4 730,1 кв.м.Площадь земельного участка – 3 172 кв.м.Продается действующий бизнес-центр с арендаторами на пересечении ул. Журналистов и Ак. Губкина. Выгодное отличие в месторасположении здания – располагается в зоне плотной жилой застройки, при отсутствии конкурентов. В непосредственной близости крупный вуз, продуктовый рынок.Локация и транспортная доступность.Бизнес-центр расположен в Советском районе г. Казани, в месте с развитой городской инфраструктурой и хорошей транспортной доступностью. В непосредственной близости крупные транспортные магистрали городского значения - ул.Сибирский тракт и ул. Ак. Арбузова, входящих в большое казанское транспортное кольцо.Коммуникации.Бизнес-центр оборудован всеми инженерными коммуникациями.Есть большая парковка для арендаторов.Круглосуточная охрана.Отделка помещений: качественная чистовая отделка.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/deystvuyuschiy_biznes-tsentr_s_arendatorami_4730_m_375726002 2	43 869

Отчет №ПДФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь здания, м ²	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Площадь участка, кв.м.	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
2	РТ, г. Казань, р-н Авиастрительный, ул. Челюскина, 55	389,6	31 500 000	26 250 000	667	Продается здание с арендаторами на ул. Челюскина 55.Фикс прайс 277 м2.Алкомаркет ПОРТ 71,6 м2.Земля в собственности 667 м2.Своя газовая котельная- первый этаж- потолки 4м- отдельный вход- мощность 60 кВт- автомобильный и пешеходный трафик- место под вывеску- чистовая отделка- отдельный санузел- рядом остановка общ. транспорта- есть все необходимые коммуникации.Арт. 44097179	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost_gotovyy_arendnyy_biznes_389.6_m2_2960819833	67 377
3	РТ, г. Казань, р-н Кировский, ул. Маршрутная, 12А	2351,6	150 000 000	125 000 000	1237	Продается отдельно стоящее 4-х этажное здание по адресу г. Казань, ул. Маршрутная, 12А.Общая площадь здания 2351,6 кв.м., площадь земельного участка 1237 кв.м., все в собственности.• Здание эксплуатируется.• Помещения с качественной отделкой, высокими потолками, возможностью перепланировки.• Здание обслуживается собственной профессионально-управляющей компанией.• Инженерные сети и коммунальное хозяйство в хорошем состоянии.• Большая парковка с удобными подъездными путями.• Наличие пожарной сигнализации, круглосуточной охраны, видеонаблюдения.• Санузлы на каждом этаже, отдельные санузлы в блок-офисах.• Имеются постоянные якорные арендаторы, приносящие стабильный доход.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost_biznes-tsentr_2351.6_m_3457498359	53 155

Введение корректировок

Сопоставление стоимости 1 м² 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;
- физический износ;
- 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 14 054,39 рублей.

В качестве аналогов выбирались участки, с разрешенным использованием под офисно-торговую застройку.

Таблица 54. Характеристика объектов-аналогов для расчёта стоимости средней стоимости 1 кв.м. земельного участка

№ п/п	Адрес	Площадь земельного участка, м ²	Цена без учета НДС, руб.	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, р-н Московский, ул. Сабан	565	8 500 000	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.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uc_hastki/uchastok_k_57_sot_pr_omnaznachen_iva_36362393_82	15 044,25
2	РТ, г. Казань, р-н Кировский, ул. Берег р. Казанка	2 033	35 500 000	Объект №89528.Земельный участок в г. Казань.г. Казань, Кировский район, ул. Берег р. Казанка.Продается земельный участок площадью 20,33 сотки расположенный в Кировском районе, вторая линия от улицы 1 Мая. Участок ровный, размерами 50 х 40 метров. До участка асфальтированная дорога. Все коммуникации рядом.Добавьте объявление в избранное, чтобы не потерять понравившийся объект.Звоните сейчас, проконсультируем.* рассмотрение ипотеки за 2 часа по 2 документам* полное ЮРИДИЧЕСКОЕ сопровождение сделки* подарки покупателям: сертификаты на сумму более 150 000 руб. от партнеров ФЛЭТ.Звоните нам с 8.00 до 22.00 или пишите в любое время	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uc_hastki/uchastok_k_203_sot_p_omnaznachen_iva_2538678_329	17 461,88
3	РТ, г. Казань, р-н Приволжский, ул. Парина	660	9 500 000	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	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uc_hastki/uchastok_k_66_sot_pr_omnaznachen_iva_35589474_53	14 393,94

№ п/п	Адрес	Площадь земельного участка, м ²	Цена без учета НДС, руб.	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
				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;-общезития;-гостиничное обслуживание;-служебные гаражи;-хранение автотранспорта;-благоустройство территории.Без обременения! Полная стоимость в договоре купли-продажи!проспект победы мавлютова братьев касимовых фучика.Арт. 55339895		

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

Поправка осуществлялась на основе данных исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под руководством Лейфера Л.А. Справочник оценщика недвижимости-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 различие в местоположении

Объект оценки и объекты-аналоги имеют различное местоположение в пределах города, следовательно, вводим корректировку.

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.

под коммерческую застройку		Объект-аналог					
		Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Многоквартирная жилая застройка	Окраины города, промзоны
Объект оценки	Центр города	1,00	1,14	1,31	1,45	1,32	1,56
	Центры деловой активности	0,88	1,00	1,14	1,27	1,16	1,36
	Зоны автомагистралей	0,77	0,87	1,00	1,11	1,01	1,19
	Индивидуальные жилые дома	0,69	0,79	0,90	1,00	0,91	1,08
	Многоквартирная жилая застройка	0,76	0,87	0,99	1,10	1,00	1,18
	Окраины города, промзоны	0,64	0,73	0,84	0,93	0,85	1,00

Таблица 55. Корректировка на местоположение

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²		565,0	2 033,0	660,0
Местоположение	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Гарифьянова, 28А	РТ, г. Казань, р-н Московский, ул. Сабан	РТ, г. Казань, р-н Кировский, ул. Берег р. Казанка	РТ, г. Казань, р-н Приволжский, ул. Парина
	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка
Корректировка		1,00	1,00	1,00

Таблица 56. Расчёт стоимости средней стоимости 1 кв.м. земельного участка

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²		565,0	2 033,0	660,0
Стоимость предложения, руб.		8 500 000	35 500 000	9 500 000
Стоимость предложения, руб./м ²		15 044,25	17 461,88	14 393,94
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		15 044,25	17 461,88	14 393,94
Поправка на уторгование, %		-10,1%	-10,1%	-10,1%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		13 524,78	15 698,23	12 940,15
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		13 524,78	15 698,23	12 940,15
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		13 524,78	15 698,23	12 940,15
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		13 524,78	15 698,23	12 940,15
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		13 524,78	15 698,23	12 940,15
Назначение	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		13 524,78	15 698,23	12 940,15
Местоположение	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Гарифьянова, 28А	РТ, г. Казань, р-н Московский, ул. Сабан	РТ, г. Казань, р-н Кировский, ул. Берег р. Казанка	РТ, г. Казань, р-н Приволжский, ул. Парина
Местоположение в пределах города	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		13 524,78	15 698,23	12 940,15
Средневзвешенное значение, руб./м²			14 054,39	

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 57. 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 и объекты-аналоги имеют различное местоположение, в связи с этим требуется введение поправки на местоположение.

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 58. 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

Отчет №ПДФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Районы крупных автомагистралей города	VI
---------------------------------------	----

Таблица 59. *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

Таблица 60. *Корректировка на местоположение*

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	281,50	4 730,00	389,60	2 351,60
Местоположение	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Гарифьянова, 28А	РТ, г. Казань, р-н Советский, ул. Журналистов, 2а	РТ, г. Казань, р-н Авиастроительный, ул. Челюскина, 55	РТ, г. Казань, р-н Кировский, ул. Маршрутная, 12А
	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Корректировка		0,92	0,92	1,00

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.

Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены объектов коммерческой недвижимости от площади¹¹.

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

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

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

P – общая площадь объекта, м².

Поправка на назначение

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

Поправка на физический износ

Для каждого из объектов-аналогов был определен экспертный физический износ.

Физический износ Объекта оценки и объектов аналогов определен с применением эвристического метода определения износа. Этот метод основывается на суждении Оценщика о фактическом состоянии объекта исходя из его внешнего вида и условий эксплуатации.

Таблица 61. *Ориентировочная оценка физического износа (состояние отделки помещений) эвристическим методом¹²*

Физический износ, %	Признаки физического износа			
	Потолки	Окна, двери	Стены	Полы

¹¹ 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.

¹² Источник информации: Таблица была составлена на основании данных Справочника «Ко-Инвест» Индексы цен в строительстве выпуск 61, октябрь 2007, таблица №1 «Физические признаки и значения износа конструкций здания»

*Отчет №ПИФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Физический износ, %	Признаки физического износа			
	Потолки	Окна, двери	Стены	Полы
0-20	Незначительные дефекты, полученные в ходе отделки потолков 5%	Незначительные дефекты, полученные в ходе установки оконной и дверной группы 5%	Незначительные дефекты, полученные в ходе отделки стен 5%	Незначительные дефекты, полученные в ходе укладки линолеума, паркета, плитки и т.п. 5%
21-40	В потолках имеются незначительные трещины 10%	Незначительное отставание красочного покрытия на оконных рамах. Частично изношена дверная группа 10%	На стенах небольшое число повреждений внутренней отделки 10%	Небольшая потертость напольного покрытия (линолеума, паркета, плитки и т.п.) 10%
41-60	В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь 15%	Большое количество отставание красочного покрытия на оконных рамах. Изношена дверная группа 15%	Большое число повреждений внутренней отделки стен 15%	Полы в отдельных местах зыбкие. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток) 15%
61-80	В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой 20%	Много перекошенных окон и дверей 20%	Большое число поврежденных стен, перекосы стен, щели между стенами 20%	Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола 20%
81-100	Заметные прогибы потолков 25%	Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. Частичное отсутствие окон и дверей 25%	Стены частично разрушены. Внутренняя отделка стен полностью разрушена 25%	Полы с большими перекосами и уклонами 25%

Определенное таким образом значение физического износа аналогов представлено в таблице.

Таблица 62. Физическое состояние объектов-аналогов

Аналог	Состояние внутренних конструктивных элементов (по описанию риэлтеров)	Физический износ, %.
Объект оценки	В потолках имеются незначительные трещины. На стенах небольшое число повреждений внутренней отделки.	18
№1	Незначительные дефекты, полученные в ходе отделки потолков. Незначительные дефекты, полученные в ходе отделки стен. Незначительные дефекты, полученные в ходе установки оконной и дверной группы. Незначительные дефекты, полученные в ходе укладки линолеума, паркета, плитки и т.п.	10
№2	Незначительные дефекты, полученные в ходе установки оконной и дверной группы	10
№3	Незначительное отставание красочного покрытия на оконных рамах. Частично изношена дверная группа. На стенах небольшое число повреждений внутренней отделки	10

Корректировка на физическое состояние определялась по формуле:

$$I = \left(\frac{(1 - I^o)}{(1 - I^c)} \right) \text{ где,}$$

I - Корректировка на физический износ;

I^o – Физический износ объекта оценки;

I^c - Средневзвешенное значение физического износа объектов-аналогов.

Поправка на уровень отделки

Уровень отделки Объекта оценки, Оценщиками условно характеризуется как «Среднее состояние». Уровень отделки объектов- аналогов соответствует уровню ремонта Объекта оценки, следовательно, поправка на уровень ремонта для данных объектов-аналогов не применялась.

Отчет №ПИФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

Таблица 63. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого здания

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь строений, м ²	281,50	4 730,00	389,60	2 351,60
Стоимость объекта, руб.		207 500 000	26 250 000	125 000 000
Площадь земельного участка, м ²		3 172	667	1 237
Стоимость земельного участка, руб./м²		14 054,39	14 054,39	14 054,39
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		44 580 514	9 374 276	17 385 276
Рыночная стоимость улучшений, руб.		162 919 486	16 875 724	107 614 724
Корректировка на уторговывание, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость		145 324 182	15 053 146	95 992 334
Стоимость предложения, руб./м ²		30 724	38 637	40 820
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		30 723,93	38 637,44	40 820,01
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		30 723,93	38 637,44	40 820,01
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		30 723,93	38 637,44	40 820,01
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		30 723,93	38 637,44	40 820,01
Местоположение	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Гарифьянова, 28А	РТ, г. Казань, р-н Советский, ул. Журналистов, 2а	РТ, г. Казань, р-н Авиастроительный, ул. Челюскина, 55	РТ, г. Казань, р-н Кировский, ул. Маршрутная, 12А
Местоположение в пределах города	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Корректировка		0,92	0,92	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		28 266,01	35 546,44	40 820,01
Расчетный коэффициент	1349,39	1095,45	1320,14	1158,34
Корректировка на различие в общей площади		23,18%	2,22%	16,49%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		34 818,08	36 335,57	47 551,23
Функциональное назначение	Здание офисно-торгового назначения	Здание офисно-торгового назначения	Здание офисно-торгового назначения	Здание офисно-торгового назначения
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		34 818,08	36 335,57	47 551,23
Физический износ, %	18%	10%	10%	10%

Отчет №ПИФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Поправка		0,91	0,91	0,91
Скорректированная стоимость, руб./м ²		31 568,39	32 944,25	43 113,11
Качество отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Поправка на отделку		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		31 568,39	32 944,25	43 113,11
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.		35 875,25		
Площадь Объекта оценки, м ²		281,50		
Рыночная стоимость улучшения, руб.		10 098 884		
Рыночная стоимость улучшения, округленно, руб.		10 099 000		

4.19. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для нежилого здания, расположенного по адресу: РТ, г. Казань, поселок Салмачи, ул. Центральная, дом 18

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 64. Характеристика объектов-аналогов для нежилого здания

№ п/п	Адрес	Площадь здания, м ²	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, р-н Московский, ул. Серова, 2г	67,7	11 500 000	9 583 333	109,00	Продается отдельно стоящее здание , в собственности земля 1,09 соток ,с сетевыми арендаторами по улице Серова на первой линии от дороги, общей площадью 67,7 м2 , Чистая продажа.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_67.7_m_342026202_2	141 556
2	РТ, г. Казань, р-н Ново-Савиновский район, ул. пр-т Ямашева, 48В	351,0	49 000 000	40 833 333	1290,00	Административное здание с земельным участком 1290 кв.м.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_351_m_353073014_9	116 334

Отчет №ПДФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь здания, м ²	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, р-н Московский, ул. Восстания, 115а	465,4	110 000 000	91 666 667	835,00	Прямая Продажа! Собственник! Без комиссии!Продам коммерческое помещение: по адресу г. Казань, ул. Восстания д. 115а.Общая площадь: 465,4 м2, с возможностью увеличения площади здания до 835 м2, площадь земельного участка 835 м2, находится в собственности.Получено разрешение на реконструкцию, продажа с готовыми документами.Готовый арендный бизнес,Первая линия.4-х этажное здание с цокольным этажом, с отдельной входной группой в офисный блок с доступом 24/7.Собственная парковка перед зданием.Хорошая развязка и удобные подъездные пути, высокий автомобильный и пешеходный трафик, что делает помещение максимально рентабельным для любой сферы деятельностиВ шаговой доступности остановки общественного транспорта.Рядом улицы Бакалейная, Кулахметова.В здании есть все необходимые коммуникации: отопление, канализация, вода, электричество. Есть индивидуальное газовое котельное оборудование, что обеспечивает наличие горячей воды и теплоснабжения независимо от городских сетей.В данный момент заключены договора аренды с надежными арендаторами - давно и успешно работают, стабильно оплачивают аренду без задержек.Все помещения с ремонтом.1 взрослый собственник, без обременений. Продажа без посредника от собственника.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_465.4_m_267519367_0	196 963

Введение корректировок

Сопоставление стоимости 1 м² 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;
- физический износ;
- 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 14 026,59 рублей.

В качестве аналогов выбирались участки, с разрешенным использованием под офисно-торговую застройку.

Таблица 65. Характеристика объектов-аналогов для расчёта стоимости средней стоимости 1 кв.м. земельного участка

№ п/п	Адрес	Площадь земельного участка, м ²	Цена без учета НДС, руб.	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Приволжский район, п. Салмачи, ул. 2-я Центральная, 23а	700	4 500 000	Срочно продаю земельный участок в поселке Салмачи. кад номер участка 16:50:350201:654. Адрес по документам ул. Центральная 23 а. Площадь участка 7 соток, 35*20 метров. На участке имеется фундамент 9*10 метров. Заезд со стороны переулка Гостеприимный. Есть готовое ГПЗУ. пришло по запросу	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uc_hastki/uchasto_k_7_sot_izhs_3770748546	6 428,57
2	РТ, г. Казань, Приволжский район, п. Салмачи, ул. Туган Як	588	3 500 000	Ровный участок, элитный район, в городе, прямая продажа от собственника. Улица туган як.16:33:140411:506 есть 540,541,444..	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uc_hastki/uchasto_k_59_sot_izhs_276913321_7	5 952,38
3	РТ, г. Казань, Приволжский район, п. Салмачи, ул. Овражная	542	3 949 000	В продаже земельный участок в поселке Салмачи. Информация по земельному участку: Обременений на землю нет. Электрический столб. Газ доведен до участка. Ровный участок. Инфраструктура рядом: -Магазин-Школа-Садик-Развитая дорожная развязка-До центра города 15 минут на автомобиле. Участок ровный, готовой к продаже с подрядом на строительство. Можно приобрести подряд в ипотеку по низкой ставке. Действуют госпрограмма, семейная ипотека, ИТ ипотека . А также БЕЗ ПЕРВОНАЧАЛЬНОГО ВЗНОСА и ПОРУЧИТЕЛЯ. Звоните, записывайтесь на осмотр участка. Осмотр по предварительной записи	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uc_hastki/uchasto_k_8_sot_izhs_3678671570	7 285,98

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

Рынок недвижимости имеет ряд специфических 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 назначение

Объект оценки и объекты-аналоги имеют разное назначение, следовательно, вводим корректировку.

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.

отношения цен земельных участков с различным функциональным назначением (ВРИ)		объект-аналог						
		под коммерческую застройку	под индустриальную застройку	под жилую застройку (ИЖС)	под объекты рекреации	под жилую застройку (ЛПХ)	под жилую застройку (СНТ, дачи)	с/х назначения
объект оценки	под коммерческую застройку	1,00	1,43	2,38	2,56	2,63	2,94	
	под индустриальную застройку	0,70	1,00	1,67	1,79	1,84	2,06	3,04
	под жилую застройку (ИЖС)	0,42	0,60	1,00	1,08	1,11	1,24	1,83
	под объекты рекреации	0,39	0,56	0,93	1,00	1,03	1,15	1,70
	под жилую застройку (ЛПХ)	0,38	0,54	0,90	0,97	1,00	1,12	1,65
	под жилую застройку (СНТ, дачи)	0,34	0,49	0,81	0,87	0,89	1,00	1,48
	с/х назначения		0,33	0,55	0,59	0,61	0,68	1,00

Таблица 66. Корректировка на назначение

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²		700,0	588,0	542,0
Назначение	Коммерческая застройка	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка		2,38	2,38	2,38

Корректировка на различие в местоположении

Объект оценки и объекты-аналоги имеют схожее местоположение в пределах города, следовательно, введение корректировки не требуется.

Таблица 67. Расчёт стоимости средней стоимости 1 кв.м. земельного участка

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²		700,0	588,0	542,0
Стоимость предложения, руб.		4 500 000	3 500 000	3 949 000
Стоимость предложения, руб./м ²		6 428,57	5 952,38	7 285,98
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		6 428,57	5 952,38	7 285,98
Поправка на уторгование, %		-10,1%	-10,1%	-10,1%

Отчет №ПИФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная стоимость, руб./м ²		5 779,29	5 351,19	6 550,09
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		5 779,29	5 351,19	6 550,09
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		5 779,29	5 351,19	6 550,09
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		5 779,29	5 351,19	6 550,09
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		5 779,29	5 351,19	6 550,09
Назначение	Коммерческая застройка	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка		2,38	2,38	2,38
Скорректированная стоимость, руб./м ²		13 754,70	12 735,83	15 589,22
Местоположение	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, п. Салмачи, ул. Центральная, д. 18	РТ, г. Казань, Приволжский район, п. Салмачи, ул. 2-я Центральная, 23а	РТ, г. Казань, Приволжский район, п. Салмачи, ул. Туган Як	РТ, г. Казань, Приволжский район, п. Салмачи, ул. Овражная
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		13 754,70	12 735,83	15 589,22
Средневзвешенное значение, руб./м ²		14 026,59		

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 68. 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 и объекты-аналоги имеют различное местоположение, в связи с этим требуется введение поправки на местоположение.

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 69. 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 70. 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

Таблица 71. Корректировка на местоположение

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	365,70	67,70	351,00	465,40
Местоположение	РТ, г. Казань, Приволжский район, п. Салмачи, ул. Центральная, 18	РТ, г. Казань, р-н Московский, ул. Серова, 2г	РТ, г. Казань, р-н Ново-Савиновский район, ул. пр-т Ямашева, 48В	РТ, г. Казань, р-н Московский, ул. Восстания, 115а
	Районы вокруг крупных автомагистралей города	Спальные микрорайоны высотной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки
Корректировка		0,79	0,79	0,79

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.

Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены объектов коммерческой недвижимости от площади¹³.

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

¹³ 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.

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

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

П – общая площадь объекта, м².

Поправка на назначение

Объекты-аналоги также, как и Объект оценки являются нежилыми зданиями торгового назначения, следовательно, корректировка не применялась.

Поправка на физический износ

Для каждого из объектов-аналогов был определен экспертный физический износ.

Физический износ Объекта оценки и объектов аналогов определен с применением эвристического метода определения износа. Этот метод основывается на суждении Оценщика о фактическом состоянии объекта исходя из его внешнего вида и условий эксплуатации.

Таблица 72. Ориентировочная оценка физического износа (состояние отделки помещений) эвристическим методом¹⁴

Физический износ, %	Признаки физического износа			
	Потолки	Окна, двери	Стены	Полы
0-20	Незначительные дефекты, полученные в ходе отделки потолков 5%	Незначительные дефекты, полученные в ходе установки оконной и дверной группы 5%	Незначительные дефекты, полученные в ходе отделки стен 5%	Незначительные дефекты, полученные в ходе укладки линолеума, паркета, плитки и т.п. 5%
21-40	В потолках имеются не значительные трещины 10%	Незначительное отставание красочного покрытия на оконных рамах. Частично изношена дверная группа 10%	На стенах небольшое число повреждений внутренней отделки 10%	Небольшая потертость напольного покрытия (линолеума, паркета, плитки и т.п.) 10%
41-60	В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь 15%	Большое количество отставание красочного покрытия на оконных рамах. Изношена дверная группа 15%	Большое число повреждений внутренней отделки стен 15%	Полы в отдельных местах зыбкие. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток) 15%
61-80	В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой 20%	Много перекошенных окон и дверей 20%	Большое число поврежденных стен, перекосы стен, щели между стенами 20%	Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола 20%
81-100	Заметные прогибы потолков 25%	Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. Частичное отсутствие окон и дверей 25%	Стены частично разрушены. Внутренняя отделка стен полностью разрушена 25%	Полы с большими перекосами и уклонами 25%

Определенное таким образом значение физического износа аналогов представлено в таблице.

Таблица 73. Физическое состояние объектов-аналогов

Аналог	Состояние внутренних конструктивных элементов (по описанию риэлтеров)	Физический износ, %.
Объект оценки	В потолках имеются не значительные трещины. На стенах небольшое число повреждений внутренней отделки.	10
№1	Незначительные дефекты, полученные в ходе отделки потолков. Незначительные дефекты, полученные в ходе отделки стен. Незначительные дефекты, полученные в ходе установки оконной и дверной группы. Незначительные дефекты, полученные в ходе укладки линолеума, паркета, плитки и т.п.	10
№2	Незначительные дефекты, полученные в ходе установки оконной и дверной группы	10
№3	Незначительное отставание красочного покрытия на оконных рамах. Частично изношена дверная группа. На стенах небольшое число повреждений внутренней отделки	10

¹⁴ Источник информации: Таблица была составлена на основании данных Справочника «Ко-Инвест» Индексы цен в строительстве выпуск 61, октябрь 2007, таблица №1 «Физические признаки и значения износа конструкций здания»

Корректировка на физическое состояние определялась по формуле:

$$I = \left(\frac{(1 - I^o)}{(1 - I^c)} \right) \text{ где,}$$

I - Корректировка на физический износ;

I^o – Физический износ объекта оценки;

I^c - Средневзвешенное значение физического износа объектов-аналогов.

Поправка на уровень отделки

Уровень отделки Объекта оценки, Оценщиками условно характеризуется как «Среднее состояние». Уровень отделки объектов- аналогов соответствует уровню ремонта Объекта оценки, следовательно, поправка на уровень ремонта для данных объектов-аналогов не применялась.

Отчет №ПИФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

Таблица 74. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого здания

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь строений, м ²	365,70	67,70	351,00	465,40
Стоимость объекта, руб.		9 583 333	40 833 333	91 666 667
Площадь земельного участка, м ²		109	1 290	835
Стоимость земельного участка, руб./м²		14 026,59	14 026,59	14 026,59
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		1 528 898	18 094 296	11 712 199
Рыночная стоимость улучшений, руб.		8 054 435	22 739 038	79 954 468
Корректировка на уторговывание, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость		7 184 556	20 283 222	71 319 385
Стоимость предложения, руб./м ²		106 123	57 787	153 243
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		106 123,43	57 786,96	153 243,20
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		106 123,43	57 786,96	153 243,20
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		106 123,43	57 786,96	153 243,20
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		106 123,43	57 786,96	153 243,20
Местоположение	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, п. Салмачи, ул. Центральная, д. 18	РТ, г. Казань, р-н Московский, ул. Серова, 2г	РТ, г. Казань, р-н Ново-Савиновский район, ул. пр-т Ямашева, 48В	РТ, г. Казань, р-н Московский, ул. Восстания, 115а
Район города	Районы вокруг крупных автомагистралей города	Спальные микрорайоны высотной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки
Корректировка		0,79	0,79	0,79
Скорректированная стоимость, руб./м ²		83 837,51	45 651,70	121 062,13
Расчетный коэффициент	1325,84	1477,64	1329,53	1304,14
Корректировка на различие в общей площади		-10%	0%	2%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		75 227	45 524	123 072
Функциональное назначение	Здание	Здание	Здание	Здание
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		75 227,40	45 523,87	123 071,76
Физический износ, %	10%	10%	10%	10%
Поправка		1,00	1,00	1,00

Отчет №ПИФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скорректированная стоимость, руб./м ²		75 227,40	45 523,87	123 071,76
Качество отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Поправка на отделку		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		75 227,40	45 523,87	123 071,76
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.		81 274,34		
Площадь Объекта оценки, м ²		365,70		
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.		29 722 027		
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб.		29 722 000		

4.20. Выводы по применению метода сравнения продаж

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

Таблица 75. Выводы по применению метода сравнения продаж

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно), без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно) с НДС, руб.
1	Административное здание, назначение: нежилое, общая площадь 281,5 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:2797	10 099 000	2 019 800	12 118 800
2	Помещения №1004, назначение: нежилое, общая площадь 1259,9 кв.м., этаж №1, цокольный этаж №1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Седова, д. 1, пом. 1004, кадастровый номер: 16:50:060623:1011	58 913 000	11 782 600	70 695 600
3	Нежилое здание, магазин розничной торговли продовольственных товаров, разрешенное использование: магазины, общая площадь 365,7 кв. м, кадастровый номер: 16:50:350203:2049, адрес объекта: Республика Татарстан, город Казань, поселок Салмачи, улица Центральная, дом 18	29 722 000	5 944 400	35 666 400
4	Нежилое помещение, этаж № 1, назначение: нежилое, площадь 408,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Спартаковская, зд. 84, корпус 2, помещение № 1000, кадастровый номер: 16:50:070112:326	41 864 000	8 372 800	50 236 800
5	Помещение, этаж №1, назначение: нежилое, общая площадь 780,1 кв. м., кадастровый номер: 16:50:070115:1064, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Павлюхина, дом 101, помещение 1000	42 372 000	8 474 400	50 846 400
6	Продовольственный магазин, назначение: нежилое, площадь 389,3 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, город Казань, Кировский район, жилой массив Игумново, улица Боевая, дом 2, кадастровый номер: 16:50:280201:57	27 341 000	5 468 200	32 809 200
7	Помещение, этаж № 1, назначение: нежилое, площадь 754,4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Мира, дом 37, кадастровый номер: 16:50:250227:1226	32 447 000	6 489 400	38 936 400
8	Помещение, подвал № 1, назначение: нежилое, площадь 260,4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Мира, дом 37, кадастровый номер: 16:50:250227:1227	8 314 000	1 662 800	9 976 800
9	Помещение, подвал № 1, назначение: нежилое, площадь 3 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Мира, дом 37, кадастровый номер: 16:50:250227:1228	124 000	24 800	148 800
ИТОГО		251 196 000	50 239 200	301 435 200

5. Итоговое заключение

5.1. 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 76. 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-001/02-2024
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.

5.2. 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 апреля 2024 г., составляет:

Таблица 77. Результаты оценки

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно), без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно) с НДС, руб.
1	Административное здание, назначение: нежилое, общая площадь 281,5 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:2797	10 099 000	2 019 800	12 118 800
2	Помещения №1004, назначение: нежилое, общая площадь 1259,9 кв.м., этаж №1, цокольный этаж №1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Седова, д. 1, пом. 1004, кадастровый номер: 16:50:060623:1011	58 913 000	11 782 600	70 695 600
3	Нежилое здание, магазин розничной торговли продовольственных товаров, разрешенное использование: магазины, общая площадь 365,7 кв. м, кадастровый номер: 16:50:350203:2049, адрес объекта: Республика Татарстан, город Казань, поселок Салмачи, улица Центральная, дом 18	29 722 000	5 944 400	35 666 400
4	Нежилое помещение, этаж № 1, назначение: нежилое, площадь 408,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Спартаковская, зд. 84, корпус 2, помещение № 1000, кадастровый номер: 16:50:070112:326	41 864 000	8 372 800	50 236 800
5	Помещение, этаж №1, назначение: нежилое, общая площадь 780,1 кв. м., кадастровый номер: 16:50:070115:1064, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Павлохина, дом 101, помещение 1000	42 372 000	8 474 400	50 846 400
6	Продовольственный магазин, назначение: нежилое, площадь 389,3 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, город Казань, Кировский район, жилой массив Игумново, улица Боевая, дом 2, кадастровый номер: 16:50:280201:57	27 341 000	5 468 200	32 809 200
7	Помещение, этаж № 1, назначение: нежилое, площадь 754,4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Мира, дом 37, кадастровый номер: 16:50:250227:1226	32 447 000	6 489 400	38 936 400

Отчет №ПДФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно), без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно) с НДС, руб.
8	Помещение, подвал № 1, назначение: нежилое, площадь 260,4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Мира, дом 37, кадастровый номер: 16:50:250227:1227	8 314 000	1 662 800	9 976 800
9	Помещение, подвал № 1, назначение: нежилое, площадь 3 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Мира, дом 37, кадастровый номер: 16:50:250227:1228	124 000	24 800	148 800
ИТОГО		251 196 000	50 239 200	301 435 200

251 196 000 рублей (без НДС)

(Двести пятьдесят один миллион сто девяносто шесть тысяч) руб.

или:

301 435 200 рублей (с НДС)

(Триста один миллион четыреста тридцать пять тысяч двести) руб.

Оценщик:

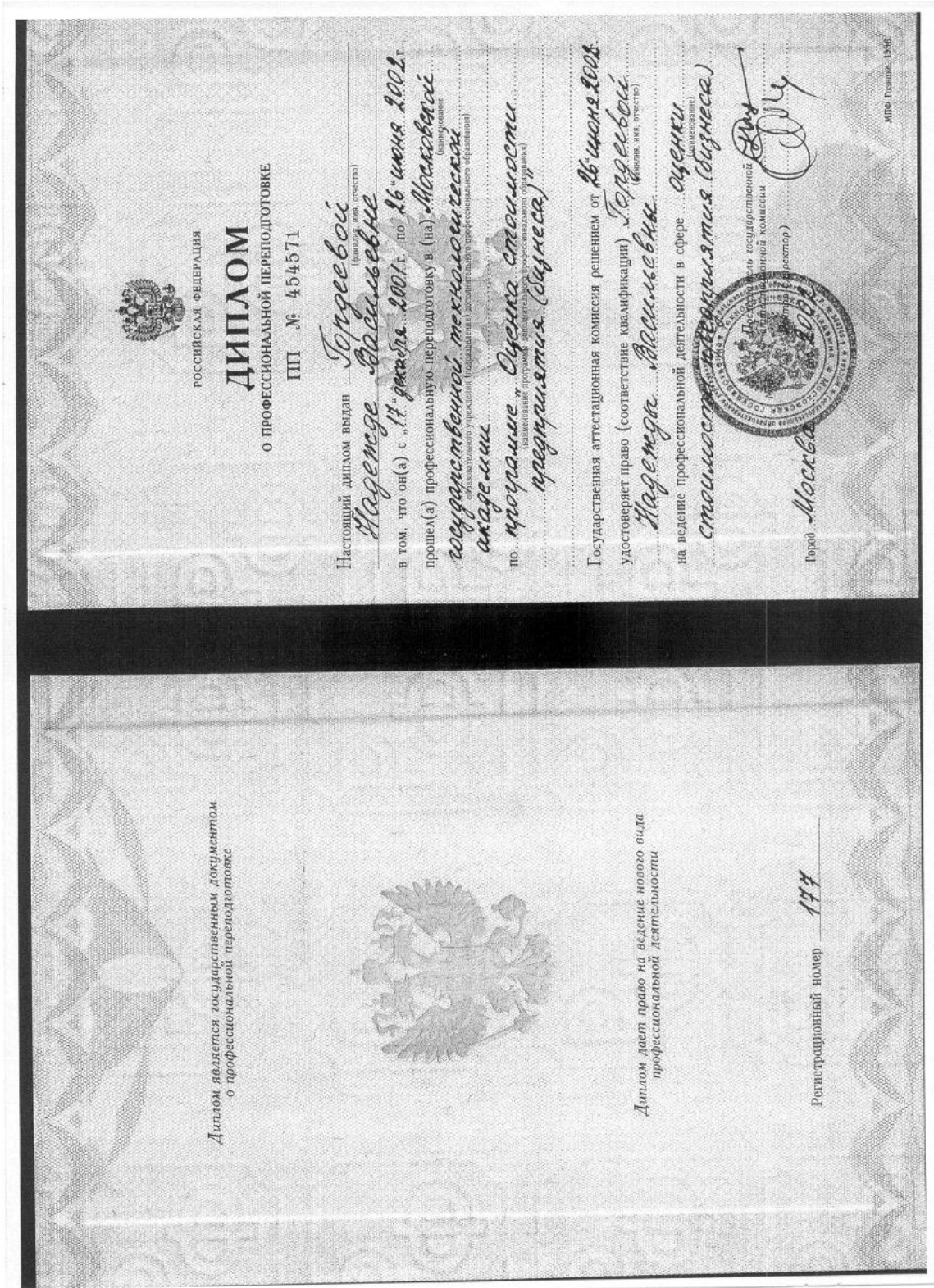



Н. В. Гордеева

02 апреля 2024.

6. Приложения

6.1. Документы Оценщика





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

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

в том, что он(а) с 21 марта 2024 г. по 15 апреля 2024 г. повышал(а) свою квалификацию в направлении государственной университетские технологии и инновации (наименование образовательного учреждения (организации) соответствующего профессионального образования) по программе: "Ученская деятельность" (наименование программы дополнительного образования)

в объеме 204 часов (количество часов)

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

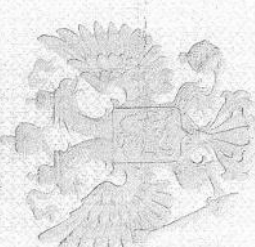
Наименование	Количество часов	Оценка
<u>1. Государственная деятельность</u>	<u>78</u>	
<u>2. Дисциплины по выбору</u>	<u>38</u>	
<u>Итого: курсовый проект</u>		<u>Отлично</u>

Прошел(а) стажировку КСМ (наименование предприятия)

выполнил(а) КСМ (наименование темы)


Город Москва 2024

Место Госзнака: 1996



Свидетельство является государственным документом
 о повышении квалификации

Регистрационный номер 2461



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Торжковой
Ириде Станиславне (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 14 апреля 2005 г. по 23 апреля 2005 г.
 повышал(а) свою квалификацию в (на) Средней школе №1
п. Мухоморово (наименование учреждения образования, район/районный отдел образования, муниципальное образование) по программе "Безопасная жизнедеятельность"
 (наименование программы дополнительного профессионального образования)


в объеме 108 часов (количество часов)

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

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Безопасные жизнедеятельности</u>	<u>72</u>	
<u>Выполнение по выбору</u>	<u>32</u>	
<u>История Республики Беларусь</u>	<u>4</u>	<u>Отлично</u>

Прошел(а) _____ (наименование предприятия, учреждения)

Выполнил(а) _____ (наименование темы)



 Секретарь

Город Брест, год 2005

М.П. Гомель, 1996.

Свидетельство является государственным документом
 о повышении квалификации

Регистрационный номер 2436





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) №2.2005В404298
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 №14/3 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. Самарканд	
Объект страхования:	индивидуальные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Страховой случай:	с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействиям) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей	
Страховая премия и порядок ее уплаты:	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):	
	Период страхования	Страховая премия за период страхования
Первый взнос	с «01» июня 2023 года по «31» мая 2024 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2023 г. (включительно)
Второй взнос	с «01» июня 2024 года по «31» мая 2025 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2024 г. (включительно)
Третий взнос	с «01» июня 2025 года по «31» мая 2026 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2025 г. (включительно)
Срок действия Полиса (Договора):	с «01» июня 2023 г. по «31» мая 2026 г.	
	Настоящий Полис (Договор) вступает в силу с 00 часов «01» июня 2023 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре). В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре), он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся.	
	При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплаты страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.	
	Приложение: Правила №14/3 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».	



10672962

ПОЛИС-ОФЕРТА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 4981877650019123

Дата направления Полиса-оферты Страхователем «05» августа 2023 г.

Страховщик

АО «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. "Б"
ИНН 50/0011000100 ОГРН 10450000355 в АО «Альфа-БАНК»
Регистрационный счет: 407010100013000000355
Корр. счет: 307010102000000000569 БИК: 044526583
Лицензия СИ №2239 от "13" ноября 2017 г.

Страхователь

ООО «ФАЦ «ЭКСПЕРТ»
420101, РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН, Г. КАЗАНЬ, УЛ. ХУСАИНА МАВЛЮТОВА, Д. 42, ОФИС 5
ИНН: 169946146 КПП: 169901001

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденных Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью настоящего Полиса-оферты.

Договор заключается путем направления Страхователем настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Сопоставе Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях страхования. С момента подписания Страхователем настоящего Полиса-оферты и Страховщиком настоящего Договора страхования Договор страхования считается заключенным, а оплата премии подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществление залога (оплаты премии) Страхователем:
• осуществляется путем перечисления денежных средств на счет Страхователя;
• подтверждает оплату залога завершенных и завершенных событий в соответствии с «Обложкой» об отсутствии известных и заявленных событий;
• подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты; Правил страхования;
• согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страхователя; Страхователь вправе получить дубликат Подтверждения, что объект, указанный в графе «Место осуществления застрахованной деятельности», не относится к объектам, перечисленным в п.6) раздела Исключения Условий страхования по Полису-Оферте;
• дает согласие на обработку персональных данных в соответствии с Условием страхования по Полису-оферте.

С «05» августа 2023 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «04» августа 2024 г. (Период страхования)

Период страхования

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

Страховая сумма

10% от страховой суммы, указанной в разделе 5 настоящего Договора, по всем страховым случаям, по возмещению убытков и/или расходов Страхователя.

Лимит ответственности

18 000,00 (Восемнадцать тысяч пятьдесят и 00/100) рублей
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «05» августа 2023 г.

Страховая премия

Ну установлена.

Франшиза

В соответствии с Условием страхования по Полису-оферте

Страховой случай

В соответствии с Условием страхования по Полису-оферте

Территория страхования

Российская Федерация.
При этом под территорией страхования понимается территория, в пределах (в границах) которой может быть принят акт возмещения убытков.

Страховщик АО «АльфаСтрахование»
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Апалова Ирина Анатольевна

Контакты и справочная информация
8 800 333 0 999 – бесплатный звонок
8 495 798 09 99 – для звонка из Москвы и МО
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б



Правила страхования оценщиков

6.2. Объявления СМИ

Аналоги для здания, расположенного по адресу: РТ, г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А

The screenshot shows an Avito listing for a business center. The title is "Действующий бизнес-центр с арендаторами, 4730 м²". The price is 249,000,000 RUB, with a note of 52,643 RUB per square meter. The contact number is 8 958 724-66-08. There is a "Написать сообщение" button. The description includes: "Вход: с улицы", "Общая площадь: 4730 м²", "Отделка: офисная", "Отопление: центральное", "Тип сделки: продажа", "Арендаторы: помещение сдано". There is also a section for "Отчёт о бизнес-потенциале" and a "Подписаться на продавца" button.

The screenshot shows an Avito listing for a 4-story business center. The title is "4-х этажный бизнес-центр по адресу Журналистов, 2а". The price is 249,000,000 RUB, with a note of 52,643 RUB per square meter. The contact number is 8 958 724-66-08. There is a "Написать сообщение" button. The description includes: "Площадь здания - 4 730,1 кв.м.", "Площадь земельного участка - 3 172 кв.м.", "Продается действующий бизнес-центр с арендаторами на пересечении ул. Журналистов и Ак. Губина.", "Локация и транспортная доступность.", "Коммуникации.", "Отделка помещений: качественная чистовая отделка.", "О здании: Готовность: в эксплуатации, Парковка: на улице". There is also a "Подписаться на продавца" button.

Отчет №ПДФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a business center. The main title is "Бизнес-центр, 2351.6 м²". The price is listed as 150 000 000 Р (63 786 Р за м²). A contact number 8 958 724-91-68 is visible, along with a "Написать сообщение" button. The listing includes a large photo of the building and a row of smaller images showing interior views. Below the photos is an "Онлайн-показ" button. The "О здании" section provides details: "Вход: с улицы", "Отделка: чистовая", "Общая площадь: 2351.6 м²", and "Высота потолков: 3.5 м". The type of transaction is "продажа".

This screenshot shows a similar Avito listing, but with a detailed description. The title is "Республика Татарстан, Казань, Маршрутная ул., 12А". The price is 150 000 000 Р (63 786 Р за м²). The "Описание" section states: "Продается отдельно стоящее 4-х этажное здание по адресу г. Казань, ул. Маршрутная, 12А. Общая площадь здания 2351,6 кв.м., площадь земельного участка 1237 кв.м., все в собственности." It lists several features: "Здание эксплуатируется", "Помещения с качественной отделкой, высокими потолками, возможностью перепланировки", "Здание обслуживается собственной профессионально-управляющей компанией", "Инженерные сети и коммунальное хозяйство в хорошем состоянии", "Большая парковка с удобными подъездными путями", "Наличие пожарной сигнализации, круглосуточной охраны, видеонаблюдения", "Санузлы на каждом этаже, отдельные санузлы в блок-офисах", and "Имеются постоянные икорные арендаторы, приносящие стабильный доход." The contact number is 8 958 724-91-68. The "О здании" section notes "Готовность: в эксплуатации" and "Парковка: на улице". The type of building is "бизнес-центр".

Отчет №ПДФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Готовый арендный бизнес, 389.6 м2

31 500 000 Р
80 852 Р за м²

8 960 079-58-24

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуй!

Ещё продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

"Регион Бизнес Недвижимость Казань"
Компания
На Avito с июля 2020
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Кильдиев Ильяс

О здании
Вход: с улицы
Общая площадь: 389.6 м²
Отделка: офисная
Тип сделки: продажа

Отчёт о бизнес-потенциале
Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Расположение
Республика Татарстан, Казань, ул. Челюскина, 55
• Авиастроительная А 21-30 мин.
• Северный вокзал А от 31 мин.

Описание
Продается здание с арендаторами на ул. Челюскина 55

Фикс прайс 277 м2
Алкомаркет ПОРТ 71,6 м2

Земля в собственности 667 м2
Своя газовая котельная

- первый этаж
- потолки 4м
- отдельный вход
- мощность 60 кВт
- автомобильный и пешеходный трафик
- место под вывеску
- чистовая отделка
- отдельный санузел
- рядом остановка общ. транспорта
- есть все необходимые коммуникации

Арт. 44097179

О здании

31 500 000 Р
80 852 Р за м²

8 960 079-58-24

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуй!

Ещё продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

"Регион Бизнес Недвижимость Казань"
Компания
На Avito с июля 2020
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Кильдиев Ильяс

Отчет №ПДФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Продается здание с арендаторами на ул. Челюскина 55

Фикс прайс 277 м2
Алкомаркет ПОРТ 71,6 м2

Земля в собственности 667 м2
Своя газовая котельная

- первый этаж
- потолки 4м
- отдельный вход
- мощность 60 кВт
- автомобильный и пешеходный трафик
- место под вывеску
- чистовая отделка
- отдельный санузел
- рядом остановка общ. транспорта
- есть все необходимые коммуникации

Арт. 44097179

О здании
Тип здания: другой Парковка: в здании

№ 2960819833 · 25 марта в 11:18 · 4511 просмотров (+2 сегодня) [Пожаловаться](#)

31 500 000 Р 80 852 Р за м²

8 960 079-58-24

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

[Ещё продать?](#) [Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

"Регион Бизнес Недвижимость Казань"
Компания
На Avito с июля 2020
[Реквизиты проверены](#)



[Подписаться на продавца](#)
Контактное лицо
Кильдиев Ильяс

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздела "Параметры".

Аналоги для здания, расположенного по адресу: РТ, г. Казань, поселок Салмачи, ул. Центральная, дом 18

Здание, 67.7 м²

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



11 500 000 Р 169 867 Р за м²
или предложите свою цену

8 993 300-75-46

[Написать сообщение](#)
Отвечает около часа

Спросите у продавца
Здравствуйте!

[Ещё продать?](#) [Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь
Частное лицо
Завершено 6 объявлений

[Подписаться на продавца](#)

О здании
Вход: с улицы Мощность электросети: 15 кВт
Отдельный вход: есть Отопление: автономное
Общая площадь: 67.7 м² Тип сделки: продажа
Отделка: чистовая Арендаторы: помещение сдано

Отчёт о бизнес-потенциале
Узнайте, подойдет ли вам помещение.

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздела "Параметры".

Отчет №ПДФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Почта Mail.ru | Купить коммерческую недви... | Здание, 351 м² в Казани | Пр... | Здание, 67,7 м² в Казани | Пр... | Новое здание с парковкой, 3... | Здание, 485,4 м² в Казани | П... | avito.ru/kazan/kommercheskaya_neдвижимost/zdanie_67.7_m_3420262022

Карты | ОГРН | Авито | Яндекс карты | Итоги рынка комм... | ФИПС | Соц положение РТ... | Входящие - Почта... | В РТ утвердили рез... | Опубликован док... | мониторинг россия | Мониторинг цен н... | ЭкономнаРТ | Госстан "Делова..." | Все закладки

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- Проездимость 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. Серова

- Ядальек: 11-15 мин.
- Северный вокзал: 21-30 мин.
- Козья Слобода: 21-30 мин.

[Показать карту](#)

Описание

Продается отдельно стоящее здание, в собственности земля 1,09 соток, с сетевыми арендаторами по улице Серова на первой линии от дороги, общей площадью 67,7 м². Чистая продажа.

О здании

Готовность в эксплуатации: Парковка: на улице, бесплатная.
Тип здания: другой. Подходит для грузового транспорта

№ 3420262022 - 15 марта в 13:03 - 2504 просмотра (+18 сегодня) [Пожаловаться](#)

11 500 000 Р 169 867 Р за м² или предложите свою цену

8 993 300-75-46

[Написать сообщение](#)
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#) [Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь: Частное лицо. Завершено в объявлении.

[Подписаться на продавца](#)


Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздела "Параметры".

Почта Mail.ru | Купить коммерческую недви... | Здание, 351 м² в Казани | Пр... | Здание, 67,7 м² в Казани | Пр... | Новое здание с парковкой, 3... | Здание, 485,4 м² в Казани | П... | улица Серова, 2г — 2ГЭС | avito.ru/kazan/kommercheskaya_neдвижимost/zdanie_351_m_3530730149

Карты | ОГРН | Авито | Яндекс карты | Итоги рынка комм... | ФИПС | Соц положение РТ... | Входящие - Почта... | В РТ утвердили рез... | Опубликован док... | мониторинг россия | Мониторинг цен н... | ЭкономнаРТ | Госстан "Делова..." | Все закладки

Здание, 351 м²

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



49 000 000 Р 139 601 Р за м² или предложите свою цену

8 958 747-09-88

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#) [Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь: Частное лицо.

[Подписаться на продавца](#)

О здании

Общая площадь: 351 м². Отопление: автономное.
Отделка: офисная. Тип сделки: продажа.

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- Проездимость объекта
- Пешая доступность
- Возможные конкуренты
- Кто живёт и работает рядом

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздела "Параметры".

Отчет №ПДФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

avito.ru/kazan/kommercheskaya_neдвижимost/zdanie_351_m_3530730149

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- Продуктивность объекта
- Пешая доступность
- Возможные конкуренты
- Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

[Купить отчёт у партнёра](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

49 000 000 Р 139 601 Р за м² или предложите свою цену

8 958 747-09-88

[Написать сообщение](#)
Отправляет в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продать?](#) [Торг уместен?](#) [Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

Расположение

Республика Татарстан, Казань, пр-т Ямашева, 48В
● Козья Слобода, 4: от 31 мин. ● Яшьлек, 4: от 31 мин. ● Северный вокзал, 4: от 31 мин.

[Показать карту](#)

Описание

Административное здание с земельным участком 1290 кв.м.

О здании

Готовность: в эксплуатации | Парковка: на улице
Тип здания: административное здание

№ 3530730149 - вчера в 09:39 - 3063 просмотра (+11 сегодня) [Пожаловаться](#)


[Похожие объявления](#)

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздела "Параметры".

avito.ru/kazan/kommercheskaya_neдвижимost/zdanie_465.4_m_2675193670

Здание, 465.4 м²

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



110 000 000 Р 236 356 Р за м²

8 987 181-17-99

АН "Атлантис"
Компания
На Авито с ноября 2010
[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Олега

О здании

Вход: с улицы | Отделка: чистовая
Отдельный вход: есть | Отопление: автономное
Общая площадь: 465.4 м² | Тип сделки: продажа

[Онлайн-показ](#)
Можно посмотреть по видеосвязи

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздела "Параметры".

Отчет №ПДФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a commercial building. The URL is avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_4654_m_2675193670. The listing title is "Прямая Продажа! Собственник! Без комиссии!". The price is 110,000,000 RUB (236,356 RUB per sqm). The contact number is 8 987 181-17-99. The listing includes a detailed description of the property, its location, and features. The "О здании" section indicates it is ready for operation and has a free parking lot on the street. The Windows taskbar at the bottom shows the system time as 14:05.

Прямая Продажа! Собственник! Без комиссии!

- Продам коммерческое помещение: по адресу г. Казань, ул. Восстания д. 115а.
- Общая площадь: 465,4 м2, с возможностью увеличения площади здания до 835 м2. площадь земельного участка 835 м2, находится в собственности.
- Получено разрешение на реконструкцию, продажа с готовыми документами.
- Готовый арендный бизнес.
- Первая линия.
- 4-х этажное здание с цокольным этажом, с отдельной входной группой в офисный блок с доступом 24/7.
- Собственная парковка перед зданием.
- Хорошая развязка и удобные подъездные пути, высокий автомобильный и пешеходный трафик, что делает помещение максимально рентабельным для любой сферы деятельности
- В шаговой доступности остановки общественного транспорта.
- Рядом улицы Бакалейная, Купахметова
- В здании есть все необходимые коммуникации: отопление, канализация, вода, электричество. Есть индивидуальное газовое котельное оборудование, что обеспечивает наличие горячей воды и теплоснабжения независимо от городских сетей.
- В данный момент заключены договора аренды с надежными арендаторами - давно и успешно работают, стабильно оплачивают аренду без задержек.
- Все помещения с ремонтом.
- 1 взрослый собственник, без обременений. Продажа без посредника от собственника.

О здании

Готовность: в эксплуатации Парковка: на улице, бесплатная
Тип здания: бизнес-центр

№ 2675193670 - 18 марта в 13:07 - 781 просмотр (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Аналоги для здания, расположенного по адресу: РТ, г. Казань, Кировский район, жилой массив Игумново, улица Боевая, дом 2

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a building. The URL is avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaju_zdanie_v_tsentre_1950_m2_3000772368. The listing title is "Продаю здание в центре 1950 м2". The price is 205,000,000 RUB (104,806 RUB per sqm). The contact number is 8 958 746-85-06. The listing includes a large photo of the building and a grid of smaller interior photos. The "О здании" section indicates it is located on a street and has a clean office area. The Windows taskbar at the bottom shows the system time as 12:03.

Продаю здание в центре 1950 м2

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

205 000 000 Р ✓
104 806 Р за м²

8 958 746-85-06

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Еще продать?](#) [Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

DIGROUP - недвижимость и финансы
Компания
На Avito с июля 2018
[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Матвей Ринайт

О здании

Вход: с улицы Отделка: чистовая
Общая площадь: 1956 м² Тип сделки: продажа

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Отчет №ПДФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Почта Mail.ru | Купить коммерческую недви... | Продаю здание в центре 191... | Продаю здание бизнес-цент... | +

avito.ru/kazan/kommercheskaya_neдвиzhimost/prodaju_zdanie_v_tsentre_1950_m2_3000772368

Расположение
Республика Татарстан, Казань, ул. Тази Гиззата, 19
• Кремлевская 11-15 мин. • Площадь Тукая 16-20 мин.
• Суиканья слобода 16 от 31 мин. Показать карту

205 000 000 Р
104 806 Р за м²

8 958 746-85-06

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуй!

Еще продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

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

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Маликов Ринат

О здании
Тип здания: административное здание Парковка: на улице

№ 3000772368 - 21 марта в 17:35 - 1482 просмотра (+0 сегодня) Показать

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздела "Параметры".



Рабочий стол 12:04

Почта Mail.ru | чекава 62 - Авто | Объявл... | Авто: недвижимость, транс... | Готовый арендный бизнес, 3... | Торговый центр 1866 кв.м в | Авто | Объявления в Казань | От собственника. Без комисс... | +

avito.ru/kazan/kommercheskaya_neдвиzhimost/gotovyy_arendnyy_biznes_389.6_m2_2960819833

Готовый арендный бизнес, 389.6 м2

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



31 500 000 Р
80 852 Р за м²

8 960 079-58-24

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуй!

Еще продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

"Регион Бизнес Недвижимость Казань"
Компания
На Avito с июля 2020
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Кильдеев Ильяс

О здании
Вход: с улицы Отделка: офисная
Общая площадь: 389.6 м² Тип сделки: продажа

Отчёт о бизнес-потенциале
Узнайте, подойдет ли вам помещение.

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздела "Параметры".

Рабочий стол 11:55

Отчет №ПДФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito real estate listing. The URL is avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/gotovyy_arendnyy_biznes_389,6_m2_2960819833. The listing is for a building in Kazan, Tatarstan, located at Chelюскина 55. The price is 31,500,000 RUB (80,852 RUB per sq.m). The building has a total area of 389.6 sq.m and is currently being used as a ready-made business. The listing includes a location map, a description of the property, and contact information for the seller, Kilyadiev Ilyas. The description mentions that the building is sold with tenants, has a fixed rent of 277,000 RUB, and includes a parking lot (PORT) of 71.6 sq.m. The land area is 667 sq.m, and there is a gas boiler. The building features include: first floor, ceiling height of 4m, separate entrance, 60 kW power, car and pedestrian traffic, location under a sign, clean department, separate санузел, and a nearby public transport stop. The listing also includes a 'Спросите у продавца' (Ask the seller) section with a 'Здравствуйте!' (Hello!) message and buttons for 'Еще продать?' (Sell more?), 'Торг уместен?' (Negotiation is appropriate?), and 'Когда можно посмотреть?' (When can I see?). The seller's name is Kilyadiev Ilyas, and the company is 'Регион Бизнес Недвижимость Казань' (Region Business Real Estate Kazan). The listing was posted on Avito since November 2020. There is a 'Подписаться на продавца' (Subscribe to the seller) button and a 'Пожаловаться' (Report) button. The page also shows a 'Активация Windows' (Windows Activation) watermark.

This screenshot is a second view of the same Avito real estate listing. It shows the same details as the first screenshot, including the location (Kazan, Tatarstan, Chelюскина 55), price (31,500,000 RUB), and description. The 'Спросите у продавца' (Ask the seller) section is visible, showing a 'Здравствуйте!' (Hello!) message and buttons for 'Еще продать?' (Sell more?), 'Торг уместен?' (Negotiation is appropriate?), and 'Когда можно посмотреть?' (When can I see?). The seller's name is Kilyadiev Ilyas, and the company is 'Регион Бизнес Недвижимость Казань' (Region Business Real Estate Kazan). The listing was posted on Avito since November 2020. There is a 'Подписаться на продавца' (Subscribe to the seller) button and a 'Пожаловаться' (Report) button. The page also shows a 'Активация Windows' (Windows Activation) watermark.

Отчет №ПДФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The title is "Торговый центр 1866 кв.м". The price is listed as 215,000,000 RUB. The listing includes a main photograph of the building, a gallery of smaller images, and a contact form. The building is a multi-story structure with a prominent entrance and signage for "VERONA". The listing details include the contact number 8 958 723-75-24 and the name of the agency, "МЕГАЛИТ".

Торговый центр 1866 кв.м

215 000 000 ₽

8 958 723-75-24

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуй!

Еще продать? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

«МЕГАЛИТ», агентство недвижимости

Компания

На Avito с мая 2011

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

МЕГАЛИТ агентство недвижимости

О здании

Вход: с улицы	Отделка: офисная
Отдельный вход: есть	Отопление: центральное
Общая площадь: 1866 м²	Тип сделки: продажа
Высота потолков: 3.1 м	Арендаторы: помещение сдано

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The title is "Отчёт о бизнес-потенциале". The price is listed as 215,000,000 RUB. The listing includes a "Расположение" section with a map, an "Описание" section with detailed text, and a contact form. The building is located at the intersection of Dekabristov and Verona streets in Kazan. The listing details include the contact number 8 958 723-75-24 and the name of the agency, "МЕГАЛИТ".

Отчёт о бизнес-потенциале

215 000 000 ₽

8 958 723-75-24

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуй!

Еще продать? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

«МЕГАЛИТ», агентство недвижимости

Компания

На Avito с мая 2011

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

МЕГАЛИТ агентство недвижимости

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Декабристов, 131Е

- Яшьлек: до 5 мин.
- Северный вокзал: до 16-20 мин.
- Козья Слобода: до 16-20 мин.

Описание

Г. Казань, ул. Декабристов, д. 131Е. ТЦ Верона

Готовый арендный бизнес !!!

Продается 2-х этажное здание в Московском районе по ул.Декабристов д.131Е-ТЦ «ВЕРОНА»

Выгодное предложение для вложения инвестиций.

- Здание находится на первой линии оживленной дороги, на территории Московского рынка.
- Площадь - 1866 кв.м (1 этаж - 601 кв.м, 2 этаж - 642 кв.м, подвал - 621 кв.м).
- Земельный участок - 9.5 соток (в собственности).
- Здание имеет 2 этажа и полноценный подвальный этаж.
- Имеется проект и разрешение на возведение 3-го этажа.
- Паркинг на 30 автомобилей с удобными въездами/выездами на ул. Декабристов.
- Размещение рекламных вывесок согласно утвержденной фасадной концепции.
- В здании 3 входных группы.
- Высота потолков - 3.10 м.
- Мощность электричества - до 150 кВт (с возможностью увеличения до 250 кВт).
- Отопление - центральное.
- Водоснабжение - центральное.
- Канализация - центральная.
- Охранная и пожарная сигнализация, видеонаблюдение.

Здание полностью сдано в аренду, на 1 этаже якорный арендатор - Питерочка.

Удачное месторасположение для ведения арендного бизнеса.

Здание находится в центре концентрации потока автотранспорта и интенсивного пешеходного трафика густозаселенного микрорайона.

Метро «Яшьлек», остановки общественного транспорта расположены возле ТЦ, подземный переход на другие стороны оживленного перекрестка.

Звоните, предоставим более полную информацию.

Отчет №ПДФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

avito.ru/kazan/kommercheskaya_neдвижимost/torgovyy_tsentr_1866_kv.m_2108673642

215 000 000 Р

115 220 Р за м²

8 958 723-75-24

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

«МЕГАЛИТ», агентство недвижимости. Компания. На Avito с мая 2011. Рекламы просмотрены.

Подписаться на продавца

Контактное лицо: МЕГАЛИТ агентство недвижимости

№ 2108673642 · 11 марта в 12:46 · 5211 просмотров (+2 сегодня) · Показать

Другие объявления компании

Активация Windows

Аналоги для помещений, расположенных по адресу: РТ, г. Казань, ул. Мира, дом 37

avito.ru/kazan/kommercheskaya_neдвижимost/svobodnogo_naznacheniya_340_m_1472258222

Свободного назначения, 340 м²

17 000 000 Р

50 000 Р за м²

8 958 720-57-42

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь: Частное лицо. Завершено 15 объявлений. Эксперт: 183 точки OOO.

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы. Высота потолков: 2.5 м. Отдельный вход: есть. Отделка: чистовая. Общая площадь: 340 м². Этаж: цокольный. Тип сделки: продажа.

Стыбт бизнес-потенциале

Активация Windows

Отчет №ПДФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a commercial property. The URL is avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_340_m_1472258222. The listing is for a 340 m² property in Kazan, Tatarstan, located at Kosmonavtov St, 44, Sovetskii district. The price is 17,000,000 RUB (50,000 RUB per m²). The contact number is 8 958 720-57-42. The description mentions a ready-to-use building with modern infrastructure, including electricity, heating, and a kitchen. It is located near a shopping center and a residential area. The listing includes a 'Похожие объявления' (Similar listings) section and a 'Подписаться на продавца' (Subscribe to seller) button. The Windows taskbar at the bottom shows the time as 12:13.

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a commercial property. The URL is avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_125_m_3769742584. The listing is for a 125 m² property in Kazan, Tatarstan. The price is 6,200,000 RUB (49,600 RUB per m²). The contact number is 8 917 880-41-77. The listing includes a large photo of the interior of the property, which is a clean, empty space with a concrete floor and white walls. There are several smaller thumbnail photos below the main image. The listing includes a 'Подписаться на продавца' (Subscribe to seller) button. The Windows taskbar at the bottom shows the time as 12:19.

Отчет №ПДФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Почта Mail.ru | Купить помещение свободн... | Продам помещение свободн... | Продам помещение свободн... | +

avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznachenija_125_m_3769742584

Расположение
Республика Татарстан, Казань, ул. Восстания, 56А
Яшьлек ⌚ 11-15 мин. Северный вокзал ⌚ 11-15 мин.
Козья Слобода ⌚ от 31 мин. Показать карту

6 200 000 Р
49 600 Р за м²

8 917 880-41-77

Написать сообщение
Отправит около часа

Спросите у продавца
Здравствуй!

Ещё пройдите? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

APP Татарстан
Компания
На Авито с марта 2020
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Описание
От собственника! Без комиссии!
Продаю помещение свободного назначения 125м² на ул. Восстания, 56а

- 1 этаж
- 1 линия
- высокий трафик
- отдельная входная группа
- парковка
- рядом остановка общественного транспорта
- доступ 24/7
- есть возможность увеличить высоту потолков до 4.5м
- свой санузел
- телефон/интернет
- чистовая отделка
- пожарная сигнализация
- служба охраны

По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника:
Станислав

О здании
Тип здания: другой Парковка: нет

№ 3769742584 - 25 марта в 11:36 - 3746 просмотров (+10 сегодня) | Пожаловаться

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Рабочий стол | 12:19

Почта Mail.ru | Купить помещение свободн... | Свободного назначения, 381 | Свободного назначения, 150 | Свободного назначения, 150 | Продам помещение свободн... | +

avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznachenija_72.5_m_3584399117

Продам помещение свободного назначения, 72.5 м²

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

самолет ПЛЮС

4 500 000 Р
62 069 Р за м²

8 916 593-13-46

Написать сообщение
Отправит в течение дня

Спросите у продавца
Здравствуй!

Ещё пройдите? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

ООО "Самолет Плюс Казань Центральный"
Компания
На Авито с августа 2017
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Адиатуллин Рамис

ООО "Самолет Плюс Казань Центральный"
Самолет Плюс — один сервис для всех квартирных работ!

Участок 46,3 сот.
(промышленный)
2 500 000 Р

О помещении
Вход: со двора Отделка: офисная
Общая площадь: 72.5 м² Тип сделки: продажа
Этаж: 1

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Рабочий стол | 12:26

Отчет №ПДФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

The image shows two screenshots of a real estate listing on the Avito website. The top screenshot displays the main listing details, including the price of 4,500,000 rubles, location in Kazan, and a description of the commercial building. The bottom screenshot shows a similar view but with additional details about the building's location and other listings from the same company.

Купите объект у партнера
Услугу предоставляет ООО «Бест-Плюс», ОГРН: 5167746245960

4 500 000 Р
62 069 Р за м²

8 916 593-13-46

Написать сообщение
Отправит в течение дня

Расположение
Республика Татарстан, Казань, ул. Белинского, 3
• Авиастроительная 5 мин.
• Северный вокзал 16-20 мин. • Рыцарь 31 мин. [Показать карту](#)

Описание
Уверены, это предложение станет Вашим идеальным выбором!
Продается коммерческое помещение свободного назначения, расположенное по адресу: Белинского, д.3, с удобной транспортной развязкой и общественным транспортом!
Отличное вложение для тех, кто ищет помещение под собственный бизнес под любые виды услуг и товаров.
Возможна сдача под аренду под офис, теплый склад, салон красоты, магазин, ПВЗ Ozon и другое.
В данный момент ведется ремонт.
Общая площадь помещения 72.5 м², расположено на цокольном этаже.
Состоит из 4 комнат, санузла и коридора.
Плюсы:
— Помещение с новым современным ремонтом
— Водоснабжение/канализация/отопление
— Свободная парковка
— Плотная жилая застройка
— В шаговой доступности остановки общественного транспорта и метро станция Авиастроительная.
1 взрослый собственник, чистая продажа без обременений.
Звоните! Записывайтесь на показ объекта прямо сейчас!
Рады будем ответить на все ваши вопросы!!!

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Еще продать? **Торг уместен?**
Когда можно посмотреть?

ООО «Самолет Плюс Казань Центральный»
Компания
На Avito с августа 2017
[Реквизиты проверены](#)

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Адиетуллин Рамис

Участок 46,3 сот. (промышленный) 2 500 000 Р
2-е квартира, 48 м²

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздела "Параметры".

ПВЗ Ozon и другое.
В данный момент ведется ремонт.
Общая площадь помещения 72.5 м², расположено на цокольном этаже.
Состоит из 4 комнат, санузла и коридора.
Плюсы:
— Помещение с новым современным ремонтом
— Водоснабжение/канализация/отопление
— Свободная парковка
— Плотная жилая застройка
— В шаговой доступности остановки общественного транспорта и метро станция Авиастроительная.
1 взрослый собственник, чистая продажа без обременений.
Звоните! Записывайтесь на показ объекта прямо сейчас!
Рады будем ответить на все ваши вопросы!!!
Лот №654787

О здании
Тип здания: жилой дом Парковка: на улице

№ 3584399117 · 1 марта в 16:34 · 1162 просмотра (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

Другие объявления компании

[Сдам помещение](#) [Показать здание, 478 м²](#) [Сдам офисное](#)

ООО «Самолет Плюс Казань Центральный»
Самолет Плюс — один сервис для всех квартирных забот!
Участок 46,3 сот. (промышленный) 2 500 000 Р
2-е квартира, 48 м²

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздела "Параметры".

Отчет №ПДФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Аналоги для помещения, расположенного по адресу: РТ, г. Казань, ул. Седова, д. 1, пом. 1004

The image shows two screenshots of a real estate listing on the Avito website. The top screenshot shows the main listing page for a commercial space. The bottom screenshot shows a detailed description of the property.

Top Screenshot:

- Price:** 6 150 000 Р (76 875 Р за м²)
- Contact:** 8 917 920-86-49
- Buttons:** Написать сообщение, Спросите у продавца
- Property Details:**
 - Вход: со двора
 - Общая площадь: 80 м²
 - Этаж: 1
 - Отделка: чистовая
 - Мощность электросети: 10 кВт
 - Тип сделки: продажа
- Отчёт о бизнес-потенциале:** Укажите, подойдет ли вам помещение. Includes buttons for "Промоидея объекта", "Пешая доступность", "Возможные конкуренты", and "Кто живёт и работает рядом".
- Расположение:** Республика Татарстан, Казань, ул. Алтан, 72. Дубравная 21-30 мин., Проспект Победы от 31 мин.

Bottom Screenshot:

- Price:** 6 150 000 Р (76 875 Р за м²)
- Contact:** 8 917 920-86-49
- Buttons:** Написать сообщение, Спросите у продавца
- Property Description:**
 - Продается 3-х комнатное помещение площадью 80 кв м на -1 этаже по адресу Алтан, дом 72. можно перевести в жилую 3-х комнатную квартиру.
 - В отличном состоянии.
 - В помещении:
 - Газовая колонка, индивидуальное отопление и горячая вода 2-х контурный котел.
 - Интернет
 - Электричество
 - Натяжные потолки.
 - Кухня
 - Проведено водоснабжение
 - Немецкие качественные обои, современные светильники.
 - Доступ 24 часа
 - Двери с магнитными замками
 - Полы линолеум
 - Приточно/вытяжная вентиляция
 - сан. узел с душевой
 - Возле объекта имеется бесплатная парковка
 - Общее количество машиномест - 5 шт.
 - Высота потолка - 2,7 м.
 - Помещение имеет общий вход.
 - Также помещение подойдет под -квартиру, офис, свободное назначение, учебный центр, фотостудию, пункт - выдачи, швейная мастерская.
- О здании:** Тип здания: жилой дом. Парковка: на улице.
- Statistics:** № 3801595036 - 15 марта в 14:07 - 37 просмотров (-0 сегодня)

Отчет №ПДФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Продам помещение свободного назначения, 72.5 м²

4 500 000 ₽
62 069 ₽ за м²

8 916 593-13-46

Написать сообщение
Отправит в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

ООО "Самолет Плюс Казань Центральный"
Компания
На Авито с августа 2017
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Адиятуллин Рамис

О помещении

Вход: со двора
Общая площадь: 72.5 м²
Этаж: 1

Отделка: офисная
Тип сделки: продажа

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздела "Параметры".

Купить объект у партнера

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плюс», ОГРН: 5167746245960

4 500 000 ₽
62 069 ₽ за м²

8 916 593-13-46

Написать сообщение
Отправит в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

ООО "Самолет Плюс Казань Центральный"
Компания
На Авито с августа 2017
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Адиятуллин Рамис

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Белинского, 3

- Авиастроительная ⚡ до 5 мин.
- Северный вокзал ⚡ 16-20 мин.
- Яшьлек ⚡ от 31 мин.

Показать карту

Описание

Уверены, это предложение станет Вашим идеальным выбором!

Продается коммерческое помещение свободного назначения, расположенное по адресу: Белинского, д.3, с удобной транспортной развязкой и общественным транспортом!

Отличное вложение для тех, кто ищет помещение под собственный бизнес под любые виды услуг и товаров.

Возможна сдача под аренду под офис, теплый склад, салон красоты, магазин, ПВЗ Ozon и другое.

В данный момент ведется ремонт.

Общая площадь помещения 72.5 м², расположено на цокольном этаже.

Состоит из 4 комнат, санузла и коридора.

Плюсы:

- Помещение с новым современным ремонтом
- Водоснабжение/канализация/отопление
- Свободная парковка
- Плотная жилая застройка
- В шаговой доступности остановки общественного транспорта и метро станция Авиастроительная.

1 взрослый собственник, чистая продажа без обременений.
Звоните! Записывайтесь на показ объекта прямо сейчас!
Рады будем ответить на все ваши вопросы!!!

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздела "Параметры".

Отчет №ПДФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Почта Mail.ru | Купить помещение свободн... | Свободного назначения, 361 | Свободного назначения, 130 | Свободного назначения, 130 | Продам помещение свободн... | avito.ru/kazan/kommercheskaya_neдвижимost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznachenija_72,5_m_3584399117

Итоги рынка комм... | ФИПС | Соц положение РТ... | Водочше - Почта... | В РТ утвердили рез... | Опубликован док... | мониторинг россия | Мониторинг цен н... | ЭкономикаРТ | Росстат "Делова...

ПВЗ Ozon и другое.
В данный момент ведется ремонт.
Общая площадь помещения 72,5 м2, расположено на цокольном этаже.
Состоит из 4 комнат, санузла и коридора.
Плюсы:
— Помещение с новым современным ремонтом
— Водоснабжение/канализация/отопление
— Свободная парковка
— Плотная жилая застройка
— В шаговой доступности остановки общественного транспорта и метро станция Авиакорпусная.
1 взрослый собственник, чистая продажа без обременений.
Звоните! Записывайтесь на показ объекта прямо сейчас!
Рады будем ответить на все ваши вопросы!!!
Лот №654787

4 500 000 Р 62 069 Р за м²
8 916 593-13-46
Написать сообщение
Отправит в течение дня

Спросите у продавца
Здравствуйтесь!
Еще продать? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

ООО "Самолет Плюс Казань Центральный"
Компания
На Авито с августа 2017
Реквизиты проверены
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Адиатуллин Рамис

О здании
Тип здания: жилой дом | Парковка: на улице
№ 3584399117 · 1 марта в 16:34 · 1662 просмотра (+1 сегодня) | Пожаловаться

Другие объявления компании
Сдам помещение | Продам здание, 478 м² | Сдам офисное | 2-я квартира, 48 м²

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздела "Параметры".

Почта Mail.ru | Купить поме... | РСН 131,8 м² | Свободного... | Свободного... | Помещение... | Свободного... | Свк, 105 м² | Продаю здани... | Помещение... | Купить торго... | avito.ru/kazan/kommercheskaya_neдвижимost/svobodnogo_naznachenija_340_m_1472258222

Итоги рынка комм... | ФИПС | Соц положение РТ... | Водочше - Почта... | В РТ утвердили рез... | Опубликован док... | мониторинг россия | Мониторинг цен н... | ЭкономикаРТ | Росстат "Делова...

Свободного назначения, 340 м²
Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку
17 000 000 Р 50 000 Р за м²
8 958 720-57-42
Написать сообщение

Спросите у продавца
Здравствуйтесь!
Еще продать? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Завязано 15 объявлений
Эквивалент: 183 тонны CO2
Подписаться на продавца

О помещении
Вход: с улицы | Высота потолков: 2,5 м
Отдельный вход: есть | Отделка: чистовая
Общая площадь: 340 м² | Тип сделки: продажа
Этаж: цокольный

Стык бизнес-потенциала

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздела "Параметры".

Отчет №ПДФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The listing is for a commercial premises (нежилое помещение) located at 44 Kosmonavtov St, Sovetskii District, Kazan, Tatarstan. The price is 17,000,000 RUB. The listing includes a location map, a detailed description of the premises, and contact information for the seller. The description mentions that the premises is in good condition, has a separate entrance, and is suitable for various business purposes. The seller is a private individual who has completed 15 transactions on Avito.

Аналоги для помещения, расположенного по адресу: РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, зд. 84, корпус 2, помещение № 1000

The screenshot shows a real estate listing on the CIAN.ru website. The listing is for a commercial premises (свободное назначение) located at 38 Rikharda Zorge St, Kazan, Tatarstan. The area is 120 m². The price is 15,120,000 RUB. The listing includes a location map, a detailed description of the premises, and contact information for the seller. The description mentions that the premises is in good condition, has a separate entrance, and is suitable for various business purposes. The seller is a private individual who has completed 15 transactions on Avito.

Отчет №ПИФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Купите помещение свободного назначения 120м² ул. Рихарда Зорге, 38, Казань, Татарстан респ., р-н Приволжский, мкр. Горки-1 м. Горки - база ЦИАН, объявление 202138656

Пешеходный трафик
Автомобильный трафик
Средний бюджет семьи по району

Точки притяжения
Конкуренция в радиусе 1 км
Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчет за 450 ₽ 500 ₽ Посмотреть пример отчёта

Просторные помещения
-большие окна
-высокие потолки
-наземный паркинг на большое количество машиномест
-презентабельный вид здания с красивым фасадом

Удачная планировка помещения позволяет использовать объект под любой вид деятельности. Отделка черновая, есть возможность сделать ремонт под себя.

Идеальное расположение для ведения вашего бизнеса с высоким пешеходным и автомобильным трафиком. Прекрасная транспортная доступность сюда можно быстро добраться как на личном авто, так и на общественном транспорте, метро. Отличная видимость входной группы, поэтому вашу вывеску будет видно с дороги издали.
Все документы полностью готовы к сделке! Нет обременений, ограничений и перепланировок.

Свернуть

15 120 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 14 666 400
Цена за метр 126 000 ₽
Налог НДС включен: 2 520 000 ₽
Показать телефон
Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 23295941

Отчет о привлекательности помещения и локации Купить

Найдите подходящее место для вашего бизнеса Доставка вывески

РЕКЛАМА
STYLE ВП
Рекламные вывески в Казани. Цены без посредников

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации
Войти

Свободное назначение, 127,6 м²
в ЖК «Соловьиная роща»

Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский, ул. Заюса Гареева, 302к1 На карте
▲ Проспект Победы 7 мин. ▲ Горки 10 мин. ▲ Дубравная 30 мин.

Пожаловаться

11 фото

Площадь 127,6 м² Этаж 1 из 15 Помещение Свободно

14 036 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 13 614 900
Цена за метр 110 000 ₽
Налог УСН
+7 906 322-17-66
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 97778569

Отчет о привлекательности помещения и локации Купить

Найдите подходящее место для вашего бизнеса Доставка вывески

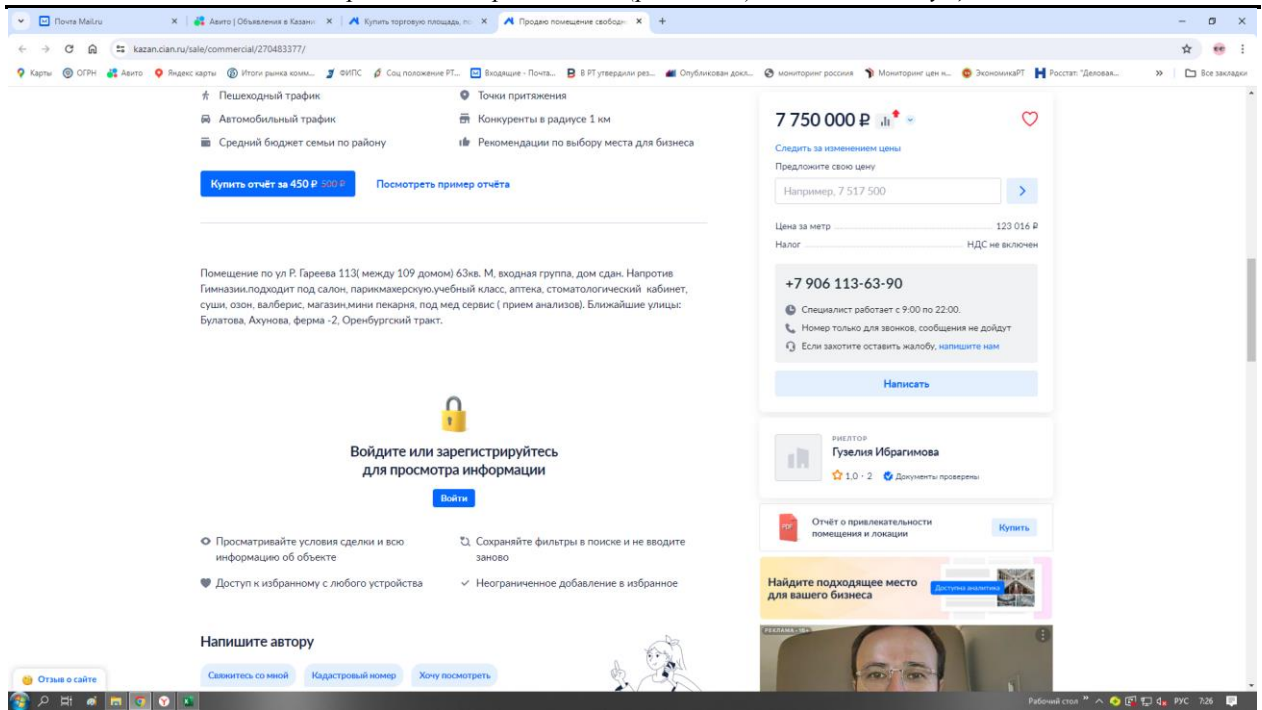
РЕКЛАМА
Сумка-шопер с принтом детская 3000

Отчет №ПДФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

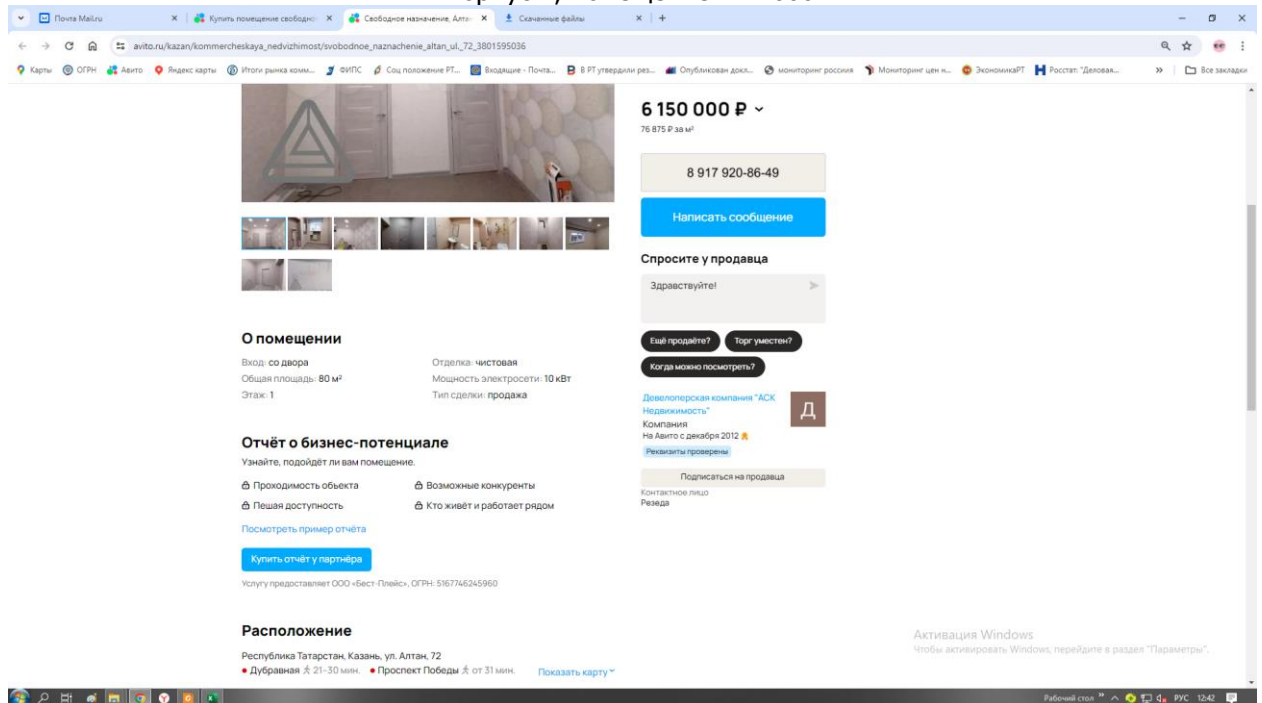
The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The listing is for a commercial space (ГАБ) with an area of 100,000 m², located in Kazan. The price is 14,036,000 RUB. The listing includes details about the location, traffic, and budget. A lock icon indicates that the user is not logged in. The right sidebar shows the price, a contact number (+7 906 322-17-66), and the agent's name (ID 97778569). There are also buttons for 'Купить' (Buy) and 'Написать' (Write).

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The listing is for a free assignment (Свободное назначение) in a residential complex (ЖК «Сказочный лес») with an area of 63 m². The price is 7,750,000 RUB. The listing includes details about the location, area, and floor. A photo of the interior is shown. The right sidebar shows the price, a contact number (+7 906 113-63-90), and the agent's name (Гузелия Ибрагимова). There are also buttons for 'Написать' (Write) and 'Купить' (Buy).

Отчет №ПДФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



Аналоги для помещения, расположенного по адресу: РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, зд. 84, корпус 2, помещение № 1000



Отчет №ПДФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnoe_naznachenie_altan_ul_72_3801595036

Продается 3-х комнатное помещение площадь 80 кв м на -1 этаже по адресу Алтан, дом 72. можно перевести в жилую 3-х комнатную квартиру. В отличном состоянии.

В помещении:

- Газовая колонка, индивидуальное отопление и горячая вода 2-х контурный котел.
- Интернет
- Электричество
- Натяжные потолки.
- Кухня
- Проведено водоснабжение
- Немецкие качественные обои, современные светильники.
- Доступ 24 часа
- Двери с магнитными замками
- Полы линолеум
- Приточно/вытяжная вентиляция
- сан, узел с душевой

Возле объекта имеется бесплатная парковка
Общее количество машиномест - 5 шт.
Высота потолка - 2,7 м.
Помещение имеет общий вход.
Также помещение подойдет под -квартиру, офис, свободное назначение, учебный центр, фотостудию, пункт. выдачи, швейная мастерская.

6 150 000 Р ▾
76 875 Р за м²

8 917 920-86-49

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Девелоперская компания "АСК Недвижимость"
Компания
На Avito с декабря 2012
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Резида

Тип здания: жилой дом Парковка: на улице


№ 3801595036 · 15 марта в 14:07 · 37 просмотров (+0 сегодня) Показать

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznachenija_117_m_3854016008

Продам помещение свободного назначения, 117 М²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



9 500 000 Р ▾
81 197 Р за м²

8 987 220-30-76

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Симонет Плюс
Компания
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Светлана Ивановна

О помещении

Вход: с улицы Отделка: без отделки
Общая площадь: 117 м² Тип сделки: продажа
Этаж: цокольный

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдет ли вам помещение.

Отчет №ПДФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Почта Mail.ru | Купить коммерческую недви... | Продам помещение свободн... | Продажа помещения свободн... | +

avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_117_m_3854016008

Карты | ОГРН | Авито | Яндекс карты | Итоги рынка комм... | ФИПС | Соц положение РТ... | Входящие - Почта... | В РТ утвердили рез... | Опубликован док... | мониторинг россия | Мониторинг цен н... | ЭкономикаРТ | Росстат "Делова..." | Все закладки

услугу предоставляет ООО «Вест-Имвэст», ОГРН 50171462402010

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Юлиуса Фучика, 99А

- Дубравная 6: 16-20 мин.
- Проспект Победы 6: 16-20 мин.
- Горки 6: от 31 мин.

[Показать карту](#)

Описание

Продается помещение свободного назначения 117,4 кв.м в самом востребованном районе Казани (Привокзальный район)!

В помещении 6 отдельных комнат:
13;13;26;13;5;9,5 кв.м., туалет 5 кв.м
Центральное отопление, центральная канализация, электричество до 100 Вт.
Наличие мокрой точки и отдельного сан.узла.
Высокий пешеходный трафик. Удобные подъездные пути.
Прекрасное месторасположение.
В течение года запланировано открытие станции метроФУЧИКА в 3 минутах ходьбы.
Собственный электронный ключ в общий вход. Доступ в помещение - 24/7.
Наличие большого количества свободных парковочных мест - в доме закрытая парковка со шлагбаумом, собственный пульт.
Отличный вариант для инвестиций или для ведения своего бизнеса!
Позвоните и запишитесь на просмотр прямо сейчас.

О здании

Тип здания: другой | Парковка: нет

№ 3854016008 · 22 марта в 17:06 · 417 просмотров (+6 сегодня) | [Пожаловаться](#)

9 500 000 Р ✓
81197 Р за м²

8 987 220-30-76

[Написать сообщение](#)
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуй!

[Еще продать?](#) [Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Самолет Плюс
Компания | [Самолет](#)

[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)
Контактное лицо
Светлана Иванова



Почта Mail.ru | Купить поме... | РСН 131,8 м² | Свободного... | Свободного... | Помещение... | Свободного... | Свк 105 м² | Продаю здани... | Помещение... | Купить торго... | +

avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_340_m_1472258222

Карты | ОГРН | Авито | Яндекс карты | Итоги рынка комм... | ФИПС | Соц положение РТ... | Входящие - Почта... | В РТ утвердили рез... | Опубликован док... | мониторинг россия | Мониторинг цен н... | ЭкономикаРТ | Росстат "Делова..." | Все закладки

Свободного назначения, 340 м²

[Добавить в избранное](#) | [Сравнить](#) | [Добавить заметку](#)



О помещении

Вход: с улицы	Высота потолков: 2,5 м
Отдельный вход: есть	Отделка: чистовая
Общая площадь: 340 м²	Тип сделки: продажа
Этаж: цокольный	

Статус бизнес-потенциала

17 000 000 Р ✓
50 000 Р за м²

8 958 720-57-42

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуй!

[Еще продать?](#) [Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь
Частное лицо
Завершено 15 объявлений
[Эквивалент: 183 тона CO2](#)

[Подписаться на продавца](#)

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Отчет №ПДФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a commercial property. The browser's address bar shows the URL: avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_340_m_1472258222. The listing details are as follows:

- Price:** 17 000 000 Р (50 000 Р за м²)
- Phone:** 8 958 720-57-42
- Location:** Республика Татарстан, Казань, ул. Космонавтов, 44 р-н Советский
- Description:** Продаётся нежилое помещение свободного назначения расположенного по адресу Казань ул.космонавтов 44 первая линия цокольный этаж. Данное помещение находится в отличном состоянии на требуемых никаких значительных вложений вода, отопление, два санузла в кафе при необходимости можно добавить все трубы выведены, пол плитка новая новая электрика. Имеет три входа парковка. Рядом магазин магнит глобус магнит. Густо заселенный спальный район. Помещение сдано надежному арендатору.
- Building:** Готовность: в эксплуатации. Тип здания: жилой дом. Удалённость от дороги: первая линия. Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта.
- Statistics:** №1472258222: 29 февраля в 17:41: 5283 просмотра (+0 сегодня)
- Buttons:** "Написать сообщение", "Ещё продлится?", "Торг уместен?", "Когда можно посмотреть?", "Подписаться на продавца".

At the bottom right of the browser window, there is a Windows activation watermark: "Активация Windows. Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел 'Параметры'."

6.3. Документы на Объект оценки

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:


Раздел 1 Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 4	
Всего листов выписки: 8	
25.10.2023г.	
Кадастровый номер:	16:50:280201:57
Номер кадастрового квартала:	16:50:280201
Дата присвоения кадастрового номера:	20.06.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Республика Татарстан, город Казань, Кировский район, жилой массив Игумново, улица Боевая, дом 2
Площадь:	389,3
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Продовольственный магазин
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Бетонные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2018
Год завершения строительства:	2017
Кадастровая стоимость, руб.:	3076665,15
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:280201:23
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:50:280201:56
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

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0081805607401СВ382В3576АСДСК3425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Лист 2

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 4	
Всего листов выписки: 8	
25.10.2023г.	
Кадастровый номер:	16:50:280201:57
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	36869, Малвин Виталий Александрович, 030-932-491 31, 22.09.2023, изменением планировки здания с кадастровым номером 16:50:280201:57, расположенного по адресу: Республика Татарстан, г Казань, р-н Кировский, жилой массив Игумново, ул Боевая, д 2, б/н, 2023-09-15
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 помещений, 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: 0081805607401СВ382В3576АСДСК3425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

*Отчет №ПДФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

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
25.10.2023г.			
Кадастровый номер:		16:50:280201:57	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном"
	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	Общая долевая собственность 16:50:280201:57-16/001/2018-3 03.12.2018 14:50:42
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:		04.03.2021 07:53:21
	номер государственной регистрации:		16:50:280201:57-16/203/2021-5
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 20.02.2021 по 31.05.2031
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "АГРОТОРГ", ИНН: 7825706086
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор аренды, № П-6/141, выдан 20.02.2021
	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 депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401C838D2B3576ACDC8425108 Выдлен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Лист 4

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
25.10.2023г.			
Кадастровый номер:		16:50:280201:57	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	4.2 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		03.12.2018 15:14:00
	номер государственной регистрации:		16:50:280201:57-16/001/2018-4
	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
	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 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 депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401C838D2B3576ACDC8425108 Выдлен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Отчет №ПДФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 5

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
25.10.2023г.			
Кадастровый номер:		16:50:280201:57	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 00B8056B7401C838D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>
полное наименование должности		инициалы, фамилия

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
25.10.2023г.			
Кадастровый номер:		16:50:280201:57	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:400		Условные обозначения:	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 00B8056B7401C838D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Отчет №ПДФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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	
25.10.2023г.							
Кадастровый номер:				16:50:280201:57			
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			N1	N2	
1	2	3	4	5	6	7	
1	476948.22	1300368.83	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2	476946.16	1300381.51	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
3	476927.06	1300378.4	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
4	476926.77	1300380.17	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
5	476921.88	1300379.38	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
6	476922.17	1300377.6	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
7	476912.64	1300376.05	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
8	476914.7	1300363.37	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
1	476948.22	1300368.83	-	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			

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 00B805607401C838D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 8

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 8	
25.10.2023г.							
Кадастровый номер:				16:50:280201:57			
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		N1	N2		
1	2	3	4	5	6	7	
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 00B805607401C838D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

*Отчет №ПДФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

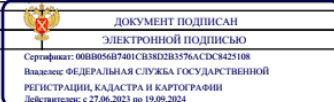
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан
полное наименование органа регистрации прав

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: 5
26.10.2023г.			
Кадастровый номер:	16:50:250227:1226		
Номер кадастрового квартала:	16:50:250227		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.10.2023		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Мира, дом 37		
Площадь, м2:	754.4		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	29819297.05		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:250227:58		
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: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
26.10.2023г.			
Кадастровый номер:	16:50:250227:1226		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
	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	Общая долевая собственность 16:50:250227:1226-16/203/2023-1 25.10.2023 12:51:33
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		25.10.2023 12:51:33
	номер государственной регистрации:		16:50:250227:1226-16/203/2023-3
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 24.06.2021 по 30.06.2031
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество "Тандер", ИНН: 2310031475
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор, № КзФ/24116/21, выдан 24.06.2021
	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:		
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		инициалы, фамилия

Отчет №ПДФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 3

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
26.10.2023г.	
Кадастровый номер: 16:50:250227:1226	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.1	вид: Доверительное управление
	дата государственной регистрации: 25.10.2023 12:51:33
	номер государственной регистрации: 16:50:250227:1226-16/203/2023-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия по 02.03.2024 по 02.03.2024
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют
	основание государственной регистрации: Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 1405-94198416-1, выдан 09.07.2009
	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1405-94198416, выдан 31.03.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной: данные отсутствуют
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401C838D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Лист 4

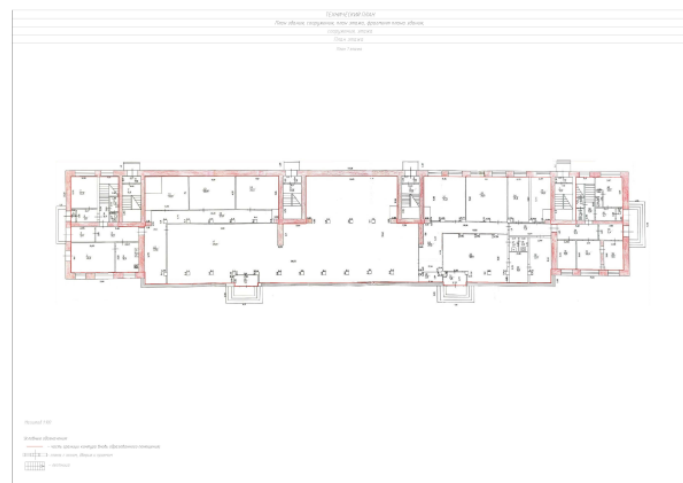
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
26.10.2023г.	
Кадастровый номер: 16:50:250227:1226	
5	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного 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: 00B8056B7401C838D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Отчет №ПДФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Раздел 5 Лист 5

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
26.10.2023г.			
Кадастровый номер: 16:50:250227:1226		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1:100			

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B805607401C83802B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	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
26.10.2023г.			
Кадастровый номер:		16:50:250227:1227	
Номер кадастрового квартала:		16:50:250227	
Дата присвоения кадастрового номера:		25.10.2023	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Мира, дом 37	
Площадь, м2:		260,4	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		данные отсутствуют	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Подвал № 1	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб:		10292875,07	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		16:50:250227:58	
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	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B805607401C83802B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Отчет №ПДФ-001/02-2024
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
26.10.2023г.		Кадастровый номер: 16:50:250227:1227	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
	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	Общая долевая собственность 16:50:250227:1227-16/203/2023-1 25.10.2023 12:51:33
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		25.10.2023 12:51:33
	номер государственной регистрации:		16:50:250227:1227-16/203/2023-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия по 02.03.2024 по 02.03.2024
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 1405-94198416-1, выдан 09.07.2009 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1405-94198416, выдан 31.03.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B805607401C838D2B3576ACDC8425108 Выдана: 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
26.10.2023г.		Кадастровый номер: 16:50:250227:1227	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения 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: 00B805607401C838D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Отчет №ПДФ-001/02-2024
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
26.10.2023г.		Кадастровый номер: 16:50:250227:1227	
		Номер этажа (этажей): 1	
Масштаб 1:100			

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B1B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024
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
26.10.2023г.		Кадастровый номер: 16:50:250227:1228	
Номер кадастрового квартала:		16:50:250227	
Дата присвоения кадастрового номера:		25.10.2023	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Мира, дом 37	
Площадь, м2:		3	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		данные отсутствуют	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Подвал № 1	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб:		118581.51	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		16:50:250227:58	
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	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B1B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Отчет №ПДФ-001/02-2024
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
26.10.2023г.			
Кадастровый номер:		16:50:250227:1228	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
	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	Общая долевая собственность 16:50:250227:1228-16/203/2023-1 25.10.2023 12:51:33
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		25.10.2023 12:51:33
	номер государственной регистрации:		16:50:250227:1228-16/203/2023-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия по 02.03.2024 по 02.03.2024
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 1405-94198416-1, выдан 09.07.2009 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1405-94198416, выдан 31.03.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 00B805607401C838D2B3576ACDC8425108 Выдано: 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
26.10.2023г.			
Кадастровый номер:		16:50:250227:1228	



	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения 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 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 00B805607401C838D2B3576ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

*Отчет №ПДФ-001/02-2024
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
26.10.2023г.			
Кадастровый номер: 16:50:250227:1228		Номер этажа (этажей): 1	
 <p>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН План здания, сооружения, план этажа, фрагмент плана здания, сооружения, этажа Фрагмент плана этажа План этажа</p> <p>Масштаб 1:100 Условные обозначения: --- часть здания, сооружения, объекта недвижимого имущества --- стена с окном, дверью и проемом</p>			
Масштаб 1:100			
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B805607401C83820B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Помещение вид объекта недвижимости				Раздел 1 Лист 1
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7	
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130982905				
Кадастровый номер:		16:50:060623:1011		
Номер кадастрового квартала:	16:50-060623			
Дата присвоения кадастрового номера:	08.10.2012			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 92:401:002:000059560:000А:21004 03.06.2013 Отделение по г.Казани филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Татарстан			
Местоположение:	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Седова, д.1, Нежилое помещение №1004			
Площадь, м2:	1259,9			
Назначение:	Нежилое помещение			
Наименование:	Помещения №1004			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1, Цокольный этаж № 1			
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб.	53554040.14			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:060623:39			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенной 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:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с площадью: 1292,3 кв.м. 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			
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00767757135740144157138178345326050 Выдана: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	инициалы, фамилия	

Выписка получена из Единого государственного реестра недвижимости
Получатель выписки:
ПРИВОДИТЕЛЬ ИДЕЛ ГБУ МФД КР
г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 44
Уполномоченный сотрудник
Нагулянова А.Р.
ВРЕМЯ 10:46
7-10 2024

Отчет №ПДФ-001/02-2024
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
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130982905		
Кадастровый номер: 16:50-060623:1011		
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:	29.12.2014 00:00:00
	номер государственной регистрации:	16-16-01/180/2014-812
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 29.12.2014 по 02.03.2024 с 29.12.2014 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", 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 таковой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

выписка получена из АИС ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФЧ ЭРТ
г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 26

Уполномоченный сотрудник

НАГУМАНОВА А.Р.

Время 10:16

7.10.2024

МП

20.10

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
		Сертификат: 9976775713572024051571138178344529050	
		Владелец: Росреестр	
		Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Лист 3

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130982905		
Кадастровый номер: 16:50-060623:1011		
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 МФЧ ЭРТ
г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 26

Уполномоченный сотрудник

НАГУМАНОВА А.Р.

Время 10:16

7.10.2024

МП

20.10

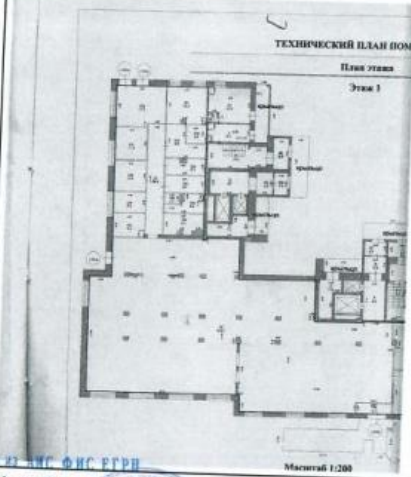
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
		Сертификат: 9976775713572024051571138178344529050	
		Владелец: Росреестр	
		Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Отчет №ПДФ-001/02-2024
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: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130982905			
Кадастровый номер: 16:50:060623:1011		Номер этажа (этажей): 1	



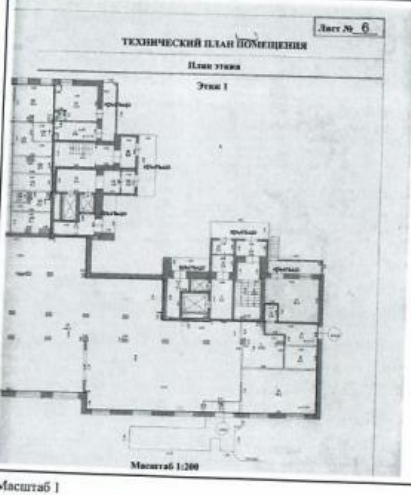
ИЗДАНА ПОДЛИНА ИЗ АИС ФИС ЕГРН
ИЗБОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МОИ ЧС РТ
КАЗАНЬ УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 29
ПОЛНОМОЧЕННЫЙ СОТРУДНИК
НАГУМАНОВА А.Р.
РЕМЯ 10:16 * 7 10
20.21

Полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 997677571257400515711381783443806050
Выдано: Регистр
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

Инициалы, фамилия

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130982905			
Кадастровый номер: 16:50:060623:1011		Номер этажа (этажей): 1	



ИЗДАНА ПОДЛИНА ИЗ АИС ФИС ЕГРН
ИЗБОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МОИ ЧС РТ
КАЗАНЬ УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 29
ПОЛНОМОЧЕННЫЙ СОТРУДНИК
НАГУМАНОВА А.Р.
РЕМЯ 10:16 * 7 10
20.21

Полное наименование должности

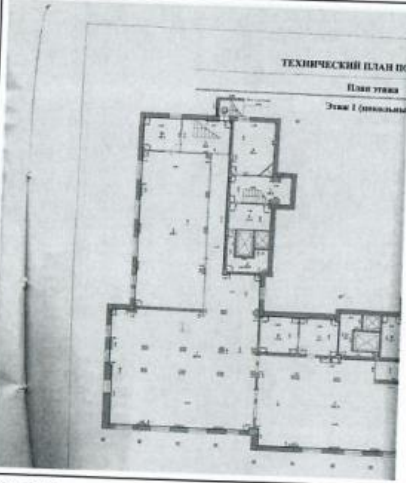
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 997677571257400515711381783443806050
Выдано: Регистр
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

Инициалы, фамилия

Отчет №ПДФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Помещение		Лист 6	
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130982905			
Кадастровый номер: 16:50:060623:1011		Номер этажа (этажей): 1	

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПО
План этажа
Этаж 1 (подпольный)



Масштаб 1

ВЫПСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФНС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЧ ФРТ
г. КАЗАНЬ УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28

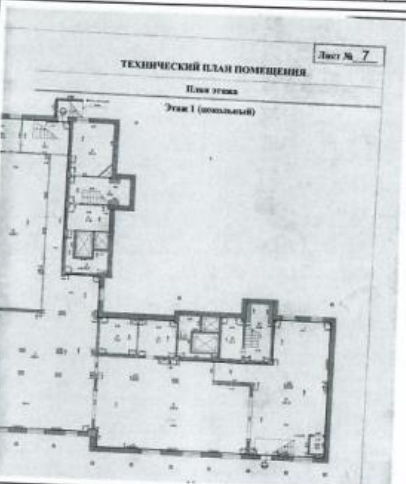
УПОЛНОМОЧЕННЫЙ СОТРУДНИК
НАГУМАНОВА А.Р.
ВРЕМЯ 10:16
20 21



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ ОБ СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 39767757135744515711381783445026050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022
ИНИЦИАЛЫ, ФИМИЛИЯ

Помещение		Лист 7	
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130982905			
Кадастровый номер: 16:50:060623:1011		Номер этажа (этажей): 1	

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ
Лист № 7
План этажа
Этаж 1 (подпольный)



Масштаб 1

ВЫПСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФНС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЧ ФРТ
г. КАЗАНЬ УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28

УПОЛНОМОЧЕННЫЙ СОТРУДНИК
НАГУМАНОВА А.Р.
ВРЕМЯ 10:16
20 21



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ ОБ СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 39767757135744515711381783445026050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022
ИНИЦИАЛЫ, ФИМИЛИЯ

Отчет №ПДФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

35 2484

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

ОГРН

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 30.09.2021, поступившего на рассмотрение 30.09.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
02.10.2021г. № КУВИ-002/2021-129861098	
Кадастровый номер:	16:50:160208:2797
Номер кадастрового квартала:	16:50:160208
Дата присвоения кадастрового номера:	14.03.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 11608; Условный номер 16-16-01/110/2006-594
Адрес:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А
Площадь, м2:	281,5
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Административное здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1981
Кадастровая стоимость, руб.:	11245063,61
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:160208:40
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 этажи), отсутствуют.
Получатель выписки:	Леонова Анна Вячеславовна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", 7716580524

Выписка получена из ФГИС ЕГРН

СОВЕТСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ РТ г. Казань, ул. Дюшкет Шабедди, д. 21А	полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
---	-------------------------------	---------	-------------------

Уполномоченный сотрудник
Ахтямова Рузалия Фаридовна



Дата 04.10.2021г

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			
02.10.2021г. № КУВИ-002/2021-129861098			
Кадастровый номер:	16:50:160208:2797		
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 16:50:160208:2797-16/001/2017-3 02.05.2017 11:45:13
3	Документы-основания:	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 06.04.2017 №45/17
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:		02.05.2017 11:48:38
	номер государственной регистрации:		16:50:160208:2797-16/001/2017-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 02.05.2017 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:		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 2, выдан 03.02.2010
	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

Выписка получена из ФГИС ЕГРН

СОВЕТСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ РТ г. Казань, ул. Дюшкет Шабедди, д. 21А	полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
---	-------------------------------	---------	-------------------

Уполномоченный сотрудник
Ахтямова Рузалия Фаридовна



Дата 04.10.2021г

Отчет №ПИФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 3

Здание		вид объекта недвижимости
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
02.10.2021г. № КУВИ-002/2021-129861098		Кадастровый номер: 16:50:160208:2797
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	Приоритизация 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:	Представлены документы на государственную регистрацию: Регистрация и погашение сделки об ограничении (обременении) права

Выписка получена из ФГИС ЕГРН

Советский отдел ГБУ МФЦ в РТ
г. Казань, ул. Пролетарская, д. 214

Уполномоченный подпись наименование должности
Ахтямова Рузальна Фаридовна



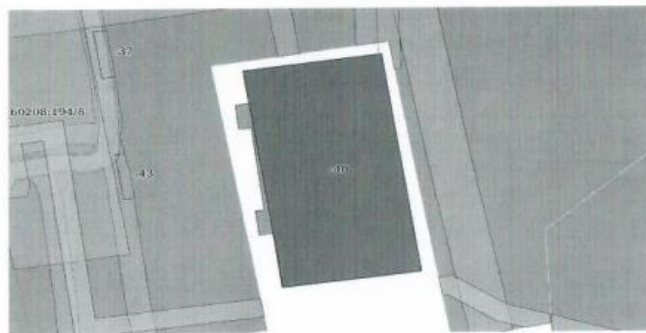
Дата 04.10.2021г

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
02.10.2021г. № КУВИ-002/2021-129861098		Кадастровый номер: 16:50:160208:2797

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



Выписка получена из ФГИС ЕГРН

Советский отдел ГБУ МФЦ в РТ
г. Казань, ул. Пролетарская, д. 214

Уполномоченный подпись наименование должности
Ахтямова Рузальна Фаридовна



Дата 04.10.2021г

Отчет №ПДФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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
10.10.2023г.			
Кадастровый номер:	16:50:350203:2049		
Номер кадастрового квартала:	16:50:350203		
Дата присвоения кадастрового номера:	06.07.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Республика Татарстан, город Казань, поселок Салмачи, улица Центральная, дом 18		
Площадь:	365.7		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Магазин розничной торговли продовольственных товаров		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Бетонные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2017		
Кадастровая стоимость, руб.:	4006656.74		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:350203:547		
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		
Виды разрешенного использования:	нежилое здание		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B0956B7401C3B3D2B3576ACDC8425108 Владельцем: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Лист 2


Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
10.10.2023г.			
Кадастровый номер:	16:50:350203:2049		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	20656, Шакирова Мария Юрьевна, 12362765855, 1975, 20.06.2023, СРО МСКИ, изменением сведений о составе и планировке помещений в здании с кадастровым номером: 16:50:350203:2049, расположенном по адресу: РТ, г. Казань, п. Салмачи, ул. Центральная, д. 18, 198, 2022-12-08		
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: 00B0956B7401C3B3D2B3576ACDC8425108 Владельцем: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------


Отчет №ПДФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Раздел 2 Лист 3

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
10.10.2023г.			
Кадастровый номер:		16:50:350203:2049	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном"
	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	Общая долевая собственность 16:50:350203:2049-16/001/2019-3 12.02.2019 09:06:04
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:	29.11.2021 13:13:45	
	номер государственной регистрации:	16:50:350203:2049-16/203/2021-22	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 29.11.2021 по 31.05.2031	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Тандер", ИНН: 2310031475	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор передела прав и обязанностей по договору аренды недвижимого имущества №988/01/2021 от 12.11.2021г., № КзФ/44336/21, выдан 23.11.2021	
	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 депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 001805607401СВ380203376АСДСК425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
		инициалы, фамилия	

Лист 4

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
10.10.2023г.			
Кадастровый номер:		16:50:350203:2049	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	12.02.2019 09:08:05	
	номер государственной регистрации:	16:50:350203:2049-16/001/2019-4	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 12.02.2019 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	
	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", № 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 депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 001805607401СВ380203376АСДСК425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
		инициалы, фамилия	

Отчет №ПДФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

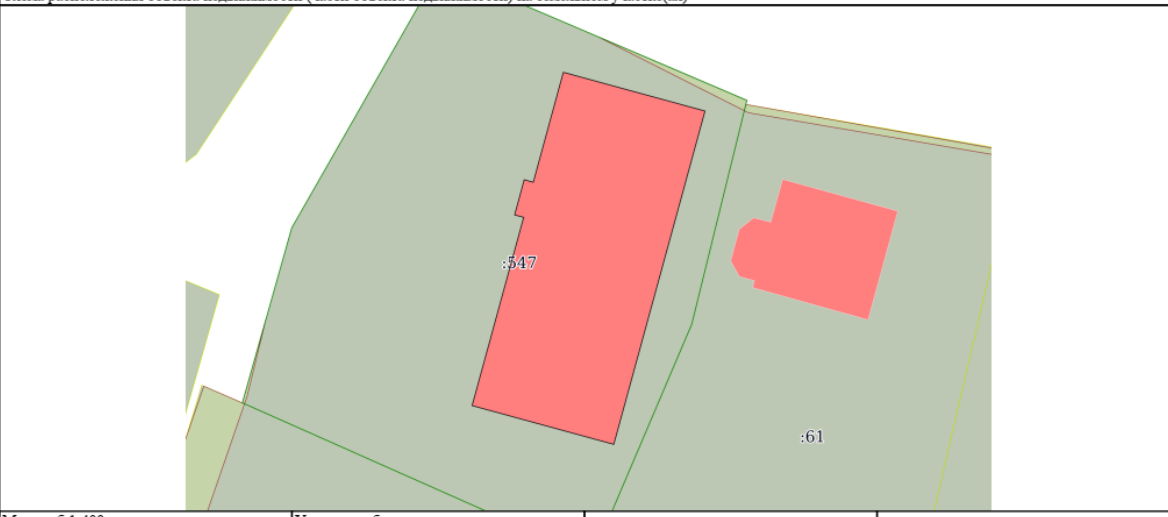

Лист 5

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
10.10.2023г.			
Кадастровый номер:		16:50:350203:2049	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 00B005607401CB38D2B3376ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

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
10.10.2023г.			
Кадастровый номер:		16:50:350203:2049	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:400	Условные обозначения:		
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 00B005607401CB38D2B3376ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	инициалы, фамилия	

Отчет №ПДФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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
10.10.2023г.						
Кадастровый номер:				16:50:350203:2049		
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			Н1	Н2
	2	3	4	5	6	7
1	470756.1	1314763.31	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	470752.59	1314776.14	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	470722.4	1314767.88	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	470725.91	1314755.05	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	470742.96	1314759.72	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	470743.18	1314758.9	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	470746.37	1314759.77	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	470746.14	1314760.59	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	470756.1	1314763.31	-	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: 00B065607401CB38D2B3376ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	инициалы, фамилия

Лист 8

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 8
10.10.2023г.						
Кадастровый номер:				16:50:350203:2049		
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат 16.0						
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		Н1	Н2	
	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 <small>Сертификат: 00B065607401CB38D2B3376ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	инициалы, фамилия

*Отчет №ПДФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
23.10.2023г.			
Кадастровый номер:	16:50:070112:326		
Номер кадастрового квартала:	16:50:070112		
Дата присвоения кадастрового номера:	28.03.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Спартакoвская, здание 84 корпус 2, помещение 1000		
Площадь:	408.2		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	15402982.06		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:070112:325		
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		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B376ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
23.10.2023г.			
Кадастровый номер:	16:50:070112:326		
Сведения о кадастровом инженере:	11113, Каюмов Ильфар Анасович, 119-709-199 87, 27.06.2022, 1105, СРО КИИ "Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья", изменением сведений об объекте недвижимости с кадастровым номером 16:50:070112:326, 2575, 2022-06-23		
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 раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Кириллова Ирина Ивановна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ", 7716580524		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B376ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

*Отчет №ПДФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

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: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
23.10.2023г.			
Кадастровый номер:		16:50:070112:326	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном"
	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	Общая долевая собственность 16:50:070112:326-16/001/2018-3 09.11.2018 14:34:32
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:	26.11.2021 07:40:17	
	номер государственной регистрации:	16:50:070112:326-16/203/2021-8	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.11.2021 по 31.05.2031	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "ТАНДЕР", ИНН: 2310031475	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор передела прав и обязанностей по Договору аренды недвижимого имущества № 909/01/21 от 30.10.2021 г., № КзФ/44345/21, выдан 18.11.2021	
		Договор №909/01/21, выдан 30.10.2021	
	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	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Сертификат: 00B8056B7401CB382D3376ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
23.10.2023г.			
Кадастровый номер:		16:50:070112:326	
	сведения о депозитари, 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:	09.11.2018 14:38:04	
	номер государственной регистрации:	16:50:070112:326-16/001/2018-4	
	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	
	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" 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 депозитари, 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 возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Сертификат: 00B8056B7401CB382D3376ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Отчет №ПИФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
23.10.2023г.			
Кадастровый номер:		16:50:070112:326	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 00B8056B7401C838D2B3576ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Раздел 8 Лист 6

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
23.10.2023г.			
Кадастровый номер: 16:50:070112:326		Номер этажа (этажей): 1	
Масштаб 1:200			
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	Сертификат: 00B8056B7401C838D2B3576ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия	

Отчет №ПДФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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: 4	Всего листов выписки: 10
24.10.2023г.			
Кадастровый номер:	16:50:070115:1064		
Номер кадастрового квартала:	16:50:070115		
Дата присвоения кадастрового номера:	12.12.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 10338; Условный номер 16:50:06-00732:001:0001		
Адрес:	Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Павлюхина, дом 101, помещение 1000		
Площадь:	780,1		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Помещения		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	31253317,92		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:070115:365		
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		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 00B8056B7401C3B3D2B3576ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	
полное наименование должности	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Лист 2

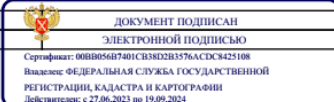
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
24.10.2023г.			
Кадастровый номер:	16:50:070115:1064		
Сведения о кадастровом инженере:	6412, Мухаметзянов Шамиль Рашитович, 044-089-445 60, 08.02.2022, Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья, с образованием части помещения с кадастровым номером 16:50:070115:1064, 6, 2022-02-03 Мухаметзянов Шамиль Рашитович, 044-089-445 60, 25.03.2022, 0246, СРО КИ «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья», 75, 2021-11-10 11113, Каюмов Ильфар Анасович, 119-709-199 87, 18.07.2022, 1105, СРО КИ «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья», изменением сведений об объекте недвижимости с кадастровым номером 16:50:070115:1064, 1-3284, 2022-07-18		
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:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Кириллова Ирина Ивановна (представитель правообладателя). Правообладатель: от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ", 7716580524		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 00B8056B7401C3B3D2B3576ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	
полное наименование должности	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	


Отчет №ПДФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Раздел 2 Лист 3

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
24.10.2023г.			
Кадастровый номер:		16:50:070115:1064	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
	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	Общая долевая собственность 16-16-01/301/2009-428 16.10.2009 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	05.04.2022 15:57:04	
	номер государственной регистрации:	16:50:070115:1064-16/203/2022-17	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 30.03.2022 по 31.05.2031	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Тандер", ИНН: 2310031475	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор, № 933/01/2022, выдан 09.03.2022	
		Договор перевода прав и обязанностей по договору аренды недвижимого имущества №933/01/2022 от 09.03.2022 г., № КхФ/49635/21, выдан 01.04.2022	
		Дополнительное соглашение №1 к Договору перевода прав и обязанностей №КхФ/49635/21 от 01.04.2022 по договору аренды недвижимого имущества №933/01/2022 от 09.03.2022, № 6/н, выдан 09.12.2022	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
полное наименование должности		 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401C3B3D2B3576ACDC8425108 Выдлен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	
		инициалы, фамилия	

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
24.10.2023г.			
Кадастровый номер:		16:50:070115:1064	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	15.03.2022 14:42:32	
	номер государственной регистрации:	16:50:070115:1064-16/203/2022-12	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.03.2022 по 31.05.2031	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ВАГА", ИНН: 5903114664	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор перевода прав и обязанностей по Договору аренды недвижимого имущества №933/01/2022 от 28.01.2022 года, № 933/05, выдан 29.01.2022	
	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 депозитари, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.3	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	16.10.2009 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	16-16-01/301/2009-428	
полное наименование должности		 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401C3B3D2B3576ACDC8425108 Выдлен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	
		инициалы, фамилия	

Отчет №ПДФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 5

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
24.10.2023г.	
Кадастровый номер: 16:50:070115:1064	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 01.04.2009 по 02.03.2009 с 01.04.2009 по 02.03.2009
лицо, в пользу которого 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" 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:	
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5 Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 00B805607401C838D2B3576ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 6

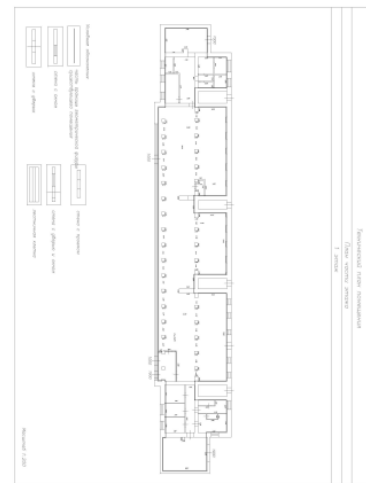
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
24.10.2023г.	
Кадастровый номер: 16:50:070115:1064	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют


	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 00B805607401C838D2B3576ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Отчет №ПИФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

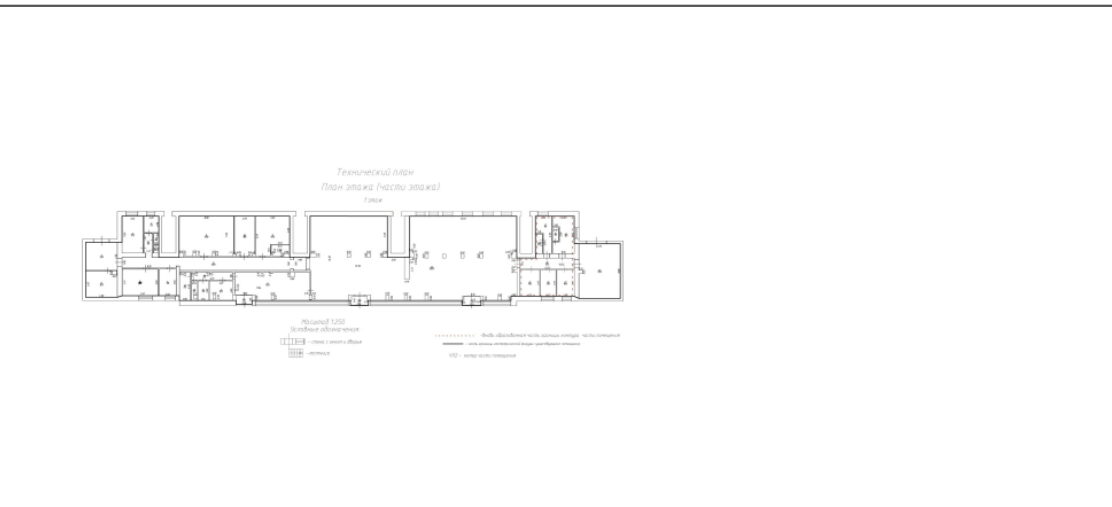
Раздел 8 Лист 7

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
24.10.2023г.			
Кадастровый номер: 16:50:070115:1064		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1:200			

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401C838D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

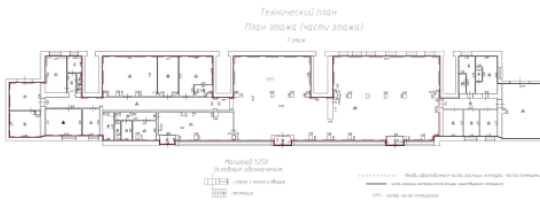
Лист 8

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
24.10.2023г.			
Кадастровый номер: 16:50:070115:1064		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1:200			

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401C838D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Отчет №ПДФ-001/02-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 9

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
24.10.2023г.			
Кадастровый номер: 16:50:070115:1064		Номер этажа (этажей): 1	
 <p style="text-align: center; font-size: small;">Технический план План этажа (части этажа) этажа</p> <p style="text-align: center; font-size: x-small;">Масштаб 1:200 Выданы: 27.06.2023 Исполнитель: ООО «ФАЦ «Эксперт»</p>			
Масштаб 1:200			

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 00B8056B7401C838D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Раздел 9 Лист 10

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части (частях) помещения

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 9	Всего листов раздела 9: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
24.10.2023г.			
Кадастровый номер:		16:50:070115:1064	
Учетный номер части	Площадь, м ²	Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3	4
1	70.2	Помещениями 1 этажа №№25,26,27,28,31,32,35,36 присвоен №ЧП2	данные отсутствуют
2	660.6	Нежилым помещениям 1 этажа №№2,2а,3,3а,3б,3в,4,4а,5,7,7а,8,9,10,11,12,14,15,15а,15б,16,22,22а,24 присвоен №ЧП1	данные отсутствуют

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 00B8056B7401C838D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия