

2021

# Отчет

## № ПИФ-001/04-2021

об определении справедливой  
(рыночной) стоимости недвижимого  
имущества

Дата оценки: 02 августа 2021 года

Дата составления отчета: 02 августа 2021 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»  
02.08.2021



«УТВЕРЖДАЮ»

Директор

Н.В. Гордеева

«02» августа 2021 года



## Основные факты и выводы о справедливой (рыночной) стоимости Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки является Задание на оценку №04 от 26.07.2021 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 №04 от 26.07.2021 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	Помещение №1012, назначение: нежилое, общая площадь 157 кв.м., этаж 1, адрес: РТ, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый номер: 16:50:110802:6726	157
2	Помещение №1009, назначение: нежилое, общая площадь 72,8 кв.м., этаж 1, адрес: РТ, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый номер: 16:50:110802:6725	72,8
3	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 75,6 кв.м., этаж 1, адрес: РТ, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый номер: 16:50:110802:6728	75,6
4	Помещение №1011, назначение: нежилое, общая площадь 875,8 кв.м., этаж 1, адрес: РТ, Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый номер: 16:50:110802:6727	875,8
5	Здание, нежилое (магазин), 2-х этажное, общей площадью 1653,2 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д. 138, кадастровый номер: 16-16-01/330/2008-393	1653,2
6	Земельный участок под строительство гипермаркета «Кольцо», общей площадью 1500 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д. 138, кадастровый номер: 16:50:171201:0048	1500
7	Нежилые помещения (магазин), 1-го этажа(№1-42) и подвала (№11-25, 30, 43, 44), общей площадью 1017,80 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Мира, д. 37, кадастровый номер: 16:50:250227:918	1017,8
8	Помещения, нежилые, общей площадью 1342,7 кв.м., 1 этаж, адрес: РТ, г. Казань, ул. Голубятникова, д. 21А, кадастровый номер: 16:50:05:00338:001:0015	1342,7
9	Нежилые помещения 1 этажа № 36-43, 46, 46а, 46б, 48-52, 53, 54, антресоли № 25, 26, 33, 33а, 34, 35, 38, 39, 40, 40а, 41, 45, 45а, 48, 49, 49б, общей площадью 839 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Карбышева, д. 15, кадастровый номер: 16:50:07:00673:001:0028	839
10	Магазин «Эдельвейс» №925, 1 –этажный, общей площадью 1536,30 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Мамадышский тракт д. 34б, кадастровый номер: 16:16:110401:4541	1536,3
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения супермаркета, общая площадь 2682 кв.м., кадастровый № 16:16:120602:3, адрес: РТ, г. Казань, Советский район, ул. Мамадышский тракт 34б	2682
12	Помещения, нежилые, общей площадью 780,1 кв.м., 1 этаж, адрес: РТ, г. Казань, ул. Павлюхина, д. 101, кадастровый номер: 16:50:06:00732:001:0001	780,1
13	Помещение, назначение: нежилое, площадь 3802,4 кв.м., этаж: 1,2, адрес: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 33А, пом. 1006, кадастровый номер: 16:50:110801:9183	3802,4
14	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 139 кв.м., этаж: 1, номера на поэтажном плане: 38-51, адрес: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 33А, пом. 1005, кадастровый номер: 16:50:110801:9169	139

Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.
15	Земельный участок, общей площадью 3 800 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 33 А, кадастровый номер:16:50:110801:0017	3800
16	Здание магазина, нежилое, 1-этажный (подземных этажей -1), общей площадью 3 108 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Ломжинская, д. 2А, кадастровый номер:16:50:150105:147	3108
17	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, общей площадью 16+/-1 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении Пр. Победы и ул. Ломжинская, кадастровый номер:16:50:150105:5823	16
18	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, общей площадью 2609+/-18 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении Пр. Победы и ул. Ломжинская, кадастровый номер:16:50:150105:5822	2609
19	Офис №10-11, назначение: нежилое, площадь 285,4 кв.м., этаж: 1, адрес: РТ, Лаишевский муниципальный р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Усады, ул. Счастливая, д. 11, пом. №1010, кадастровый номер: 16:24:150201:3240	285,4
20	Помещения №1004, назначение: нежилое, общая площадь 1292,3 кв.м, этаж №1, поцошный этаж №1, номера на поэтажном плане 5-11, 15, адрес: РТ, г. Казань, ул. Седова, д. 1, пом. 1004, кадастровый номер:1650:060623:1011	1292,3
21	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение продовольственного магазина, общая площадь 1269 кв.м, адрес: РТ), г. Казань, Приволжский р-н, ул. Юлиуса Фучика, д.30а, кадастровый номер: 16:50:160306:4973	1269
22	Нежилые помещения №№37, 38, 39, 41, общая площадь 76,60 кв.м., этаж 1, инв. №10209, лит.1, объект №1, часть №4, кадастровый номер: 16:50:06:00820:001:0004, адрес: РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 141	76,6
23	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 345,5 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1-20, кадастровый номер: 16:50:07:00707:001:0007, адрес: РТ, г. Казань, ул. Солидарности, д. 4	345,5
24	Здание одноэтажного магазина «Эдельвейс», назначение: нежилое, общая площадь 682,8 кв.м., инв. № 92:401:002:000050590, лит. А, кадастровый номер: 16:50:160306:67:34, адрес: РТ, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д. 30А	682,8
25	Административное здание, назначение: нежилое, общая площадь 280,30 кв.м., инв.№ 11608, лит. А, адрес: РТ, г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:2797	280,3
26	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административное здание, общая площадь 332 кв. м, адрес: РТ, г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:40	332
27	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания магазинов, площадь 1 876 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Сафиуллина д. 40, кадастровый номер: 16:50:160509:6215	1876
28	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания магазинов, площадь 1 354 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Сафиуллина д. 40, кадастровый номер: 16:50:160509:6216	1354
29	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные); места парковки легковых автомобилей, площадь 735 +/- 9 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:1000	735
30	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные); места парковки легковых автомобилей, площадь 95 +/- 4 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:1001	95
31	Нежилые помещения 1 этажа №№37, 38, 41-56, 59-61, площадь 509,6 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, городок Военный 2 д. 142/1, кадастровый номер: 16:50:000000:13270	509,6
32	Нежилые помещения 1 этажа с №1 по №9; подвала с №1 по №11, общая площадь 297,60 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Патриса Лумумбы, д. 28, кадастровый номер: 16:50:060605:163	297,6
33	Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли для жилого комплекса Старое Аракчино Кировского района (1-ая очередь строительства), площадь 375,6 кв. м, количество этажей: 1, адрес: РТ, г. Казань, Кировский район, жилой массив Старое Аракчино, ул. Старо-Аракчинская 2-я, д. 37а, кадастровый номер: 16:50:280563:836	375,6
34	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 1000 кв. м, магазины товаров повседневного спроса (шаговой доступности), площадь 1260 кв. м, адрес: РТ, г. Казань, Кировский район, жилой массив Старое Аракчино, ул. Старо-Аракчинская 2-я, д. 37а, кадастровый номер: 16:50:280563:832	1260

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

Оценка проведена по состоянию на 02 августа 2021 г. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом настоящего Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

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

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

№ п.п.	Наименование	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	Стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Стоимость, полученная доходным подходом, руб.
1	Помещение №1012, назначение: нежилое, общая площадь 157 кв.м., этаж 1, адрес: РТ, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый номер: 16:50:110802:6726	7 060 000	Не применялся	Не применялся
2	Помещение №1009, назначение: нежилое, общая площадь 72,8 кв.м., этаж 1, адрес: РТ, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый номер: 16:50:110802:6725	3 445 000	Не применялся	Не применялся
3	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 75,6 кв.м., этаж 1, адрес: РТ, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый номер: 16:50:110802:6728	3 578 000	Не применялся	Не применялся
4	Помещение №1011, назначение: нежилое, общая площадь 875,8 кв.м., этаж 1, адрес: РТ, Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый номер: 16:50:110802:6727	35 114 000	Не применялся	Не применялся
5	Здание, нежилое (магазин), 2-х этажное, общей площадью 1653,2 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д. 138, кадастровый номер: 16-16-01/330/2008-393	Не применялся	46 908 000	Не применялся
6	Земельный участок под строительство гипермаркета «Кольцо», общей площадью 1500 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д. 138, кадастровый номер: 16:50:171201:0048	10 216 000	Не применялся	Не применялся
7	Нежилые помещения (магазин), 1-го этажа(№1-42) и подвала (№11-25, 30, 43, 44), общей площадью 1017,80 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Мира, д. 37, кадастровый номер: 16:50:250227:918	34 020 000	Не применялся	Не применялся
8	Помещения, нежилые, общей площадью 1342,7 кв.м., 1 этаж, адрес: РТ, г. Казань, ул. Голубятникова, д. 21А, кадастровый номер:16:50:05:00338:001:0015	52 165 000	Не применялся	Не применялся
9	Нежилые помещения 1 этажа № 36-43, 46, 46а, 46б, 48-52, 53, 54, антресоли № 25, 26, 33, 33а, 34, 35, 38, 39, 40, 40а, 41, 45, 45а, 48, 49, 49б, общей площадью 839 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Карбышева, д. 15, кадастровый номер:16:50:07:00673:001:0028	33 990 000	Не применялся	Не применялся
10	Магазин «Эдельвейс» №925, 1 –этажный, общей площадью 1536,30 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Мамадышский тракт д. 34б, кадастровый номер:16:16:110401:4541	Не применялся	43 949 000	Не применялся
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения супермаркета, общая площадь 2682 кв.м., кадастровый № 16:16:120602:3, адрес: РТ, г. Казань, Советский район, ул. Мамадышский тракт 34б	22 483 000	Не применялся	Не применялся
12	Помещения, нежилые, общей площадью 780,1 кв.м., 1 этаж, адрес: РТ, г. Казань, ул. Павлохина, д. 101, кадастровый номер:16:50:06:00732:001:0001	33 344 000	Не применялся	Не применялся



Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	Стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Стоимость, полученная доходным подходом, руб.
13	Помещение, назначение: нежилое, площадь 3802,4 кв.м., этаж: 1,2, адрес: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 33А, пом. 1006, кадастровый номер: 16:50:110801:9183	124 019 000	Не применялся	Не применялся
14	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 139 кв.м., этаж: 1, номера на поэтажном плане: 38-51, адрес: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 33А, пом. 1005, кадастровый номер: 16:50:110801:9169	5 735 000	Не применялся	Не применялся
15	Земельный участок, общей площадью 3 800 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 33 А, кадастровый номер:16:50:110801:0017	47 206 000	Не применялся	Не применялся
16	Здание магазина, нежилое, 1-этажный (подземных этажей -1), общей площадью 3 108 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Ломжинская, д. 2А, кадастровый номер:16:50:150105:147	Не применялся	106 513 000	Не применялся
17	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, общей площадью 16+/-1 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении Пр. Победы и ул. Ломжинская, кадастровый номер:16:50:150105:5823	235 000	Не применялся	Не применялся
18	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, общей площадью 2609+/-18 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении Пр. Победы и ул. Ломжинская, кадастровый номер:16:50:150105:5822	24 800 000	Не применялся	Не применялся
19	Офис №10-11, назначение: нежилое, площадь 285,4 кв.м., этаж: 1, адрес: РТ, Лаишевский муниципальный р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Усады, ул. Счастливая, д. 11, пом. №1010, кадастровый номер: 16:24:150201:3240	13 007 000	Не применялся	Не применялся
20	Помещения №1004, назначение: нежилое, общая площадь 1292,3 кв.м, этаж №1, цокольный этаж №1, номера на поэтажном плане 5-11, 15, адрес: РТ, г. Казань, ул. Седова, д. 1, пом. 1004, кадастровый номер:1650:060623:1011	50 794 000	Не применялся	Не применялся
21	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение продовольственного магазина, общая площадь 1269 кв.м, адрес: РТ), г. Казань, Приволжский р-н, ул. Юлиуса Фучика, д.30а, кадастровый номер: 16:50:160306:4973	12 834 000	Не применялся	Не применялся
22	Нежилые помещения №№37, 38, 39, 41, общая площадь 76,60 кв.м., этаж 1, инв. №10209, лит.1, объект №1, часть №4, кадастровый номер: 16:50:06:00820:001:0004, адрес: РТ, г. Казань, ул. Спартакoвская, д. 141	3 817 000	Не применялся	Не применялся
23	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 345,5 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1-20, кадастровый номер: 16:50:07:00707:001:0007, адрес: РТ, г. Казань, ул. Солидарности, д. 4	12 465 000	Не применялся	Не применялся
24	Здание одноэтажного магазина «Эдельвейс», назначение: нежилое, общая площадь 682,8 кв.м., инв. № 92:401:002:000050590, лит. А, кадастровый номер: 16:50:160306:67:34, адрес: РТ, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д. 30А	Не применялся	27 239 000	Не применялся
25	Административное здание, назначение: нежилое, общая площадь 280,30 кв.м., инв.№ 11608, лит. А, адрес: РТ, г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:2797	Не применялся	8 338 000	Не применялся

*Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

№ п.п.	Наименование	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	Стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Стоимость, полученная доходным подходом, руб.
26	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административное здание, общая площадь 332 кв. м, адрес: РТ, г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:40	3 764 000	Не применялся	Не применялся
27	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания магазинов, площадь 1 876 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Сафиуллина д. 40, кадастровый номер: 16:50:160509:6215	18 344 000	Не применялся	Не применялся
28	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания магазинов, площадь 1 354 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Сафиуллина д. 40, кадастровый номер: 16:50:160509:6216	13 609 000	Не применялся	Не применялся
29	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные); места парковки легковых автомобилей, площадь 735 +/- 9 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:1000	5 320 000	Не применялся	Не применялся
30	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные); места парковки легковых автомобилей, площадь 95 +/- 4 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:1001	822 000	Не применялся	Не применялся
31	Нежилые помещения 1 этажа №№37, 38, 41-56, 59-61, площадь 509,6 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, городок Военный 2 д. 142/1, кадастровый номер: 16:50:000000:13270	20 891 000	Не применялся	Не применялся
32	Нежилые помещения 1 этажа с №1 по №9; подвала с №1 по №11, общая площадь 297,60 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Патриса Лумумбы, д. 28, кадастровый номер: 16:50:060605:163	17 874 000	Не применялся	Не применялся
33	Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли для жилого комплекса Старое Аракчино Кировского района (1-ая очередь строительства), площадь 375,6 кв. м, количество этажей: 1, адрес: РТ, г. Казань, Кировский район, жилой массив Старое Аракчино, ул. Старо-Аракчинская 2-я, д. 37а, кадастровый номер: 16:50:280563:836	27 697 000	Не применялся	Не применялся
34	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 1000 кв. м, магазины товаров повседневного спроса (шаговой доступности), площадь 1260 кв. м, адрес: РТ, г. Казань, Кировский район, жилой массив Старое Аракчино, ул. Старо-Аракчинская 2-я, д. 37а, кадастровый номер: 16:50:280563:832	4 126 000	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 августа 2021 г., составляет:

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно), без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно) с НДС, руб.
1	Помещение №1012, назначение: нежилое, общая площадь 157 кв.м., этаж 1, адрес: РТ, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый номер: 16:50:110802:6726	7 060 000	1 412 000	8 472 000
2	Помещение №1009, назначение: нежилое, общая площадь 72,8 кв.м., этаж 1, адрес: РТ, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый номер: 16:50:110802:6725	3 445 000	689 000	4 134 000
3	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 75,6 кв.м., этаж 1, адрес: РТ, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый номер: 16:50:110802:6728	3 578 000	715 600	4 293 600
4	Помещение №1011, назначение: нежилое, общая площадь 875,8 кв.м., этаж 1, адрес: РТ, Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый номер: 16:50:110802:6727	35 114 000	7 022 800	42 136 800
5	Здание, нежилое (магазин), 2-х этажное, общей площадью 1653,2 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д. 138, кадастровый номер: 16-16-01/330/2008-393	46 908 000	9 381 600	56 289 600
6	Земельный участок под строительство гипермаркета «Кольцо», общей площадью 1500 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д. 138, кадастровый номер: 16:50:171201:0048	10 216 000	НДС не облагается	10 216 000
7	Нежилые помещения (магазин), 1-го этажа(№1-42) и подвала (№11-25, 30, 43, 44), общей площадью 1017,80 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Мира, д. 37, кадастровый номер: 16:50:250227:918	34 020 000	6 804 000	40 824 000
8	Помещения, нежилые, общей площадью 1342,7 кв.м., 1 этаж, адрес: РТ, г. Казань, ул. Голубятникова, д. 21А, кадастровый номер:16:50:05:00338:001:0015	52 165 000	10 433 000	62 598 000
9	Нежилые помещения 1 этажа № 36-43, 46, 46а, 46б, 48-52, 53, 54, антресоли № 25, 26, 33, 33а, 34, 35, 38, 39, 40, 40а, 41, 45, 45а, 48, 49, 49б, общей площадью 839 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Карбышева, д. 15, кадастровый номер:16:50:07:00673:001:0028	33 990 000	6 798 000	40 788 000
10	Магазин «Эдельвейс» №925, 1 –этажный, общей площадью 1536,30 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Мамадышский тракт д. 34б, кадастровый номер:16:16:110401:4541	43 949 000	8 789 800	52 738 800
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения супермаркета, общая площадь 2682 кв.м., кадастровый № 16:16:120602:3, адрес: РТ, г. Казань, Советский район, ул. Мамадышский тракт 34б	22 483 000	НДС не облагается	22 483 000
12	Помещения, нежилые, общей площадью 780,1 кв.м., 1 этаж, адрес: РТ, г. Казань, ул. Павлухина, д. 101, кадастровый номер:16:50:06:00732:001:0001	33 344 000	6 668 800	40 012 800
13	Помещение, назначение: нежилое, площадь 3802,4 кв.м., этаж: 1,2 , адрес: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 33А, пом. 100б, кадастровый номер: 16:50:110801:9183	124 019 000	24 803 800	148 822 800
14	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 139 кв.м., этаж: 1, номера на поэтажном плане: 38-51, адрес: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 33А, пом. 1005, кадастровый номер: 16:50:110801:9169	5 735 000	1 147 000	6 882 000
15	Земельный участок, общей площадью 3 800 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 33 А, кадастровый номер:16:50:110801:0017	47 206 000	НДС не облагается	47 206 000
16	Здание магазина, нежилое, 1-этажный (подземных этажей - 1), общей площадью 3 108 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Ломжинская, д. 2А, кадастровый номер:16:50:150105:147	106 513 000	21 302 600	127 815 600

Отчет №ПИФ-001/04-2021  
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.
17	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, общей площадью 16+/-1 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении Пр. Победы и ул. Ломжинская, кадастровый номер:16:50:150105:5823	235 000	НДС не облагается	235 000
18	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, общей площадью 2609+/-18 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении Пр. Победы и ул. Ломжинская, кадастровый номер:16:50:150105:5822	24 800 000	НДС не облагается	24 800 000
19	Офис №10-11, назначение: нежилое, площадь 285,4 кв.м., этаж: 1, адрес: РТ, Лаишевский муниципальный р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Усады, ул. Счастливая, д. 11, пом. №1010, кадастровый номер: 16:24:150201:3240	13 007 000	2 601 400	15 608 400
20	Помещения №1004, назначение: нежилое, общая площадь 1292,3 кв.м, этаж №1, цокольный этаж №1, номера на поэтажном плане 5-11, 15, адрес: РТ, г. Казань, ул. Седова, д. 1, пом. 1004, кадастровый номер:1650:060623:1011	50 794 000	10 158 800	60 952 800
21	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение продовольственного магазина, общая площадь 1269 кв.м, адрес: РТ), г. Казань, Приволжский р-н, ул. Юлиуса Фучика, д.30а, кадастровый номер: 16:50:160306:4973	12 834 000	НДС не облагается	12 834 000
22	Нежилые помещения №№37, 38, 39, 41, общая площадь 76,60 кв.м., этаж 1, инв. №10209, лит.1, объект №1, часть №4, кадастровый номер: 16:50:06:00820:001:0004, адрес: РТ, г. Казань, ул. Спартакoвская, д. 141	3 817 000	763 400	4 580 400
23	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 345,5 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1-20, кадастровый номер: 16:50:07:00707:001:0007, адрес: РТ, г. Казань, ул. Солидарности, д. 4	12 465 000	2 493 000	14 958 000
24	Здание одноэтажного магазина «Эдельвейс», назначение: нежилое, общая площадь 682,8 кв.м., инв. № 92:401:002:000050590, лит. А, кадастровый номер: 16:50:160306:67:34, адрес: РТ, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д. 30А	27 239 000	5 447 800	32 686 800
25	Административное здание, назначение: нежилое, общая площадь 280,30 кв.м., инв.№ 11608, лит. А, адрес: РТ, г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:2797	8 338 000	1 667 600	10 005 600
26	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административное здание, общая площадь 332 кв. м, адрес: РТ, г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:40	3 764 000	НДС не облагается	3 764 000
27	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания магазинов, площадь 1 876 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Сафиуллина д. 40, кадастровый номер: 16:50:160509:6215	18 344 000	НДС не облагается	18 344 000
28	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания магазинов, площадь 1 354 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Сафиуллина д. 40, кадастровый номер: 16:50:160509:6216	13 609 000	НДС не облагается	13 609 000
29	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные); места парковки легковых автомобилей, площадь 735 +/- 9 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:1000	5 320 000	НДС не облагается	5 320 000

Отчет №ПИФ-001/04-2021  
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.
30	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные); места парковки легковых автомобилей, площадь 95 +/- 4 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:1001	822 000	НДС не облагается	822 000
31	Нежилые помещения 1 этажа №№37, 38, 41-56, 59-61, площадь 509,6 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, городок Военный 2 д. 142/1, кадастровый номер: 16:50:000000:13270	20 891 000	4 178 200	25 069 200
32	Нежилые помещения 1 этажа с №1 по №9; подвала с №1 по №11, общая площадь 297,60 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Патриса Лумумбы, д. 28, кадастровый номер: 16:50:060605:163	17 874 000	3 574 800	21 448 800
33	Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли для жилого комплекса Старое Аракчино Кировского района (1-ая очередь строительства), площадь 375,6 кв. м, количество этажей: 1, адрес: РТ, г. Казань, Кировский район, жилой массив Старое Аракчино, ул. Старо-Аракчинская 2-я, д. 37а, кадастровый номер: 16:50:280563:836	27 697 000	5 539 400	33 236 400
34	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 1000 кв. м, магазины товаров повседневного спроса (шаговой доступности), площадь 1260 кв. м, адрес: РТ, г. Казань, Кировский район, жилой массив Старое Аракчино, ул. Старо-Аракчинская 2-я, д. 37а, кадастровый номер: 16:50:280563:832	4 126 000	НДС не облагается	4 126 000
<b>ИТОГО</b>		<b>875 721 000</b>	<b>142 392 400</b>	<b>1 018 113 400</b>

**875 721 000 рублей (без НДС)**

**(Восемьсот семьдесят пять миллионов семьсот двадцать одна тысяча) руб.**

**или:**

**1 018 113 400 рублей (с НДС)**

**(Один миллиард восемнадцать миллионов сто тринадцать тысяч четыреста) руб.**

Оценщик:



**Н. В. Гордеева**

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

Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона РФ № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». При проведении работы использованы Федеральные стандарты оценки (ФСО №№1,2,3,7), МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ», Стандарты и правила оценочной деятельности «СМАО» «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ».

**Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости**

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



1. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
  2. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.
  3. Ни Заказчик, ни оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
  4. Мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
  5. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
  6. Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
  7. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
  8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
- Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.

## Оглавление

<b>1. Сведения об Отчете</b> .....	<b>13</b>
1.1. Задание на оценку .....	13
1.1.1. Объект оценки .....	13
1.1.2. Имущественные права на Объект оценки .....	14
1.1.3. Цель оценки .....	15
1.1.4. Задача оценки .....	15
1.1.5. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения .....	15
1.1.6. Определяемый вид стоимости .....	15
1.1.7. Дата оценки (определения стоимости Объекта оценки) .....	15
1.1.8. Срок проведения оценки .....	16
1.1.9. Перечень документов, используемых Оценщиком при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения .....	16
1.1.10. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка .....	17
1.2. Реквизиты Исполнителя .....	18
1.3. Оценщики и специалисты .....	18
1.4. Реквизиты Заказчика .....	19
1.5. Основание проведения оценки .....	19
1.6. Используемые стандарты оценочной деятельности .....	19
1.7. Дата составления и порядковый номер Отчета .....	19
1.8. Форма Отчета .....	20
1.9. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистов .....	20
1.10. Заключение специальных экспертиз .....	20
1.11. Термины и определения .....	20
<b>2. Сведения об Объекте оценки</b> .....	<b>23</b>
2.1. Характеристика Объекта оценки .....	23
2.2. Фотографии объекта оценки .....	25
2.3. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки .....	27
2.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость .....	28
2.5. Анализ местоположения Объекта оценки .....	29
<b>3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта</b> .....	<b>39</b>
3.1. Картина деловой активности России. Июнь 2021 года .....	39
3.2. Основные макроэкономические показатели Республики Татарстан в январе-мае 2021 г. ....	41
3.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости Казани. Февраль 2021 г. ....	47
3.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....	54
3.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым отнесен оцениваемый объект .....	55
3.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены .....	56
3.7. Анализ наиболее эффективного использования .....	58
<b>4. Процесс оценки</b> .....	<b>61</b>
4.1. Содержание и объем работ, используемых для проведения оценки .....	61
4.2. Подходы к оценке и обоснование применимости подходов к оценке .....	61
4.3. Доходный подход .....	61
4.4. Затратный подход .....	61
4.5. Сравнительный подход .....	62
4.6. Методология оценки и обоснование применимости методов к оценке .....	62
4.7. Метод сравнения продаж .....	63
4.8. Метод выделения .....	65
4.9. Метод распределения .....	66
4.10. Метод капитализации дохода .....	67
4.11. Метод остатка .....	68

---

4.12. Метод предполагаемого использования .....	69
4.13. Выводы .....	70
<b>5. Расчет рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода .....</b>	<b>71</b>
5.1. Методом сравнения продаж .....	71
5.2. Выбор единицы сравнения .....	71
5.3. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам .....	71
5.4. Введение корректировок к цене аналога .....	77
5.5. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для нежилых помещений ....	94
5.6. Введение корректировок к цене аналога .....	103
5.7. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для нежилого здания .....	121
5.8. Введение корректировок к цене аналога .....	124
5.9. Выводы по применению метода сравнения продаж .....	128
<b>6. Затратный подход .....</b>	<b>131</b>
6.1. Общие положения затратного подхода .....	131
6.2. Расчет величины затрат на воспроизводство (замещение) объектов недвижимости (без учета земли) без учета износа .....	132
6.3. Расчет стоимости воспроизводства (замещения) зданий без учета износа с использованием сборников .....	132
6.4. Расчет всех видов износа и устаревания .....	147
6.5. Выводы по применению затратного подхода .....	150
<b>7. Итоговое заключение .....</b>	<b>152</b>
7.1. Сертификат качества .....	152
7.2. Итоговое заключение о стоимости .....	153
<b>8. Приложения .....</b>	<b>156</b>
8.1. Документы Оценщика .....	156
8.2. Объявления СМИ .....	159
8.3. Документы на Объект оценки .....	197

## 1. Сведения об Отчете

### 1.1. Задание на оценку

#### 1.1.1. Объект оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество.

Таблица 3. Краткая характеристика оцениваемого имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.
1	Помещение №1012, назначение: нежилое, общая площадь 157 кв.м., этаж 1, адрес: РТ, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый номер: 16:50:110802:6726	157
2	Помещение №1009, назначение: нежилое, общая площадь 72,8 кв.м., этаж 1, адрес: РТ, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый номер: 16:50:110802:6725	72,8
3	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 75,6 кв.м., этаж 1, адрес: РТ, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый номер: 16:50:110802:6728	75,6
4	Помещение №1011, назначение: нежилое, общая площадь 875,8 кв.м., этаж 1, адрес: РТ, Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый номер: 16:50:110802:6727	875,8
5	Здание, нежилое (магазин), 2-х этажное, общей площадью 1653,2 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д. 138, кадастровый номер: 16-16-01/330/2008-393	1653,2
6	Земельный участок под строительство гипермаркета «Кольцо», общей площадью 1500 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д. 138, кадастровый номер: 16:50:171201:0048	1500
7	Нежилые помещения (магазин), 1-го этажа(№1-42) и подвала (№11-25, 30, 43, 44), общей площадью 1017,80 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Мира, д. 37, кадастровый номер: 16:50:250227:918	1017,8
8	Помещения, нежилые, общей площадью 1342,7 кв.м., 1 этаж, адрес: РТ, г. Казань, ул. Голубятникова, д. 21А, кадастровый номер:16:50:05:00338:001:0015	1342,7
9	Нежилые помещения 1 этажа № 36-43, 46, 46а, 46б, 48-52, 53, 54, антресоли № 25, 26, 33, 33а, 34, 35, 38, 39, 40, 40а, 41, 45, 45а, 48, 49, 49б, общей площадью 839 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Карбышева, д. 15, кадастровый номер:16:50:07:00673:001:0028	839
10	Магазин «Эдельвейс» №925, 1 –этажный, общей площадью 1536,30 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Мамадышский тракт д. 34б, кадастровый номер:16:16:110401:4541	1536,3
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения супермаркета, общая площадь 2682 кв.м., кадастровый № 16:16:120602:3, адрес: РТ, г. Казань, Советский район, ул. Мамадышский тракт 34б	2682
12	Помещения, нежилые, общей площадью 780,1 кв.м., 1 этаж, адрес: РТ, г. Казань, ул. Павлюхина, д. 101, кадастровый номер:16:50:06:00732:001:0001	780,1
13	Помещение, назначение: нежилое, площадь 3802,4 кв.м., этаж: 1,2 , адрес: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 33А, пом. 100б, кадастровый номер: 16:50:110801:9183	3802,4
14	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 139 кв.м., этаж: 1, номера на поэтажном плане: 38-51, адрес: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 33А, пом. 1005, кадастровый номер: 16:50:110801:9169	139
15	Земельный участок, общей площадью 3 800 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 33 А, кадастровый номер:16:50:110801:0017	3800
16	Здание магазина, нежилое, 1-этажный (подземных этажей -1), общей площадью 3 108 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Ломжинская, д. 2А, кадастровый номер:16:50:150105:147	3108
17	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, общей площадью 16+/-1 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении Пр. Победы и ул. Ломжинская, кадастровый номер:16:50:150105:5823	16
18	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, общей площадью 2609+/-18 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении Пр. Победы и ул. Ломжинская, кадастровый номер:16:50:150105:5822	2609
19	Офис №10-11, назначение: нежилое, площадь 285,4 кв.м., этаж: 1, адрес: РТ, Лаишевский муниципальный р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Усады, ул. Счастливая, д. 11, пом. №1010, кадастровый номер: 16:24:150201:3240	285,4
20	Помещения №1004, назначение: нежилое, общая площадь 1292,3 кв.м, этаж №1, цокольный этаж №1, номера на поэтажном плане 5-11, 15, адрес: РТ, г. Казань, ул. Седова, д. 1, пом. 1004, кадастровый номер:1650:060623:1011	1292,3
21	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение продовольственного магазина, общая площадь 1269 кв.м, адрес: РТ), г. Казань, Приволжский р-н, ул. Юлиуса Фучика, д.30а, кадастровый номер: 16:50:160306:4973	1269

Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.
22	Нежилые помещения №№37, 38, 39, 41, общая площадь 76,60 кв.м., этаж 1, инв. №10209, лит.1, объект №1, часть №4, кадастровый номер: 16:50:06:00820:001:0004, адрес: РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 141	76,6
23	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 345,5 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1-20, кадастровый номер: 16:50:07:00707:001:0007, адрес: РТ, г. Казань, ул. Солидарности, д. 4	345,5
24	Здание одноэтажного магазина «Эдельвейс», назначение: нежилое, общая площадь 682,8 кв.м., инв. № 92:401:002:000050590, лит. А, кадастровый номер: 16:50:160306:67:34, адрес: РТ, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д. 30А	682,8
25	Административное здание, назначение: нежилое, общая площадь 280,30 кв.м., инв.№ 11608, лит. А, адрес: РТ, г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:2797	280,3
26	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административное здание, общая площадь 332 кв. м, адрес: РТ, г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:40	332
27	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания магазинов, площадь 1 876 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Сафиуллина д. 40, кадастровый номер: 16:50:160509:6215	1876
28	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания магазинов, площадь 1 354 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Сафиуллина д. 40, кадастровый номер: 16:50:160509:6216	1354
29	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные); места парковки легковых автомобилей, площадь 735 +/- 9 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:1000	735
30	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные); места парковки легковых автомобилей, площадь 95 +/- 4 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:1001	95
31	Нежилые помещения 1 этажа №№37, 38, 41-56, 59-61, площадь 509,6 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, городок Военный 2 д. 142/1, кадастровый номер: 16:50:000000:13270	509,6
32	Нежилые помещения 1 этажа с №1 по №9; подвала с №1 по №11, общая площадь 297,60 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Патриса Лумумбы, д. 28, кадастровый номер: 16:50:060605:163	297,6
33	Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли для жилого комплекса Старое Аракчино Кировского района (1-ая очередь строительства), площадь 375,6 кв. м, количество этажей: 1, адрес: РТ, г. Казань, Кировский район, жилой массив Старое Аракчино, ул. Старо-Аракчинская 2-я, д. 37а, кадастровый номер: 16:50:280563:836	375,6
34	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 1000 кв. м, магазины товаров повседневного спроса (шаговой доступности), площадь 1260 кв. м, адрес: РТ, г. Казань, Кировский район, жилой массив Старое Аракчино, ул. Старо-Аракчинская 2-я, д. 37а, кадастровый номер: 16:50:280563:832	1260

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

### 1.1.2. Имущественные права на Объект оценки

В рамках настоящего Отчета оценивается право собственности на имущество.

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

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

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



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

### **1.1.3. Цель оценки**

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

### **1.1.4. Задача оценки**

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

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

Результаты оценки будут использованы для финансовой отчетности Заказчика и для расчета стоимости чистых активов Фонда. Ни Заказчик, ни оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором и 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 августа 2021 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 августа 2021 по 02 августа 2021 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**

- Свидетельства о государственной регистрации прав на имущество;
- Технические паспорта на здания;
- Выписки из ЕГРН на имущество.

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

Перечень источников внешней информации

- Мониторинг социально-экономического развития Российской Федерации (Источник: МЭРТ РФ, [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru));
- Информационный портал «Публичная кадастровая карта»;
- Информационный портал <https://kazan.cian.ru>;
- Информационный портал <https://www.avito.ru>;
- База данных Росрестра;
- Коммерческая информация компаний (прайс-листы и информационные бюллетени).
- Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок оценщики осуществляли поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

Перечень нормативных актов

- Гражданский кодекс РФ (часть I от 30.11.1994 г. №51-ФЗ, часть II от 26.01.1996 г. №14-ФЗ, часть III от 26.11.2001 г. №146-ФЗ).
- Налоговый кодекс РФ (часть I от 31.07.1998 г. №146-ФЗ, часть II от 05.08.2000 г. №117-ФЗ) в посл. ред.
- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297.

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 N 611.
- Стандарты и правила оценочной деятельности «СМАО» «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ».
- МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ».

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

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

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

1. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
2. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
3. Сведения, полученные оценщиками и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
4. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования их знаний и умений и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
5. Прочие допущения указаны по тексту настоящего Отчета.
6. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
7. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.
8. Ни Заказчик, ни оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
9. Мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
10. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

11. Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
12. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
13. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
14. Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.

## 1.2. Реквизиты Исполнителя

Таблица 4. 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.

## 1.3. Оценщики и специалисты

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

Оценщик - Гордеева Надежда Васильевна.

Сведения о получении профессиональных знаний:

Диплом о высшем образовании «Институт Экономики управления и права» рег. №337/2001-к, серии ДВС №1207842 Диплом о профессиональной переподготовке Московской государственной технологической академии о профессиональной переподготовке ПП №454571 от 26 июня 2002 года, регистрационный номер 177.

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

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:

Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Гордеева Надежда Васильевна) № 4991R/776/500532/21, выданный организацией: АО «АльфаСтрахование». Период страхования с 22.06.2021 по 21.06.2022. Страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов руб.).

Стаж работы в оценочной деятельности – 19 лет.

Оценщик - Гордеева Надежда Васильевна является членом «СМАО» №0001 от 28 июня 2007 г. в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков. Свидетельство №1418 от 29 декабря 2007 г.

Место нахождения «СМАО»: 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе д. 32а, зарегистрированная в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков за номером 0001.

#### **1.4. Реквизиты Заказчика**

Реквизиты Заказчика.

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

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

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

Основанием для проведения оценки является Задание на оценку №04 от 26.07.2021 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. Используемые стандарты оценочной деятельности**

В соответствии со статьей 20 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», оценщиком были применены следующие стандарты оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 N 611.

Настоящая работа так же выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки:

- Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Стандарты и правила оценочной деятельности «СМАО» «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ».
- МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ»

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

В системе нумерации оценщика настоящий Отчет имеет номер ПИФ-001/04-2021. Датой составления Отчета является 02 августа 2021 г.



## **1.8. Форма Отчета**

Отчет составлен в полной форме, соответствующей требованиям Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральных стандартов оценки (ФСО № 1, № 2, № 3 утвержденных приказами Минэкономразвития России, стандарты и правила оценочной деятельности «СМАО» «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ», МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ».

## **1.9. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах**

Прочие специалисты и организации к проведению работ не привлекались.

## **1.10. Заключение специальных экспертиз**

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

## **1.11. Термины и определения**

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

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

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

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

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

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за Объект оценки.

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

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

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

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

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. 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.

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

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

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

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

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

При определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

Объект недвижимости – объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются:

- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;
- здания, сооружения, имущественные комплексы, жилые и нежилые помещения;
- леса, многолетние насаждения и др.

Улучшения земельного участка - здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

## 2. Сведения об Объекте оценки

### 2.1. Характеристика Объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество.

Таблица 5. Краткая характеристика имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.
1	Помещение №1012, назначение: нежилое, общая площадь 157 кв.м., этаж 1, адрес: РТ, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый номер: 16:50:110802:6726	157
2	Помещение №1009, назначение: нежилое, общая площадь 72,8 кв.м., этаж 1, адрес: РТ, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый номер: 16:50:110802:6725	72,8
3	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 75,6 кв.м., этаж 1, адрес: РТ, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый номер: 16:50:110802:6728	75,6
4	Помещение №1011, назначение: нежилое, общая площадь 875,8 кв.м., этаж 1, адрес: РТ, Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый номер: 16:50:110802:6727	875,8
5	Здание, нежилое (магазин), 2-х этажное, общей площадью 1653,2 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д. 138, кадастровый номер: 16-16-01/330/2008-393	1653,2
6	Земельный участок под строительство гипермаркета «Кольцо», общей площадью 1500 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д. 138, кадастровый номер: 16:50:171201:0048	1500
7	Нежилые помещения (магазин), 1-го этажа(№1-42) и подвала (№11-25, 30, 43, 44), общей площадью 1017,80 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Мира, д. 37, кадастровый номер: 16:50:250227:918	1017,8
8	Помещения, нежилые, общей площадью 1342,7 кв.м., 1 этаж, адрес: РТ, г. Казань, ул. Голубятникова, д. 21А, кадастровый номер:16:50:05:00338:001:0015	1342,7
9	Нежилые помещения 1 этажа № 36-43, 46, 46а, 46б, 48-52, 53, 54, антресоли № 25, 26, 33, 33а, 34, 35, 38, 39, 40, 40а, 41, 45, 45а, 48, 49, 49б, общей площадью 839 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Карбышева, д. 15, кадастровый номер:16:50:07:00673:001:0028	839
10	Магазин «Эдельвейс» №925, 1 –этажный, общей площадью 1536,30 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Мамадышский тракт д. 34б, кадастровый номер:16:16:110401:4541	1536,3
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения супермаркета, общая площадь 2682 кв.м., кадастровый № 16:16:120602:3, адрес: РТ, г. Казань, Советский район, ул. Мамадышский тракт 34б	2682
12	Помещения, нежилые, общей площадью 780,1 кв.м., 1 этаж, адрес: РТ, г. Казань, ул. Павлюхина, д. 101, кадастровый номер:16:50:06:00732:001:0001	780,1
13	Помещение, назначение: нежилое, площадь 3802,4 кв.м., этаж: 1,2 , адрес: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 33А, пом. 1006, кадастровый номер: 16:50:110801:9183	3802,4
14	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 139 кв.м., этаж: 1, номера на поэтажном плане: 38-51, адрес: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 33А, пом. 1005, кадастровый номер: 16:50:110801:9169	139
15	Земельный участок, общей площадью 3 800 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 33 А, кадастровый номер:16:50:110801:0017	3800
16	Здание магазина, нежилое, 1-этажный (подземных этажей -1), общей площадью 3 108 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Ломжинская, д. 2А, кадастровый номер:16:50:150105:147	3108
17	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, общей площадью 16+/-1 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении Пр. Победы и ул. Ломжинская, кадастровый номер:16:50:150105:5823	16
18	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, общей площадью 2609+/-18 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении Пр. Победы и ул. Ломжинская, кадастровый номер:16:50:150105:5822	2609
19	Офис №10-11, назначение: нежилое, площадь 285,4 кв.м., этаж: 1, адрес: РТ, Лаишевский муниципальный р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Усады, ул. Счастливая, д. 11, пом. №1010, кадастровый номер: 16:24:150201:3240	285,4
20	Помещения №1004, назначение: нежилое, общая площадь 1292,3 кв.м, этаж №1, докольный этаж №1, номера на поэтажном плане 5-11, 15, адрес: РТ, г. Казань, ул. Седова, д. 1, пом. 1004, кадастровый номер:1650:060623:1011	1292,3
21	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение продовольственного магазина, общая площадь 1269 кв.м, адрес: РТ), г. Казань, Приволжский р-н, ул. Юлиуса Фучика, д.30а, кадастровый номер: 16:50:160306:4973	1269
22	Нежилые помещения №№37, 38, 39, 41, общая площадь 76,60 кв.м., этаж 1, инв. №10209, лит.1, объект №1, часть №4, кадастровый номер: 16:50:06:00820:001:0004, адрес: РТ, г. Казань, ул. Спартакoвская, д. 141	76,6

Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.
23	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 345,5 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1-20, кадастровый номер: 16:50:07:00707:001:0007, адрес: РТ, г. Казань, ул. Солидарности, д. 4	345,5
24	Здание одноэтажного магазина «Эдельвейс», назначение: нежилое, общая площадь 682,8 кв.м., инв. № 92:401:002:000050590, лит. А, кадастровый номер: 16:50:160306:67:34, адрес: РТ, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д. 30А	682,8
25	Административное здание, назначение: нежилое, общая площадь 280,30 кв.м., инв.№ 11608, лит. А, адрес: РТ, г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:2797	280,3
26	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административное здание, общая площадь 332 кв. м, адрес: РТ, г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:40	332
27	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания магазинов, площадь 1 876 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Сафиуллина д. 40, кадастровый номер: 16:50:160509:6215	1876
28	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания магазинов, площадь 1 354 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Сафиуллина д. 40, кадастровый номер: 16:50:160509:6216	1354
29	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные); места парковки легковых автомобилей, площадь 735 +/- 9 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:1000	735
30	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные); места парковки легковых автомобилей, площадь 95 +/- 4 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:1001	95
31	Нежилые помещения 1 этажа №№37, 38, 41-56, 59-61, площадь 509,6 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, городок Военный 2 д. 142/1, кадастровый номер: 16:50:000000:13270	509,6
32	Нежилые помещения 1 этажа с №1 по №9; подвала с №1 по №11, общая площадь 297,60 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Патриса Лумумбы, д. 28, кадастровый номер: 16:50:060605:163	297,6
33	Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли для жилого комплекса Старое Аракчино Кировского района (1-ая очередь строительства), площадь 375,6 кв. м, количество этажей: 1, адрес: РТ, г. Казань, Кировский район, жилой массив Старое Аракчино, ул. Старо-Аракчинская 2-я, д. 37а, кадастровый номер: 16:50:280563:836	375,6
34	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 1000 кв. м, магазины товаров повседневного спроса (шаговой доступности), площадь 1260 кв. м, адрес: РТ, г. Казань, Кировский район, жилой массив Старое Аракчино, ул. Старо-Аракчинская 2-я, д. 37а, кадастровый номер: 16:50:280563:832	1260



## 2.2. Фотографии объекта оценки

### Фотографии оцениваемого имущества



Нежилые помещения 1 этажа №№37, 38, 41-56, 59-61, площадь 509,6 кв.м., адрес объекта: РТ, г. Казань, городок Военный 2 д. 142/1, кадастровый номер: 16:50:000000:13270



Нежилые помещения 1 этажа №№37, 38, 41-56, 59-61, площадь 509,6 кв.м., адрес объекта: РТ, г. Казань, городок Военный 2 д. 142/1, кадастровый номер: 16:50:000000:13270



Нежилые помещения 1 этажа №№37, 38, 41-56, 59-61, площадь 509,6 кв.м., адрес объекта: РТ, г. Казань, городок Военный 2 д. 142/1, кадастровый номер: 16:50:000000:13270

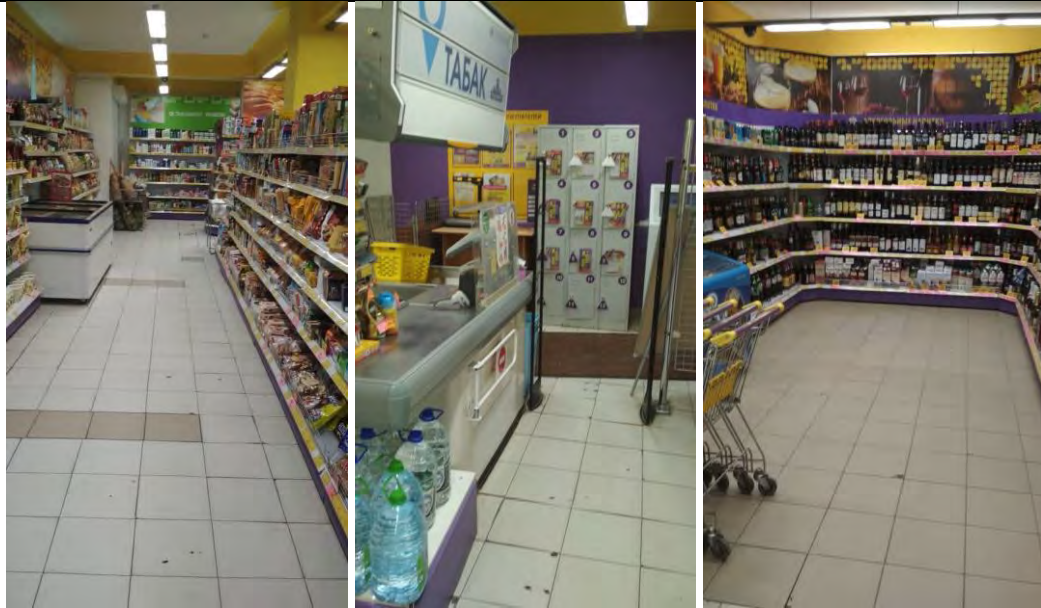


Нежилые помещения 1 этажа №№37, 38, 41-56, 59-61, площадь 509,6 кв.м., адрес объекта: РТ, г. Казань, городок Военный 2 д. 142/1, кадастровый номер: 16:50:000000:13270



Нежилые помещения 1 этажа с №1 по №9; подвала с №1 по №11, общая площадь 297,60 кв.м., адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Патриса Лумумбы, д. 28, кадастровый номер: 16:50:060605:163





Нежилые помещения 1 этажа с №1 по №9; подвала с №1 по №11, общая площадь 297,60 кв.м., адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Патриса Лумумбы, д. 28, кадастровый номер: 16:50:060605:163



Нежилые помещения 1 этажа с №1 по №9; подвала с №1 по №11, общая площадь 297,60 кв.м., адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Патриса Лумумбы, д. 28, кадастровый номер: 16:50:060605:163

### **2.3. 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.

#### **2.4. 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.

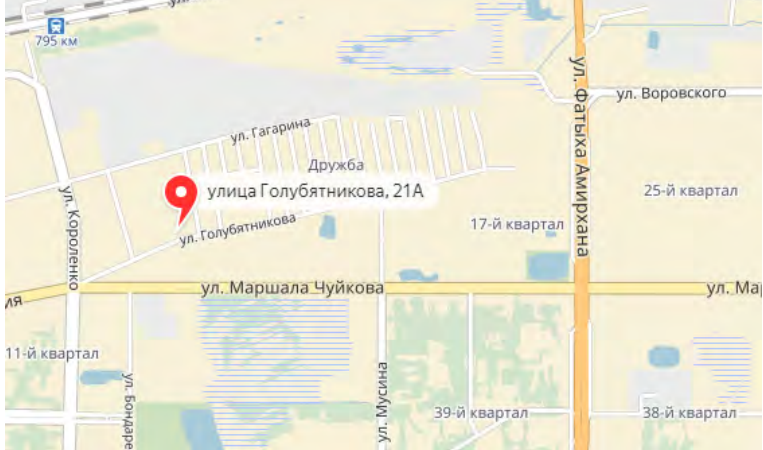
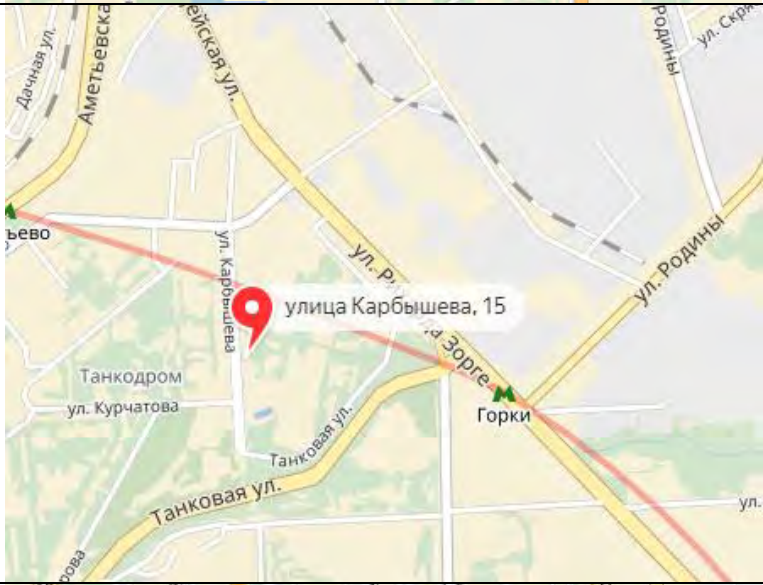
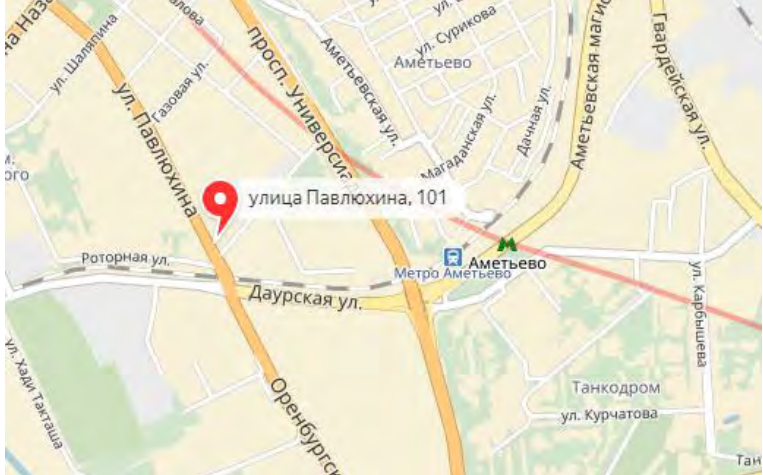
## 2.5. Анализ местоположения Объекта оценки

### Местоположение оцениваемого имущества

№ п.п.	Местоположение	
1	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Гаврилова, д. 30	
2	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Оренбургский тракт, д. 138	
3	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Мира, д. 37	



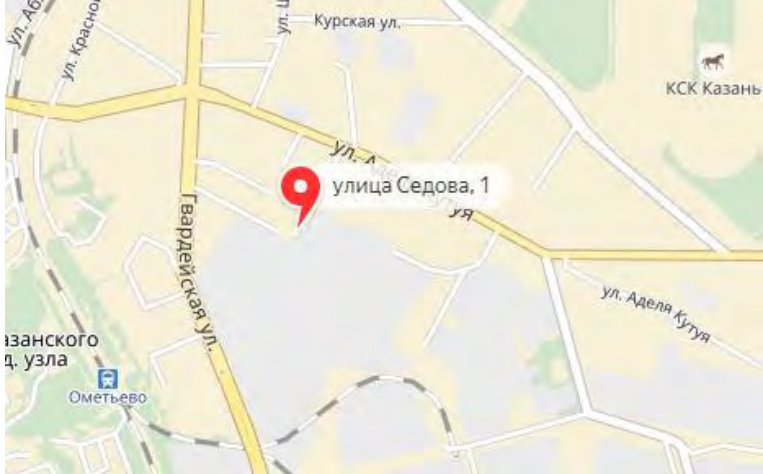
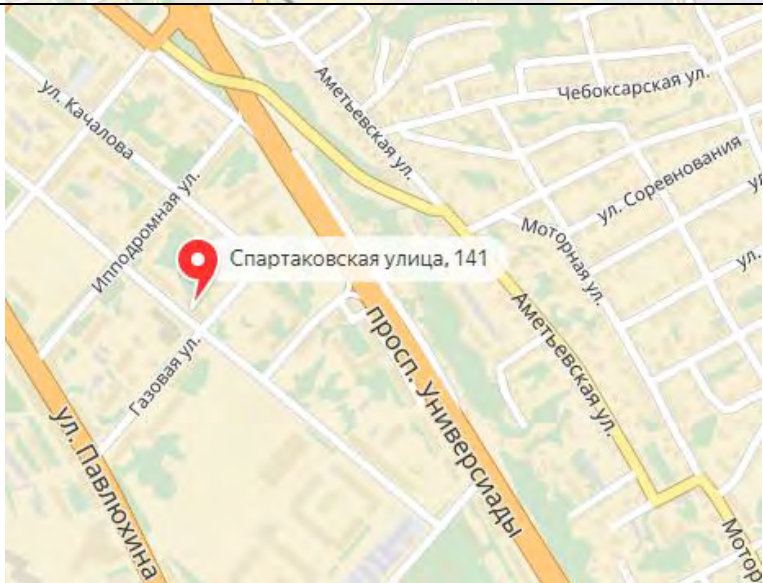
Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Местоположение	
4	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Голубятникова, д. 21А	
5	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Карбышева, д. 15	
6	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Павлюхина, д. 101	

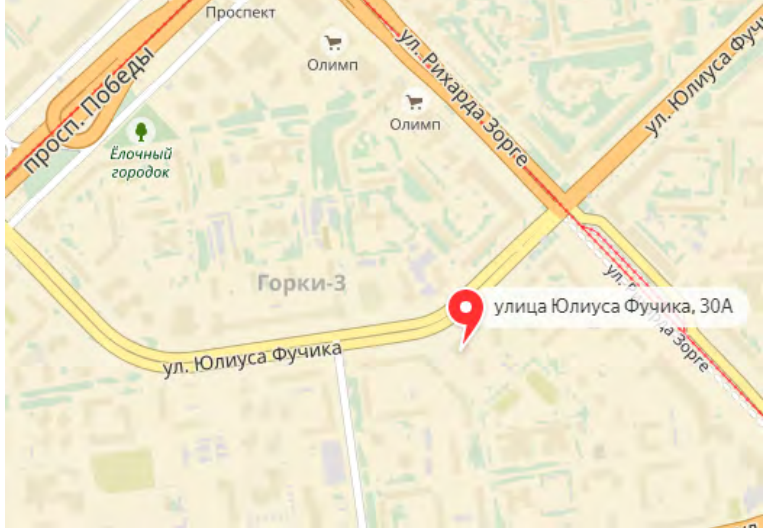
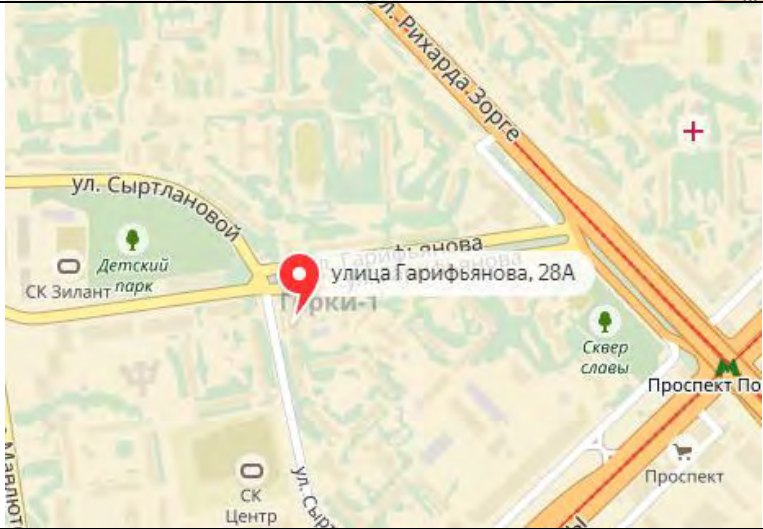
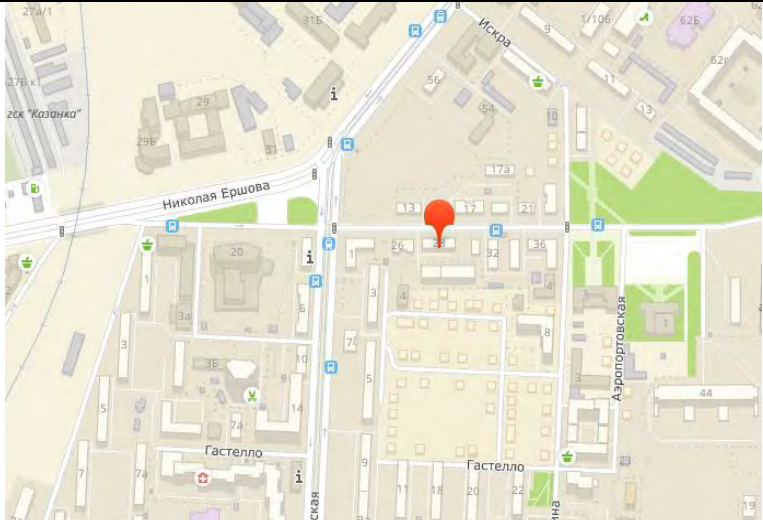




Отчет №ПИФ-001/04-2021  
 об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

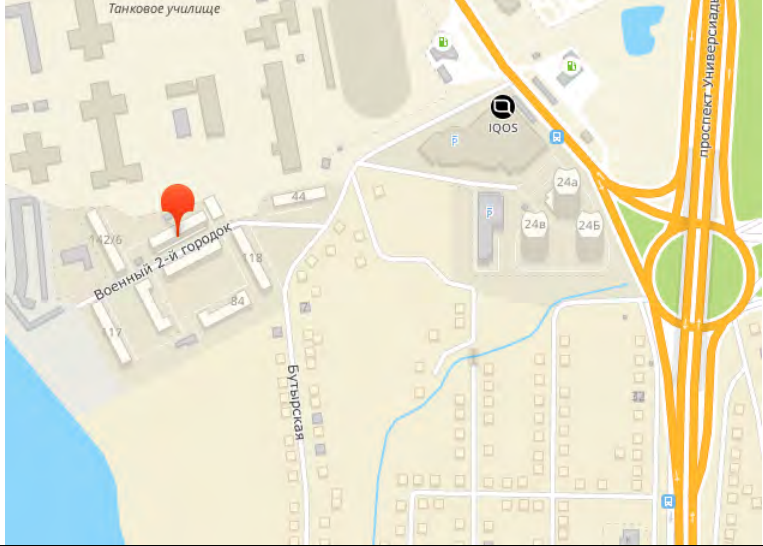
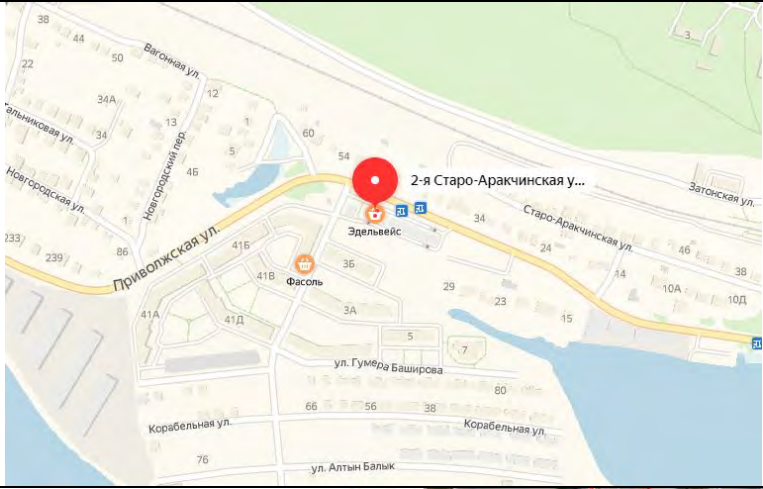
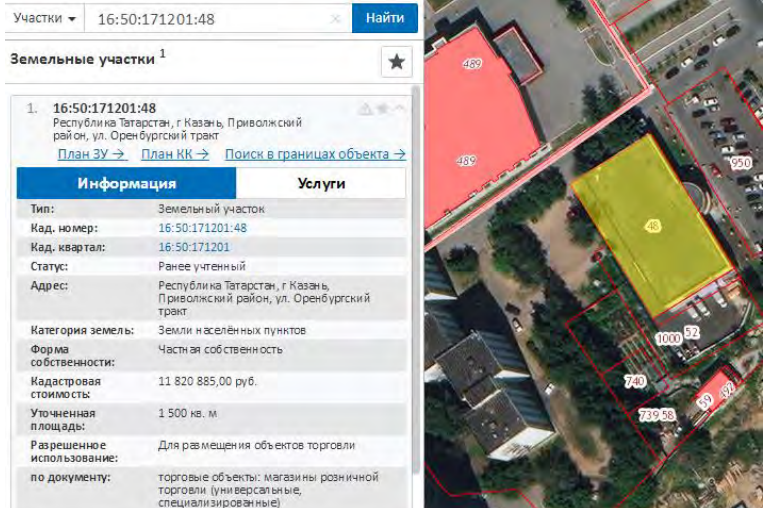
№ п.п.	Местоположение	
10	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Седова, д. 1	
11	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Спартаковская, д. 141	
12	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Солидарности, д. 4	

Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

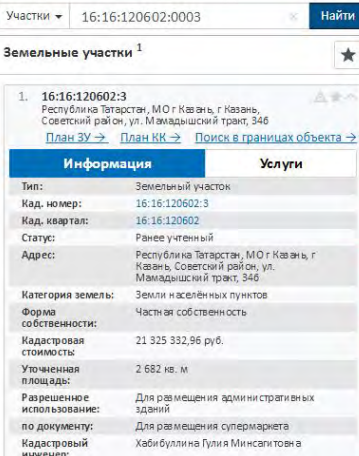
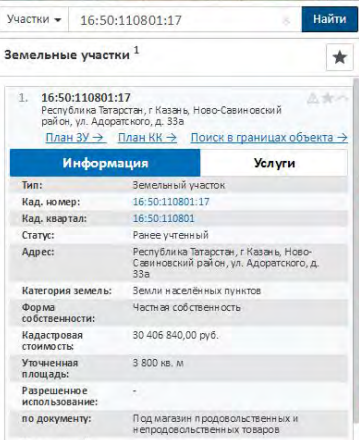
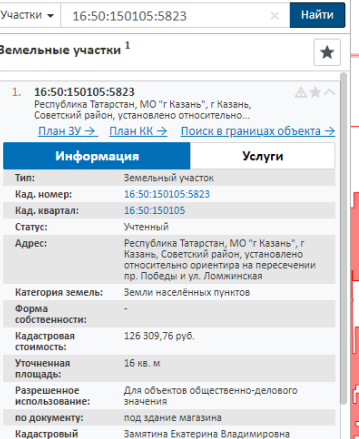
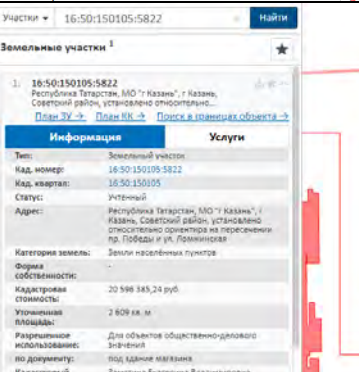
№ п.п.	Местоположение	
13	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Юлиуса Фучика, д. 30А	
14	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Гарифьянова, д. 28А	
15	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Патриса Лумумбы, д. 28	



Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

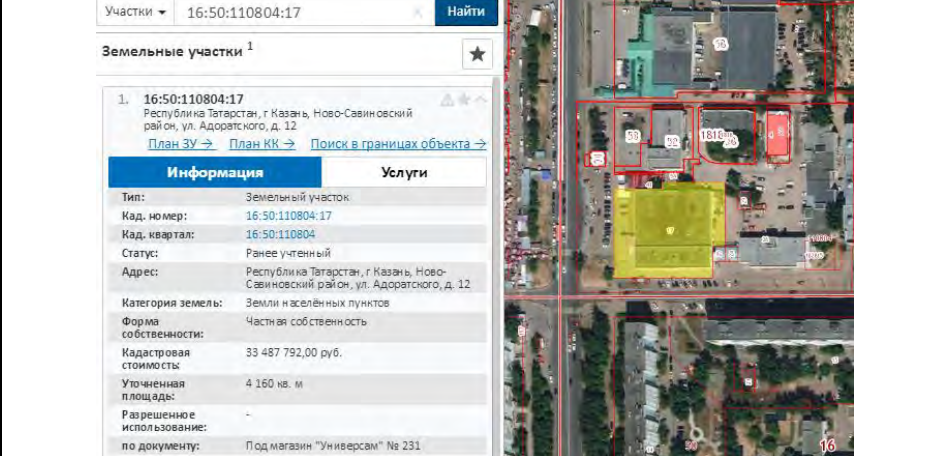
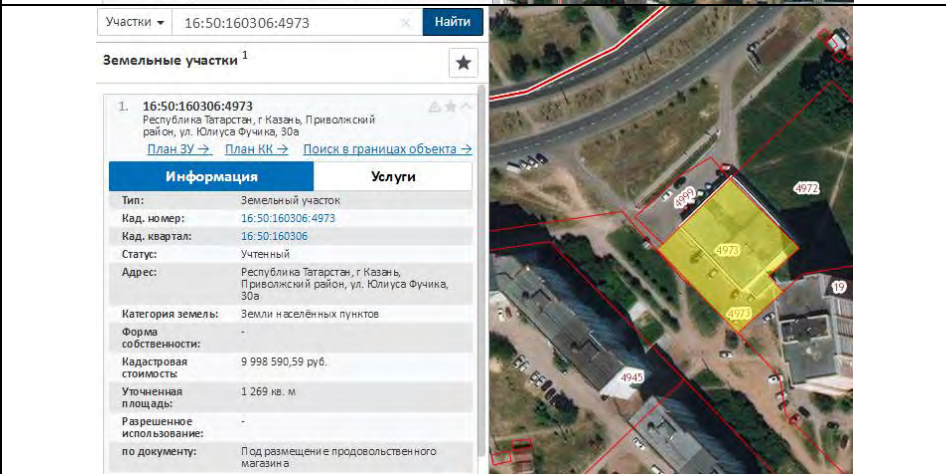
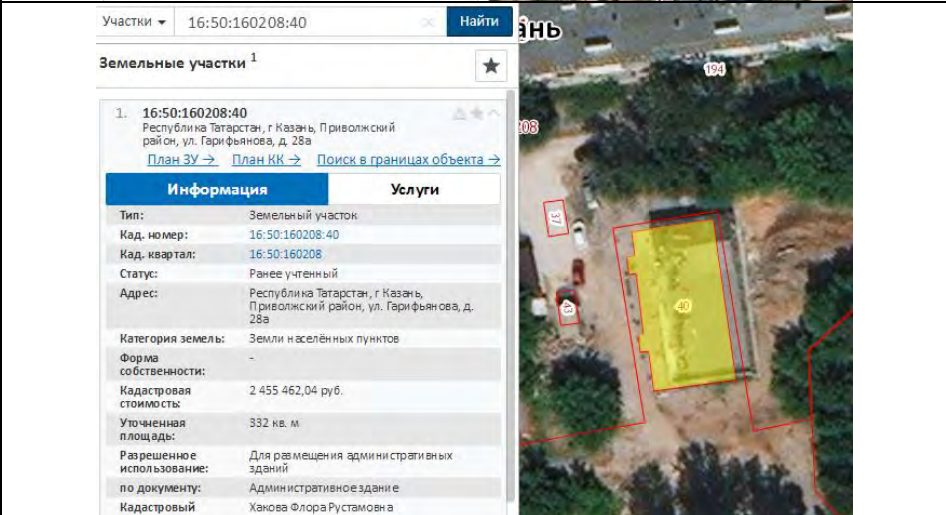
№ п.п.	Местоположение																									
16	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, городок Военный 2 д. 142/1																									
17	РТ, г. Казань, Кировский район, жилой массив Старое Аракчино, ул. Старо-Аракчинская 2-я, д. 37а																									
18	РТ, г. Казань, Приволжский район, ул. Оренбургский тракт, д. 138	 <p>Участки 16:50:171201:48 <input type="button" value="Найти"/></p> <p><b>Земельные участки</b> <sup>1</sup></p> <p>1. <b>16:50:171201:48</b> Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Оренбургский тракт <a href="#">План ЗУ</a> → <a href="#">План КК</a> → <a href="#">Поиск в границах объекта</a> →</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Тип:</td> <td>Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>Над. номер:</td> <td>16:50:171201:48</td> </tr> <tr> <td>Над. квартал:</td> <td>16:50:171201</td> </tr> <tr> <td>Статус:</td> <td>Ранее уточненный</td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Оренбургский тракт</td> </tr> <tr> <td>Категория земель:</td> <td>Земли населённых пунктов</td> </tr> <tr> <td>Форма собственности:</td> <td>Частная собственность</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>11 820 885,00 руб.</td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>1 500 кв. м</td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование:</td> <td>Для размещения объектов торговли</td> </tr> <tr> <td>по документу:</td> <td>торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные)</td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Услуги	Тип:	Земельный участок	Над. номер:	16:50:171201:48	Над. квартал:	16:50:171201	Статус:	Ранее уточненный	Адрес:	Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Оренбургский тракт	Категория земель:	Земли населённых пунктов	Форма собственности:	Частная собственность	Кадастровая стоимость:	11 820 885,00 руб.	Уточненная площадь:	1 500 кв. м	Разрешенное использование:	Для размещения объектов торговли	по документу:	торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные)
Информация	Услуги																									
Тип:	Земельный участок																									
Над. номер:	16:50:171201:48																									
Над. квартал:	16:50:171201																									
Статус:	Ранее уточненный																									
Адрес:	Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Оренбургский тракт																									
Категория земель:	Земли населённых пунктов																									
Форма собственности:	Частная собственность																									
Кадастровая стоимость:	11 820 885,00 руб.																									
Уточненная площадь:	1 500 кв. м																									
Разрешенное использование:	Для размещения объектов торговли																									
по документу:	торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные)																									

*Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

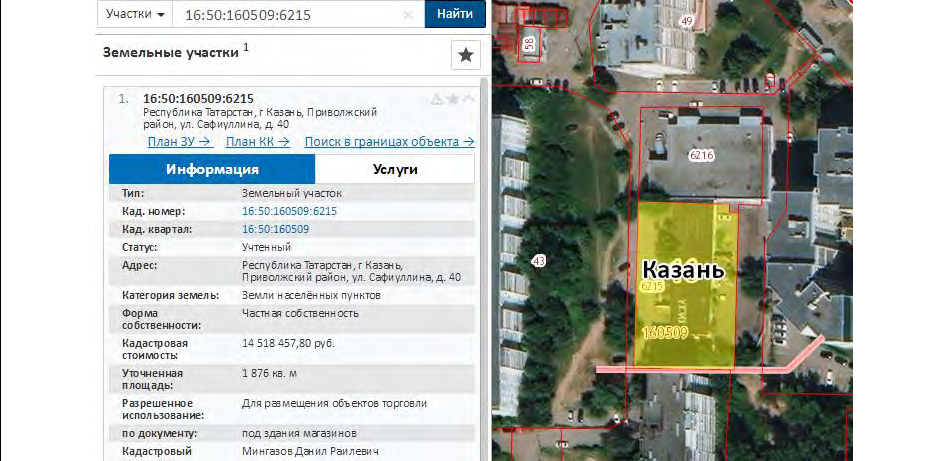
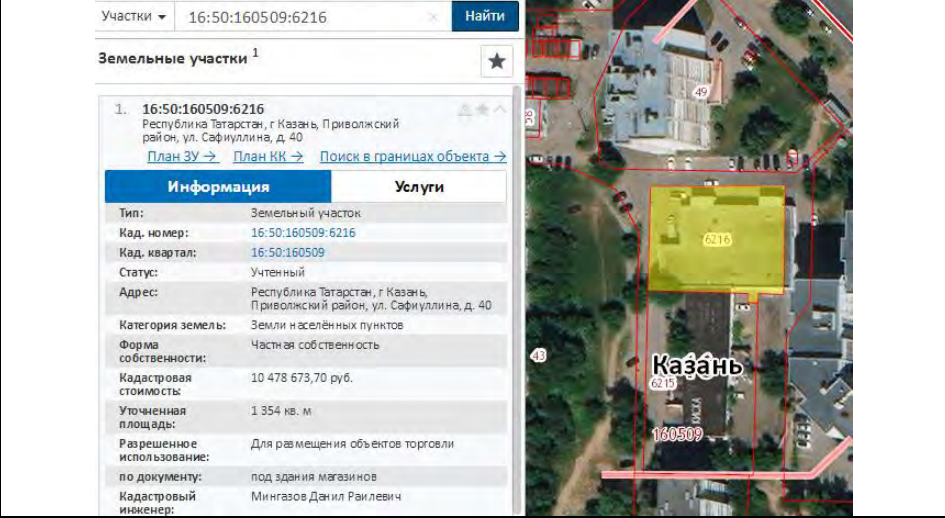
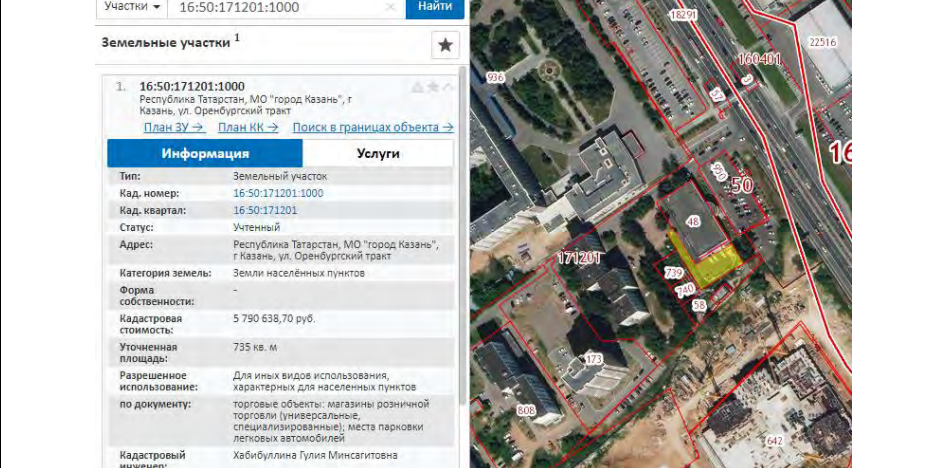
№ п.п.	Местоположение	
19	РТ, МО г. Казань, 12км. справа а/д "Казань-Набережные Челны"	
20	РТ, г Казань, Ново-Савиновский район, ул. Адоратского, д. 33а	
21	РТ, г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении Пр. Победы и ул. Ломжинская	
22	РТ, г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении Пр. Победы и ул. Ломжинская	



*Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*



№ п.п.	Местоположение	
23	РТ, г Казань, Ново-Савиновский район, ул. Адоратского, д. 12	
24	РТ, г Казань, Приволжский район, ул. Юлиуса Фучика, 30а	
25	РТ, г Казань, Приволжский район, ул. Гарифьянова, д. 28а	

*Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

№ п.п.	Местоположение																											
26	РТ, г Казань, Приволжский район, ул. Сафиуллина, д. 40	 <p>Участки 16:50:160509:6215 <span>Найти</span></p> <p><b>Земельные участки</b> 1</p> <p>1. <b>16:50:160509:6215</b> Республика Татарстан, г Казань, Приволжский район, ул. Сафиуллина, д. 40 <a href="#">План ЗУ</a> → <a href="#">План КК</a> → <a href="#">Поиск в границах объекта</a> →</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Тип:</td> <td>Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>Кад. номер:</td> <td>16:50:160509:6215</td> </tr> <tr> <td>Кад. квартал:</td> <td>16:50:160509</td> </tr> <tr> <td>Статус:</td> <td>Учтенный</td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>Республика Татарстан, г Казань, Приволжский район, ул. Сафиуллина, д. 40</td> </tr> <tr> <td>Категория земель:</td> <td>Земли населённых пунктов</td> </tr> <tr> <td>Форма собственности:</td> <td>Частная собственность</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>14 518 457,80 руб.</td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>1 876 кв. м</td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование:</td> <td>Для размещения объектов торговли</td> </tr> <tr> <td>по документу:</td> <td>под здания магазинов</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый инженер:</td> <td>Мингазов Данил Раилевич</td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Услуги	Тип:	Земельный участок	Кад. номер:	16:50:160509:6215	Кад. квартал:	16:50:160509	Статус:	Учтенный	Адрес:	Республика Татарстан, г Казань, Приволжский район, ул. Сафиуллина, д. 40	Категория земель:	Земли населённых пунктов	Форма собственности:	Частная собственность	Кадастровая стоимость:	14 518 457,80 руб.	Уточненная площадь:	1 876 кв. м	Разрешенное использование:	Для размещения объектов торговли	по документу:	под здания магазинов	Кадастровый инженер:	Мингазов Данил Раилевич
Информация	Услуги																											
Тип:	Земельный участок																											
Кад. номер:	16:50:160509:6215																											
Кад. квартал:	16:50:160509																											
Статус:	Учтенный																											
Адрес:	Республика Татарстан, г Казань, Приволжский район, ул. Сафиуллина, д. 40																											
Категория земель:	Земли населённых пунктов																											
Форма собственности:	Частная собственность																											
Кадастровая стоимость:	14 518 457,80 руб.																											
Уточненная площадь:	1 876 кв. м																											
Разрешенное использование:	Для размещения объектов торговли																											
по документу:	под здания магазинов																											
Кадастровый инженер:	Мингазов Данил Раилевич																											
27	РТ, г Казань, Приволжский район, ул. Сафиуллина, д. 40	 <p>Участки 16:50:160509:6216 <span>Найти</span></p> <p><b>Земельные участки</b> 1</p> <p>1. <b>16:50:160509:6216</b> Республика Татарстан, г Казань, Приволжский район, ул. Сафиуллина, д. 40 <a href="#">План ЗУ</a> → <a href="#">План КК</a> → <a href="#">Поиск в границах объекта</a> →</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Тип:</td> <td>Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>Кад. номер:</td> <td>16:50:160509:6216</td> </tr> <tr> <td>Кад. квартал:</td> <td>16:50:160509</td> </tr> <tr> <td>Статус:</td> <td>Учтенный</td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>Республика Татарстан, г Казань, Приволжский район, ул. Сафиуллина, д. 40</td> </tr> <tr> <td>Категория земель:</td> <td>Земли населённых пунктов</td> </tr> <tr> <td>Форма собственности:</td> <td>Частная собственность</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>10 478 673,70 руб.</td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>1 354 кв. м</td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование:</td> <td>Для размещения объектов торговли</td> </tr> <tr> <td>по документу:</td> <td>под здания магазинов</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый инженер:</td> <td>Мингазов Данил Раилевич</td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Услуги	Тип:	Земельный участок	Кад. номер:	16:50:160509:6216	Кад. квартал:	16:50:160509	Статус:	Учтенный	Адрес:	Республика Татарстан, г Казань, Приволжский район, ул. Сафиуллина, д. 40	Категория земель:	Земли населённых пунктов	Форма собственности:	Частная собственность	Кадастровая стоимость:	10 478 673,70 руб.	Уточненная площадь:	1 354 кв. м	Разрешенное использование:	Для размещения объектов торговли	по документу:	под здания магазинов	Кадастровый инженер:	Мингазов Данил Раилевич
Информация	Услуги																											
Тип:	Земельный участок																											
Кад. номер:	16:50:160509:6216																											
Кад. квартал:	16:50:160509																											
Статус:	Учтенный																											
Адрес:	Республика Татарстан, г Казань, Приволжский район, ул. Сафиуллина, д. 40																											
Категория земель:	Земли населённых пунктов																											
Форма собственности:	Частная собственность																											
Кадастровая стоимость:	10 478 673,70 руб.																											
Уточненная площадь:	1 354 кв. м																											
Разрешенное использование:	Для размещения объектов торговли																											
по документу:	под здания магазинов																											
Кадастровый инженер:	Мингазов Данил Раилевич																											
28	РТ, г Казань, Приволжский район, ул. Оренбургский тракт	 <p>Участки 16:50:171201:1000 <span>Найти</span></p> <p><b>Земельные участки</b> 1</p> <p>1. <b>16:50:171201:1000</b> Республика Татарстан, МО "Город Казань", г Казань, ул. Оренбургский тракт <a href="#">План ЗУ</a> → <a href="#">План КК</a> → <a href="#">Поиск в границах объекта</a> →</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Тип:</td> <td>Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>Кад. номер:</td> <td>16:50:171201:1000</td> </tr> <tr> <td>Кад. квартал:</td> <td>16:50:171201</td> </tr> <tr> <td>Статус:</td> <td>Учтенный</td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>Республика Татарстан, МО "Город Казань", г Казань, ул. Оренбургский тракт</td> </tr> <tr> <td>Категория земель:</td> <td>Земли населённых пунктов</td> </tr> <tr> <td>Форма собственности:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>5 790 638,70 руб.</td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>735 кв. м</td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование:</td> <td>Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов</td> </tr> <tr> <td>по документу:</td> <td>торговые объекты; магазины розничной торговли (универсальные, специализированные); места парковки легковых автомобилей</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый инженер:</td> <td>Хабибуллина Гулия Минсатовна</td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Услуги	Тип:	Земельный участок	Кад. номер:	16:50:171201:1000	Кад. квартал:	16:50:171201	Статус:	Учтенный	Адрес:	Республика Татарстан, МО "Город Казань", г Казань, ул. Оренбургский тракт	Категория земель:	Земли населённых пунктов	Форма собственности:	-	Кадастровая стоимость:	5 790 638,70 руб.	Уточненная площадь:	735 кв. м	Разрешенное использование:	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов	по документу:	торговые объекты; магазины розничной торговли (универсальные, специализированные); места парковки легковых автомобилей	Кадастровый инженер:	Хабибуллина Гулия Минсатовна
Информация	Услуги																											
Тип:	Земельный участок																											
Кад. номер:	16:50:171201:1000																											
Кад. квартал:	16:50:171201																											
Статус:	Учтенный																											
Адрес:	Республика Татарстан, МО "Город Казань", г Казань, ул. Оренбургский тракт																											
Категория земель:	Земли населённых пунктов																											
Форма собственности:	-																											
Кадастровая стоимость:	5 790 638,70 руб.																											
Уточненная площадь:	735 кв. м																											
Разрешенное использование:	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов																											
по документу:	торговые объекты; магазины розничной торговли (универсальные, специализированные); места парковки легковых автомобилей																											
Кадастровый инженер:	Хабибуллина Гулия Минсатовна																											



*Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

№ п.п.	Местоположение																											
29	РТ, г Казань, Приволжский район, ул. Оренбургский тракт	<div data-bbox="641 197 997 651"> <p>Участки 16:50:171201:1001 <span>Найти</span></p> <p><b>Земельные участки</b> 1</p> <p>1. <b>16:50:171201:1001</b> Республика Татарстан, МО "Город Казань", г Казань, ул. Оренбургский тракт <a href="#">План ЗУ</a> → <a href="#">План КК</a> → <a href="#">Поиск в границах объекта</a> →</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Тип:</td> <td>Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>Кад. номер:</td> <td>16:50:171201:1001</td> </tr> <tr> <td>Кад. квартал:</td> <td>16:50:171201</td> </tr> <tr> <td>Статус:</td> <td>Учтенный</td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>Республика Татарстан, МО "Город Казань", г Казань, ул. Оренбургский тракт</td> </tr> <tr> <td>Категория земель:</td> <td>Земли населенных пунктов</td> </tr> <tr> <td>Форма собственности:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>748 449,90 руб.</td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>95 кв. м</td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование:</td> <td>Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов</td> </tr> <tr> <td>по документу:</td> <td>торговые объекты; магазины розничной торговли (универсальные, специализированные); места парковки легковых автомобилей</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый инженер:</td> <td>Хабибуллина Гулия Минсигитовна</td> </tr> </tbody> </table> </div> 	Информация	Услуги	Тип:	Земельный участок	Кад. номер:	16:50:171201:1001	Кад. квартал:	16:50:171201	Статус:	Учтенный	Адрес:	Республика Татарстан, МО "Город Казань", г Казань, ул. Оренбургский тракт	Категория земель:	Земли населенных пунктов	Форма собственности:	-	Кадастровая стоимость:	748 449,90 руб.	Уточненная площадь:	95 кв. м	Разрешенное использование:	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов	по документу:	торговые объекты; магазины розничной торговли (универсальные, специализированные); места парковки легковых автомобилей	Кадастровый инженер:	Хабибуллина Гулия Минсигитовна
Информация	Услуги																											
Тип:	Земельный участок																											
Кад. номер:	16:50:171201:1001																											
Кад. квартал:	16:50:171201																											
Статус:	Учтенный																											
Адрес:	Республика Татарстан, МО "Город Казань", г Казань, ул. Оренбургский тракт																											
Категория земель:	Земли населенных пунктов																											
Форма собственности:	-																											
Кадастровая стоимость:	748 449,90 руб.																											
Уточненная площадь:	95 кв. м																											
Разрешенное использование:	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов																											
по документу:	торговые объекты; магазины розничной торговли (универсальные, специализированные); места парковки легковых автомобилей																											
Кадастровый инженер:	Хабибуллина Гулия Минсигитовна																											
30	РТ, г. Казань, Кировский район, жилой массив Старое Аракчино, ул. Старо-Аракчинская 2-я, д. 37а	<div data-bbox="641 663 997 1149"> <p>Участки 16:50:280563:832 <span>Найти</span></p> <p><b>Земельные участки</b> 1</p> <p>1. <b>16:50:280563:832</b> Республика Татарстан, МО "Г. Казань", г Казань, Кировский район, жилой массив Старое Аракчино, ул. Старо-Аракчинская 2-я, д. 37а <a href="#">План ЗУ</a> → <a href="#">План КК</a> → <a href="#">Поиск в границах объекта</a> →</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Тип:</td> <td>Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>Кад. номер:</td> <td>16:50:280563:832</td> </tr> <tr> <td>Кад. квартал:</td> <td>16:50:280563</td> </tr> <tr> <td>Статус:</td> <td>Учтенный</td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>Республика Татарстан; МО "Г. Казань", г Казань, Кировский район, жилой массив Старое Аракчино, ул. Старо-Аракчинская 2-я, д. 37а</td> </tr> <tr> <td>Категория земель:</td> <td>Земли населенных пунктов</td> </tr> <tr> <td>Форма собственности:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>10 748 806,00 руб.</td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>1 260 кв. м</td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование:</td> <td>Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов</td> </tr> <tr> <td>по документу:</td> <td>торговые объекты; магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 1000 кв. м, магазины товаров повседневного спроса (шаговой доступности)</td> </tr> </tbody> </table> </div> 	Информация	Услуги	Тип:	Земельный участок	Кад. номер:	16:50:280563:832	Кад. квартал:	16:50:280563	Статус:	Учтенный	Адрес:	Республика Татарстан; МО "Г. Казань", г Казань, Кировский район, жилой массив Старое Аракчино, ул. Старо-Аракчинская 2-я, д. 37а	Категория земель:	Земли населенных пунктов	Форма собственности:	-	Кадастровая стоимость:	10 748 806,00 руб.	Уточненная площадь:	1 260 кв. м	Разрешенное использование:	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов	по документу:	торговые объекты; магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 1000 кв. м, магазины товаров повседневного спроса (шаговой доступности)		
Информация	Услуги																											
Тип:	Земельный участок																											
Кад. номер:	16:50:280563:832																											
Кад. квартал:	16:50:280563																											
Статус:	Учтенный																											
Адрес:	Республика Татарстан; МО "Г. Казань", г Казань, Кировский район, жилой массив Старое Аракчино, ул. Старо-Аракчинская 2-я, д. 37а																											
Категория земель:	Земли населенных пунктов																											
Форма собственности:	-																											
Кадастровая стоимость:	10 748 806,00 руб.																											
Уточненная площадь:	1 260 кв. м																											
Разрешенное использование:	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов																											
по документу:	торговые объекты; магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 1000 кв. м, магазины товаров повседневного спроса (шаговой доступности)																											



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

#### **3.1. Картина деловой активности России. Июнь 2021 года<sup>2</sup>**

##### **Экономическая активность**

Начиная с апреля 2021 года на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. В этой связи годовая динамика в ближайшие месяцы непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики будет также использоваться сопоставление с 4кв19 с исключением сезонности<sup>3</sup> (далее – допандемийный уровень).

По оценке Минэкономразвития России, ВВП в апреле продолжил восстановление. По сравнению с апрелем 2020 г. прирост составил 10,7% г/г, при этом отставание от допандемийного уровня сократилось – менее 1% SA<sup>4</sup> (примерно 2% SA в 1кв21).

Поддержку ВВП оказывают производственные и связанные с ними отрасли. Превышение допандемийных уровней в среднем на 2% SA наблюдалось в базовых несырьевых отраслях экономики – обрабатывающей промышленности, грузообороте транспорта, строительстве, сельском хозяйстве. В отрицательной области относительно допандемийных уровней пока остается добыча полезных ископаемых в условиях действия соглашения ОПЕК+, направленного на поддержку цен, при этом выпуск постепенно восстанавливается по мере планового ослабления ограничений на добычу нефти.

На потребительском рынке сохраняется восстановительная динамика. Оборот розничной торговли, по оценке, в апреле превысил допандемийный уровень на 1,3% SA. Объем платных услуг населению и оборот общественного питания с учетом более значительного влияния карантинных ограничений пока отстают от показателей 4кв19 примерно на ~6% SA, при этом разрыв достаточно быстро сокращается. В результате совокупный оборот по розничной торговле, услугам и общественному питанию, по оценке, в реальном выражении в апреле был всего на 0,5% SA ниже допандемийного уровня.

##### **Рынок труда**

Продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,2 п.п. до 5,2% от рабочей силы в апреле (с исключением сезонности – 5,3% SA после 5,5% SA месяцем ранее). Наибольшее значение было отмечено в августе 2020 г. (6,4% от рабочей силы).

Общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 87,5 тыс. человек (-2,1% м/м SA). Численность занятых с исключением сезонного фактора увеличилась на 80,1 тыс. человек (+0,1% м/м SA).

Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождалось снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность по состоянию на 3 июня составляет 1,34 млн человек (на конец мая – 1,38 млн человек, на конец апреля – 1,54 млн человек, пик – 3,70 млн человек на конец сентября 2020 года).

<sup>2</sup> <https://www.economy.gov.ru/material/file/6052a5bb682f698e62ae183694701718/210604.pdf>

<sup>3</sup> Для оценки влияния сезонного фактора на динамику показателей использовалось программное обеспечение JDemetra+, разработанное статистической службой Европейского союза (Евростат) для корректировки сезонных колебаний.

<sup>4</sup> Seasonally Adjusted – скорректированный на сезонность

В марте 2021 г. рост заработных плат незначительно замедлился до 7,7% г/г в номинальном выражении (+7,8% г/г в феврале) и до 1,8% г/г – в реальном (+2,0% г/г месяцем ранее). С начала года номинальная заработная плата выросла на 7,2% г/г, реальная – на 1,6% г/г (+3,5% SA к допандемийному уровню).

### Инвестиции в основной капитал

Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций) в 1кв21 выросли на 2,0% г/г (после роста на 1,2% г/г в 4кв20), по отношению к 1кв19 рост составил 5,6%. Поддержку инвестициям оказало увеличение прибыли организаций, а также продолжение уверенного роста корпоративного кредитного портфеля (+7,3% г/г в январе–апреле).

В структуре инвестиций по видам основных фондов опережающий рост капиталовложений наблюдается в объекты интеллектуальной собственности (18,5% в сопоставимых ценах к 1кв20, 42,9% к 1кв19), а также машины и оборудование (3,5% к 1кв20, +6,9% к 1кв19).

В отраслевом разрезе (по крупным и средним организациям) основной вклад в увеличение общего объема инвестиций внесли обрабатывающая промышленность, транспортная отрасль, деятельность в области информационных технологий и связи, а также финансово-банковская деятельность.

### Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	апр. 21	1кв21	мар. 21	фев. 21	январ. 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
<b>Экономическая активность</b>											
<b>ВВП</b>	10,7*	-1,0	0,8*	-2,4*	-1,8*	-3,0	-1,8	-3,5	-7,8	1,4	2,0
Сельское хозяйство	-0,1	0,4	0,1	0,6	0,7	1,5	-3,0	3,3	3,1	3,0	4,3
Строительство	6,9	0,2	0,4	0,0	0,1	0,1	0,8	1,1	-3,9	2,8	2,1
Розничная торговля	34,7	-1,6	-3,4	-1,5	0,2	-3,2	-1,7	-0,8	-15,1	4,9	1,9
Платные услуги населению	52,1	-3,7	3,2	-5,5	-8,7	-17,1	-12,7	-17,3	-36,1	-1,9	0,5
Грузооборот транспорта	6,2	0,5	4,1	-0,5	-2,1	-4,9	-2,2	-5,3	-8,2	-3,9	0,7
Промышленное производство	7,2	-0,9	2,3	-3,2	-1,9	-2,6	-1,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4
<i>Добыча полезных ископаемых</i>	-1,8	-6,9	-4,6	-9,0	-7,4	-6,9	-8,1	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	8,4	9,8	12,2	10,5	6,5	-6,3	-5,4	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-5,7	-9,3	-7,8	-11,8	-8,5	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-0,2	-0,3	2,4	-1,6	-1,9	2,1	2,7	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	97,2	3,0	3,9	14,3	-10,0	-15,3	-0,1	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
<i>Обрабатывающие производства</i>	14,2	1,4	5,4	-1,7	-0,2	0,6	2,3	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	5,4	1,0	2,9	-0,2	0,2	3,2	0,4	2,7	2,7	7,8	3,7
легкая промышленность	45,2	9,1	13,0	8,2	5,4	1,1	5,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
деревобработка	16,6	3,8	6,8	2,9	1,2	0,5	3,1	1,1	-5,0	2,9	4,6
производство кокса и нефтепродуктов	4,7	-7,2	-4,1	-9,4	-8,1	-3,0	-7,5	-6,2	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	10,5	12,6	9,6	9,0	21,5	8,8	13,6	8,6	4,5	8,3	6,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	23,6	0,3	3,8	-3,7	0,5	-2,1	2,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургия	10,8	-3,8	-3,0	-5,1	-3,4	-1,3	-0,4	-1,5	-5,0	4,0	4,7
машиностроение	59,5	15,8	34,0	2,9	7,2	-0,5	9,1	1,4	-18,3	3,5	3,9
прочие производства	39,6	12,3	25,3	9,0	-1,0	2,9	8,1	4,3	-12,3	8,4	-3,5
<i>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</i>	6,2	9,6	11,0	9,0	8,7	-2,4	-0,3	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8
<i>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</i>	25,9	13,6	14,7	10,8	15,4	-3,8	4,7	-5,9	-11,9	-1,8	2,9
в % к соотв. периоду предыдущего года	апр. 21	1кв21	мар. 21	фев. 21	январ. 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
<b>Рынок труда</b>											
<b>Реальная заработная плата</b>											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	1,6	1,8	2,0	0,1	3,8	2,2	1,8	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)*	-	-0,3	0,4	1,0	-4,7	-	2,8	3,9	-4,1	1,4	-
<b>Номинальная заработная плата</b>											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	7,2	7,7	7,8	5,3	7,3	6,7	5,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)*	-	1,0	0,7	1,3	-3,8	-	4,2	5,0	-2,5	1,9	-
<b>Численность рабочей силы</b>											
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-0,9	-0,6	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел.	75,1	75,0	75,0	75,0	75,0	74,9	75,2	75,2	74,6	74,8	75,4
млн. чел. (SA)*	75,5	75,6	75,5	75,6	75,6	-	74,7	74,9	74,9	75,3	-
<b>Численность занятых</b>											
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,4	-0,6	-0,6	-0,5	-0,9	-1,9	-2,5	-2,6	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	71,2	70,8	71,0	70,8	70,7	70,6	70,6	70,4	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)*	71,4	71,3	71,3	71,4	71,3	-	70,2	70,1	70,3	71,8	-
<b>Численность безработных</b>											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-9,1	21,4	16,4	23,9	24,0	24,7	34,1	43,3	30,3	-4,1	-5,3
млн. чел.	3,9	4,2	4,1	4,2	4,3	4,3	4,6	4,8	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)*	4,0	4,2	4,1	4,2	4,3	-	4,5	4,8	4,6	3,5	-
<b>Уровень занятости</b>											
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)*	59,0	58,9	58,9	58,9	58,8	-	58,3	58,1	58,2	59,3	-
<b>Уровень безработицы</b>											
в % к рабочей силе	5,2	5,6	5,4	5,7	5,8	5,8	6,1	6,3	6,0	4,6	4,6
SA*	5,3	5,6	5,5	5,6	5,7	-	6,0	6,4	6,1	4,6	-

\*Оценка Минэкономразвития России.

### 3.2. Основные макроэкономические показатели Республики Татарстан в январе-мае 2021 г.<sup>5</sup>

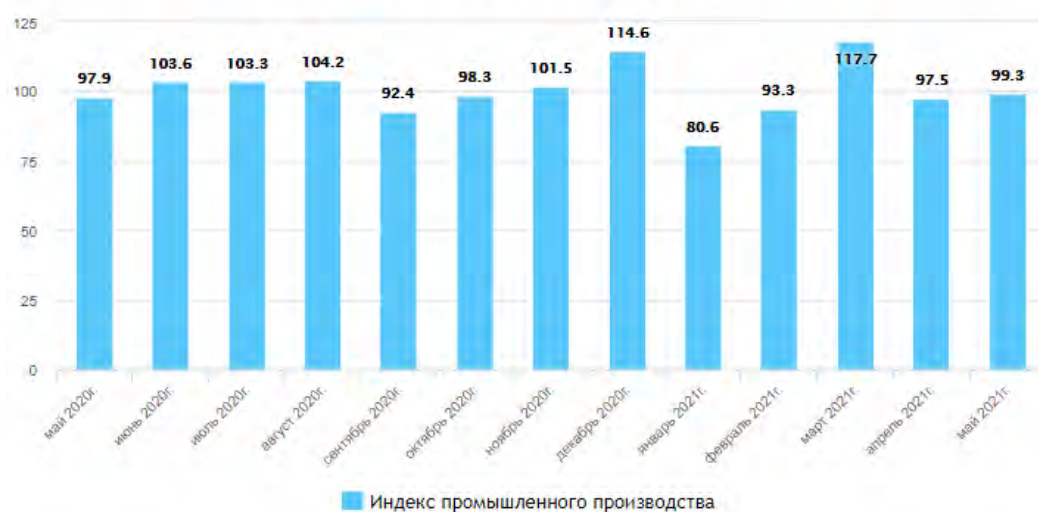
	В январе-мае 2021 года	В % к январю-маю 2020 года
Индекс промышленного производства, %	104,3	104,3
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами организаций промышленного производства, млн. руб.	1 485 661,3	145,5
Оборот организаций, млн. руб.	3 272 292,8	139,7
Продукция сельского хозяйства, млн. руб.	83 091,8	100,1
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", млн. руб.	94 921,9	102,4
Ввод жилья, тыс. кв. м. <sup>1</sup>	1 187,2	111,5
Грузооборот автотранспорта, млн. ткм	4 116,1	123,0
Оборот розничной торговли, млн. руб.	420 541,8	110,1
Объем платных услуг населению, млн. руб.	121 699,8	115,9
Индекс потребительских цен	105,8	105,8
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 число следующего месяца, млн. руб.	48,7	95,6
Численность зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. чел.	21,6	36,6

Индекс промышленного производства, Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами организаций промышленного производства до 2017г. - по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды». Начиная с января 2017г. - 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".

<sup>1</sup> Введено с учетом жилых домов, построенных на земельных участках для ведения садоводства.

<sup>5</sup> [https://ias.tatar.ru/ipad/open\\_rt\\_view.php?id=28317](https://ias.tatar.ru/ipad/open_rt_view.php?id=28317)

Индекс промышленного производства  
 в % к предыдущему месяцу\*



Индекс промышленного производства  
 по видам деятельности\*  
 в январе-мае 2021 года  
 в % к январю-маю 2020 года

	В % к январю-маю 2020 года
<b>В целом по РТ</b>	<b>104,3</b>
Добыча полезных ископаемых – всего	96,5
Добыча сырой нефти и природного газа	98,5
Обрабатывающие производства	108,7
Производство пищевых продуктов	107,1
Производство напитков	109,6
Производство текстильных изделий	75,8
Производство одежды	84,4
Производство кожи и изделий из кожи	115,6
Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	117,2
Производство кокса и нефтепродуктов	101,5
Производство химических веществ и химических продуктов	110,6

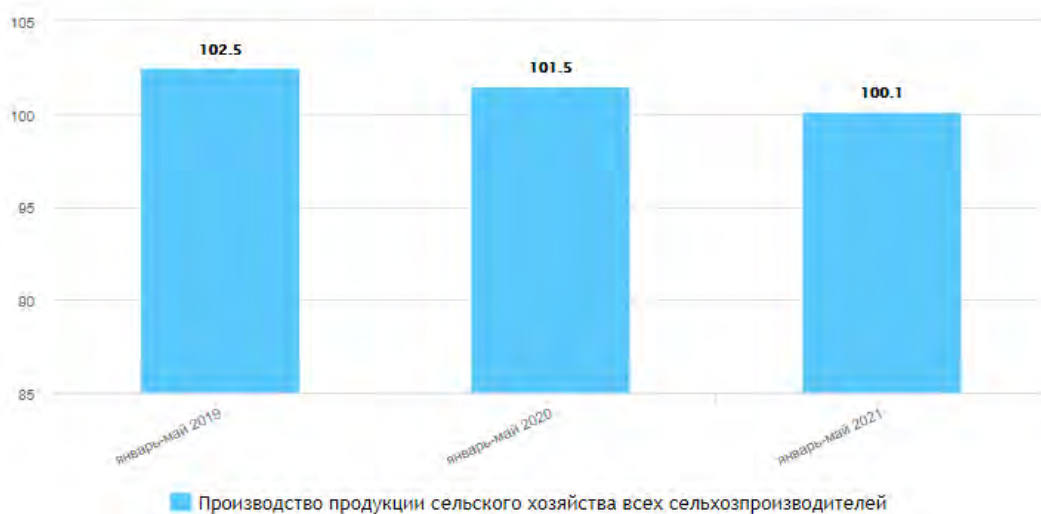


Отчет №ПДФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

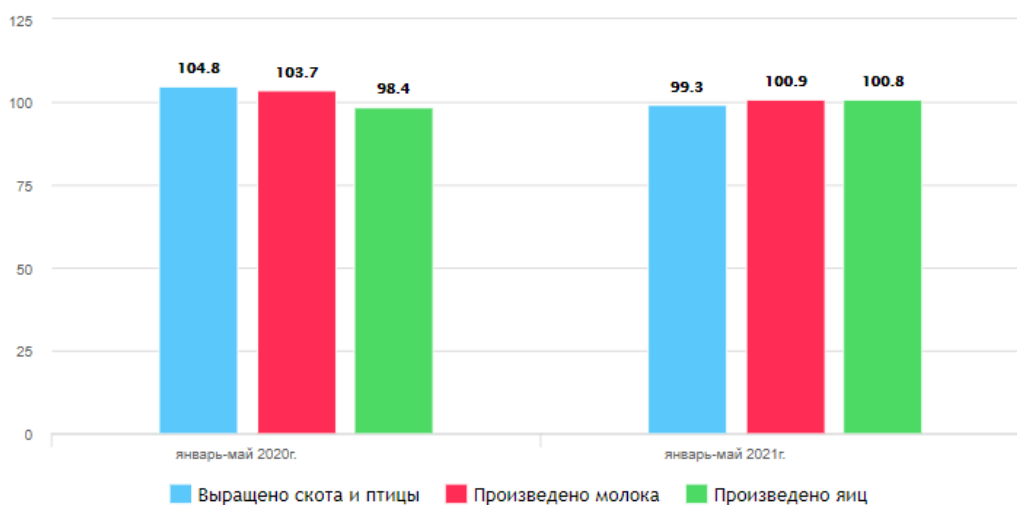
Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	76,2
Производство резиновых и пластмассовых изделий	119,1
производство резиновых изделий	115,4
производство изделий из пластмасс	121,8
Производство прочей неметаллической минеральной продукции	117,1
Производство металлургическое	100,7
Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	101,7
Производство компьютеров, электронных и оптических изделий	110,3
Производство электрического оборудования	171,7
Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	149,1
Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	144,9
Производство прочих транспортных средств и оборудования	235,2
Производство мебели	92,1
Производство прочих готовых изделий	160,3
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	110,7
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	173,6

\* - До 2017г. - по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды». Начиная с января 2017г. - 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"

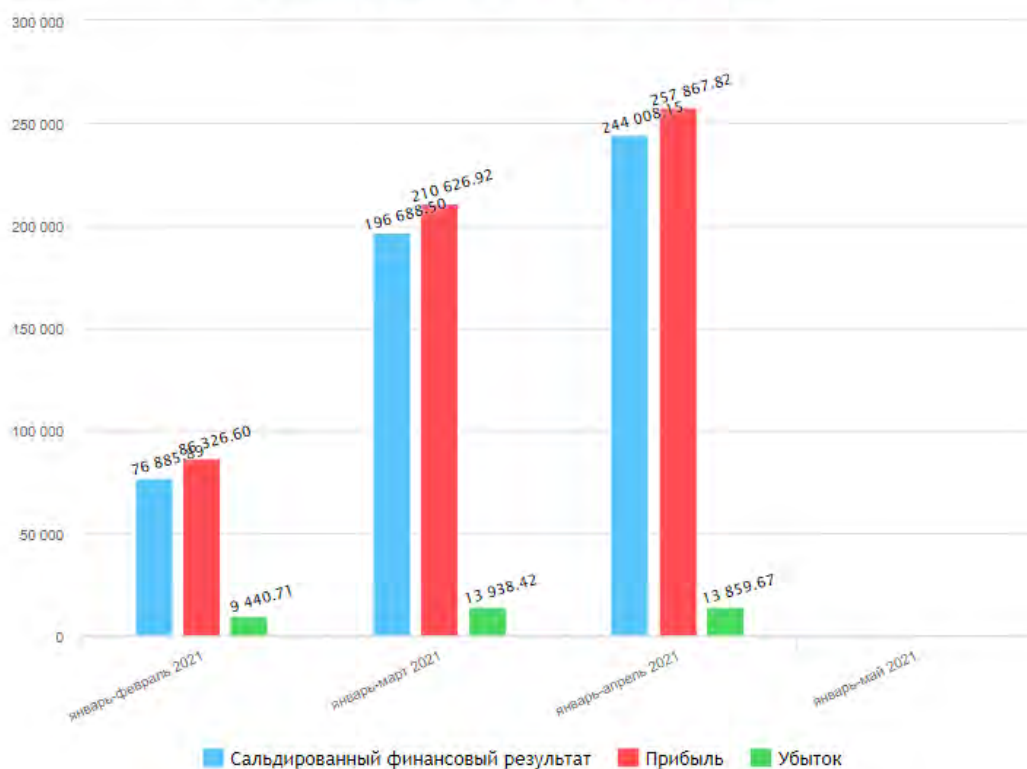
Динамика производства продукции  
сельского хозяйства всех  
сельхозпроизводителей нарастающим  
итогом с начала года, в % к соответствующему  
периоду прошлых лет



Производство основных видов продукции животноводства  
в январе-мае 2020 и 2021 годов  
в % к аналогичному прериоду прошлого года.



Сальдированный финансовый результат  
 крупных и средних предприятий, организаций  
 и его составляющие, млн.руб.  
 (нарастающим итогом с начала года)



Изменение доли убыточных предприятий  
 нарастающим итогом с начала года, в %





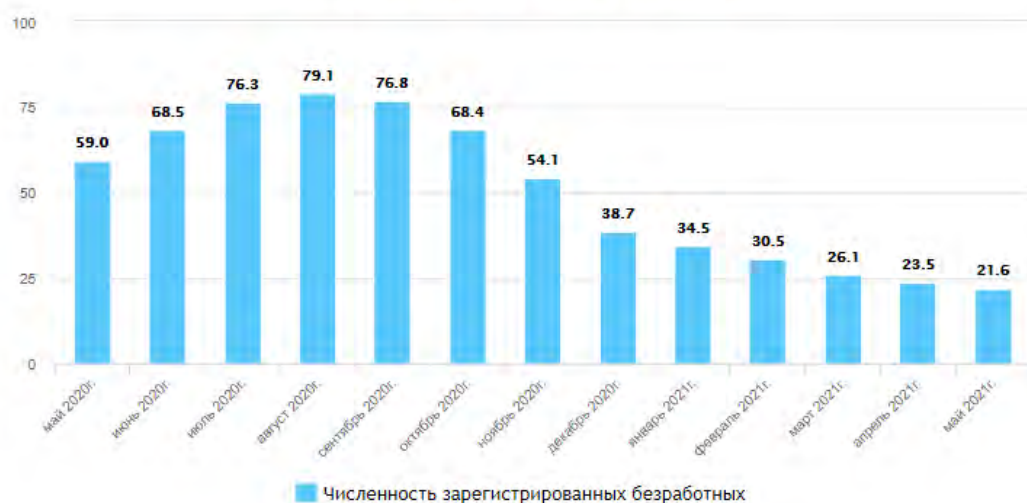
Динамика средней начисленной заработной платы, рублей



Безработица в мае 2021 года, тыс. чел.

	В мае 2021 года	В % к маю 2020 года
Численность зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. чел.	21,6	36,6
В органы государственной службы занятости за содействием в трудоустройстве обратилось	5,0	27,0
Статус безработного получили	2,8	11,9
Было трудоустроено	1,9	151,0
Коэффициент напряженности на рынке труда	0,4	24,0

Численность зарегистрированных безработных на конец месяца, тысяч человек



Изменение коэффициента напряженности на рынке труда на конец  
месяца, человек на 1 вакансию



### 3.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости Казани. Февраль 2021 г.<sup>6</sup>

Девелопер введенного в 2020 году ТРЦ KazanMall поделился аналитикой по офисному, торговому, гостиничному и складскому сегментам домашнего региона.

#### Индикаторы рынка офисы

Общее кол-во бизнес-центров – 131

Из них сертифицировано РГУД – 44

Ставка аренды\* в классе А – 1 431 м<sup>2</sup>/мес.

В классе В – 748 м<sup>2</sup>/мес.

В классе В+ - 888 м<sup>2</sup>/мес.

Уровень вакантности – 9,3%

Общее предложение – 679 тыс. кв.м.

Общий объём предложения качественных офисов составил более 679 тыс. кв. м и представлен 131 бизнес-центром, из которых сертифицировано РГУД 44. В 2020 году предложение увеличилось на 1 бизнес-центр - «71 Квартал», расположенный на ул. Адоратского, 2б, с арендопригодной площадью 2,3 тыс. кв.м. Бизнес-центр заявлен в классе А, но официальную сертификацию здание не проходило (в отчёте представлен как класс В+).

Уровень вакансии, который увеличился в период пандемии до 14,3%, к концу 2020 года по бизнес-центрам практически восстановился до стандартного уровня и составил 9,3%. Свои показатели восстановили бизнес-центры класса А (6%), класс В (9%) уменьшил вакансию на 7,2% по отношению к июню 2020, и на 1% к декабрю прошлого года, в класс В+ (13%) вакансия увеличилась за счет нового бизнес-центра, запущенного без арендаторов. После пандемии не вернулись арендаторы только в объекты класса С (10% вакансии).

<sup>6</sup> <https://www.cre.ru/analytics/82665>



Тенденция по районам аналогична, практически все районы восстановили уровень загрузки офисов. Повышение уровня вакансии отмечено в Ново - Савиновском районе (9%, обуславливается открытием объекта), а также в Московском районе в бизнес - центре касса С (10%).

Многие строящиеся проекты, которые должны были вестись в эксплуатацию в 2020 году, были отложены до восстановления ситуации на рынке. Этот год был отмечен началом строительства лишь одного бизнес-парка - Orange площадью 20 189 квадратных метров компании Агава, срок ввода объекта в эксплуатацию планируется на май 2021 года. Планируемый класс объекта – «А», ставки заявлены от 900 до 1500 руб./кв.м..



### Коммерческие условия

Во многих бизнес-центрах изменения коммерческих условий приходилось только на период пандемии. Поэтому к концу года рынок офисной недвижимости восстановился до показателей 2019 года. По словам многих собственников бизнес - центров показатели доходности уходящего года остались на уровне прошлого, хотя ожидался более существенный спад. За этот год многие собственники научились договариваться с арендаторами на приемлемые для обеих сторон условия, а также удерживать загрузку и доходность своих объектов.

Рост средней арендной ставки в 2020 году относительно 2019 года составил 4,3%. Средневзвешенная ставка на вакантные площади в бизнес-центрах класса А составила 1 431 руб./м<sup>2</sup>/мес., в бизнес - центрах класса В+ – 888 руб./м<sup>2</sup>/мес., в бизнес - центрах класса В – 748 руб./м<sup>2</sup>/мес., в бизнес - центрах класса С – 496 руб./м<sup>2</sup>/мес.

Офисная недвижимость - наименее пострадавший сегмент, показатели которого восстановились уже в этом году.

### Индикаторы рынка Торговая недвижимость

Общее предложение качественных ТЦ (площадью более 30 тыс. кв.м.) – 814,7 тыс. кв.м.

Уровень вакантности – 7,3 %

Ставка аренды – 1 669,6 руб. м<sup>2</sup>/мес. \*

Общее кол-во торговых центров (площадью более 30 тыс. кв.м.) – 13

\*Ставки указаны исходя из опроса ТЦ на предмет поиска помещений 1-2 этаж 200-1000 м.

Здесь и далее ставка аренды указана включая НДС и ОПЕХ

В настоящий момент в городе Казань 54 торговых объектов общей площадью более 1 млн. кв.м. (в т.ч. торговые площади операторов DIY и продуктовых ритейлеров).

Крупные ТЦ столицы Татарстана

Название торгового центра	Адрес	Год открытия	Общая площадь, кв. м	Арендная площадь, кв. м
ТЦ «Савиново»	пр. Ямашева, 93	2002	30522	24000
ТРЦ «Пари Хаус»	пр. Ямашева, 46/33	2006	70507	47000
ТРЦ «Южный»	пр. Победы, 91	2011	77846	46800
ТД «ЦУМ»	ул. Московская, 2	1978	32668	17000
ТЦ «Горни Парк»	ул. Рихарда Зорге, 11Б	2016	38106	27000
ТРЦ «Кольцо»	ул. Петербургская, 1	2006	46800	23560
ТРЦ XL (Икс Эль)	пр. Ямашева, 97	2009	34326	20595
ТЦ «Мега»	пр. Победы, 141	2004	168961	91900
ТЦ «Сувар плаза»	ул. Спартаконская, 6	2006	33000	17400
ТРЦ «Тандем»	ул. Ибрагимова, 56	2005	74000	43800
ТЦ «Франт»	ул. Фучина, 90	2010	40000	25000
ТЦ «Республика»	ул. Петербургская, 9	2007	31000	19575
KazanMall	ул. Павлюхина, 91	2020	137000	53850
Общая площадь ТЦ			814736	457480

\*Площадь дана согласно кадастровой карте

В 2020 году к числу качественных торговых центров (площадью более 30 тыс.кв.) прибавился новый торговый центр KazanMall и общая площадь таких проектов в Казани стала составлять 814,7 тыс. кв.м. общей площадью и 457,4 тыс. кв.м. арендопригодной площади. Показатель обеспеченности торговой площади стал составлять 661,3 кв.м. на 1000 жителей.

Показатель вакансии на конец 2020 года составил 7,3 %, что свидетельствует о возвращении арендаторов к нормальной работе после закрытия ТРЦ на время пандемии.

2020 год для торговых центров Казани был наиболее тяжелым с точки зрения доходности. Локдаун, в который были погружены торговые объекты в период с 28 марта по 15 июля, оставил след на уровне дохода ТРЦ за 2020 года 30 - 40% у каждого собственника.

После открытия торговых центров в июле ожидалось снижение посещаемости ТЦ и, как следствие, уход торговых операторов, но данные прогнозы не сбылись и посещаемость стала восстанавливаться на прежний уровень. В случае, если не произойдет повторения полного закрытия торговых центров, можно надеяться на восстановление отрасли к показателям 2019 года уже в будущем 2021 году.

Уходящий год в торговой недвижимости был отмечен значимыми событиями для крупных объектов (в некоторых ТРЦ произошла смена собственников и управляющих компаний). Был продан ТЦ Castorama. В ТЦ «Сувар плаза», в след за ТРК «Тандем» в 2019 году, сменился собственник, которым стал Ак Барс Банк. ТЦ ЦУМ передали в управление профессиональной УК, которая планирует реконцепцию объекта, включающую в себя создание фудмолла на 2 этаже комплекса.

Номинальная средняя ставка аренды на наиболее востребованный формат помещений площадью 100 - 200 кв. м на первом этаже составляет 1 816 руб. за кв. м. (что выше чем в 2019 году на 8%), а на помещения от 500 до 1000 кв.м. 1 135 руб. за кв.м., средняя ставка аренды составила 1 669,6 руб. за кв.м.

### Street Retail

Средняя ставка аренды по городу – 790 руб. м<sup>2</sup>/мес.

Средняя ставка аренды по торговым коридорам – 1 072 руб. м<sup>2</sup>/мес.

Уровень вакантности – 10,7%

В 2020 году спрос на сегмент Street retail остался на прежнем уровне, пережив снижение ставок аренды в период действия ограничительных мер. При этом к концу года все показатели достигли уровня января 2020 года. В отличие от столичного рынка, Street retail Казани представлен в основном помещениями внутри жилых комплексов и

микрорайонов. Расположение привычных магазинов рядом с домом переключил покупательский поток с торговых центров на ближайшие магазины. Показатели в основном снижались в торговых коридорах города, где расположены арендаторы общепита.

По отношению к декабрю прошлого года, вакансия на рынке street retail к концу первого полугодия увеличилась на 2,5% (с 8,5% до 11%). В сентябре пустующие помещения начали заполняться арендаторами и к концу года уровень вакансии составил 10,7%. Наибольшее влияние коронакризис оказал на ставки в сегменте Street retail. В первом полугодии ставки снизились на 20% по отношению к декабрю 2020 года, но по итогам года средние ставки аренды практически восстановились до уровня прошлого года (-0,6% в сравнении декабрь 2019/2020 года).

Ставки по торговым коридорам города

№	Наименование улицы (длина в км)	Ставка	Количество объектов
1	ул. Пушкина (1,2 км)	1,2	1 496
2	ул. Баумана (1,1 км) — аналог московского Арбата	1,1	1 441
3	ул. Островского (2,5 км)	2,5	860
4	ул. Татарстан	1,61	1 002
5	ул. Чернышевского	1,25	1 039
6	ул. Университетская	0,67	1 606
7	ул. Профсоюзная	1,37	1 280
8	ул. Карла Маркса	2,56	993
9	ул. Достоевского	1,53	677
10	ул. Денабристов	5,43	970
11	ул. Ибрагимова	2,94	622
12	ул. Проспект Ямашева	6,44	1 077
13	ул. Рихарда Зорге	3,96	1 363
14	ул. Проспект Победы	9,8	888
15	ул. Ершова	2,77	982
16	ул. Сибирский тракт	5,05	993
17	ул. Вишневого	1,76	930
18	ул. Чистопольская	4,12	1 082

Что касается торговых коридоров, уровень вакансии увеличился на улицах Пушкина, Баумана и Чистопольской на 10%, в данных локациях было наибольшее количество арендаторов сферы общепит. Но ставки аренды к концу года не сократились, а наоборот даже увеличились по сравнению с прошлым периодом на 8%

#### Индикаторы рынка Гостиницы

Общее предложение – 135 гостиниц на 7 703 номера\*

\*без учета мотелей, ведомственных гостиниц и хостелов

Ср. загрузка номерного фонда – 35%

Ср. ADR отелей за 2020 год – 2 479

В 2020 году гостиничный бизнес стал наиболее пострадавшей отраслью из - за ограничений, введенных по причинам пандемии. Загрузка отелей упала на 25%, а в период карантина находилась практически на 0 уровне.

Начиная с 28 марта 2020 года, введенный режим самоизоляции практически парализовал работу гостиниц в связи с отсутствием гостей. Это привело к колоссальным убыткам в сфере гостиничного бизнеса. В июне, после смягчения мер, в гостиницы начали возвращаться клиенты, однако некоторые объекты так и не смогли восстановить свою работу. Во время пандемии в Казани были полностью закрыты 3 гостиницы и 11 хостелов, но 20% гостиниц до сих пор не вернулись на полный номерной фонд.





В 2020 году, не смотря на негативные факторы, отель Kazan by Tasigo открыл вторую очередь номерного фонда на 96 номеров. Напомним, что в 2020 году так же планировалось завершение строительства гостиницы Kazan Expo, инвестором которой является компания Kwart Invest (по оценкам открытых источников стоимость финансирования составляет 1,8 млрд. руб.), сроки завершения проекта были перенесены и о дате открытия нового отеля неизвестно.

Туристический поток в 2020 году снизился в первом полугодии практически в 2 раза. Во время действовавших ограничений (с 28 марта по 15 июня) гостиницы принимали только гостей, имевших командировочные направления, а также обслуживали постояльцев, которые не смогли выехать по причине закрытия границ.

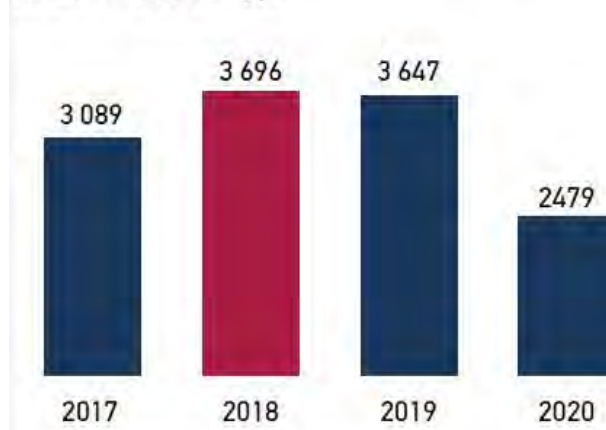
С июля спрос на размещение стал восстанавливаться благодаря мерам поддержки и развития внутреннего туризма в столице Татарстана. Толчком послужили новые внутренние направления авиарейсов, а также федеральная целевая программа стимулирования внутреннего туризма в Российской Федерации, по которой действует возможность возврата денежных средств за тур по России до 20% (в Татарстане данная программа продлена до января 2021 года).

Но уже потерянные 6 месяцев для гостиничного рынка не помогут восстановить загрузку хотя бы до минимальной рентабельности, которая позволила бы бизнесу работать в 0 (загрузка отеля при таких показателях должна составлять минимум 40%). На конец года средняя загрузка отелей за 2020 год по Казани составила – 35%.



Средняя стоимость номерного фонда по году значительно снизилась в связи с влиянием негативных факторов и желанием отельеров отбить хоть какие -то расходы. Средний показатель ADR за 2020 год составил 2 479 руб. На новогодние праздники стоимость отелей значительно увеличилась в связи с высоким спросом, вызванным сезонностью и массовыми ограничениями, введенными на этот период в соседних регионах.

Средняя стоимость номера — ADR  
за 2017–2020 годы



### Индикаторы рынка Склады

Общее предложение собственных логоцентров – 156,5 тыс. кв.м.

Общее предложение общедоступных складов– 393 тыс. кв.м.

Ставка аренды в классе А\* – 383,5 м<sup>2</sup>/мес., в классе В\* – 284,7 м<sup>2</sup>/мес.

Уровень вакантности А, В класса – 3,7%

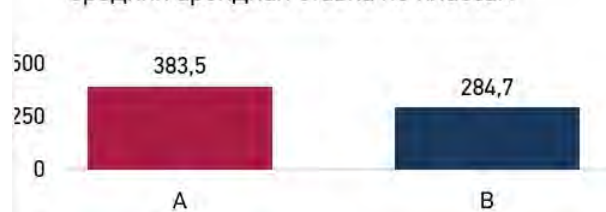
Общий объем предложения общедоступных складских комплексов составляет более 393 тыс. кв.м..

В 2020 году объем собственных логоцентров вырос и составил 156,5 тыс. кв.м. В 2020 году были введены в эксплуатацию практически все заявленные проекты вблизи Казани и по РТ. Среди них: распределительные центры магазина Пятерочка в г. Зеленодольск (built-to-suit) площадью: 39,5 тыс. кв. м и в г. Елабуга площадью 17,2 тыс. кв.м.; логистический комплекс компании OZON (38 тыс. кв.м), распределительный центр интернет - магазина WILDBERRIES (50 тыс. кв.м. – первая очередь), логистический центр для фирменной бытовой техники Позис (15 тыс. кв.м.).

Вакансия логоцентров класса А и В составляет 3,7%, что ниже уровня прошлого года на 4%, а в складах класса С — примерно 15% вакантных площадей. В Казани не появляется новых складских комплексов из - за отсутствия достаточного спроса арендаторов на готовые площади. Уровень логистических центров наиболее высокий по России.

Ставки по складам класса А – от 383,9 руб./кв. м (потеря -2,3% к прошлому году) и класса В – 284,7 руб./кв. м. (рост ставок к предыдущему году составил 3,6%). Большинство складских проектов соответствует классу В, поэтому при высоком спаде стоимости аренды на класс А, снижение в сегменте составило -0,3%.

Средняя арендная ставка по классам



### Инвестиции

Ставки капитализации выше уровня 2019 года, из-за перегретого спроса:

- офисный сегмент: 9,8-11% (9,5-10% 2019)
- торговый сегмент: 10-11% (9,75-10,25% 2019)
- складской сегмент: 10-13% (11,5-12% 2019)

В 2020 году прошло несколько крупных сделок по смене собственника в крупных объектах: реализован ТРК «Ривьера», ТЦ «Castorama». Как и в жилой недвижимости, в период с июля по октябрь 2020 года был отмечен высокий спрос на её приобретение. В след за этим выросла и стоимость квадратного метра. Но, в отличие от квартир, инвесторы



коммерческих объектов рассчитывают стоимость метра исходя из ставок капитализации, а небольшое снижение и стагнация стоимости аренды не вызвала высокого интереса покупателей и стоимость квадратного метра вернулась к привычным ставкам.

**Объекты более 3,5 тыс. кв.м., выставленные на продажу.**

Адрес	Площадь	Этажность	Стоимость	Стоимость за 1 кв.м.
Республика Татарстан, Казань, проспект Ибрагимова, 58	5 147	16	300 000 000	58 289
Республика Татарстан, Казань, улица Мартына Межлаука, 22	4 042	4	160 000 000	39 584
Республика Татарстан, Казань, Проточная улица, 8	4 213	9	169 000 000	40 118
Республика Татарстан, Казань, Горьковское шоссе, 47к1	3 973	3	170 000 000	42 789
Республика Татарстан, Казань, улица Энгельса, 15	6 000	3	235 000 000	39 167
Республика Татарстан, Казань, улица Журналистов, 2а	4 728	4	265 000 000	56 055
Республика Татарстан, Казань, улица Клары Цеткин, 8/27А	6 337	5	299 000 000	47 182
Республика Татарстан, Казань, улица Михаила Худякова, 12	3 970	3	397 000 000	100 000
Республика Татарстан, Казань, улица Бутлерова, 25	4 300	7	395 000 000	91 860
Республика Татарстан, Казань, Петербургская улица, 19	6 439	6	535 000 000	83 087
Республика Татарстан, Казань, Петербургская улица, 37	3 403	5	612 500 000	179 999
Республика Татарстан, Казань, улица Баумана, 27	4 150	5	220 000 000	53 012
Республика Татарстан, Казань, улица Бурхана Шахиди, 9	6 987	4	229 529 760	32 852
Республика Татарстан, Казань, Кремлевская улица, 17/22	11 340	3	299 999 999	26 454
Республика Татарстан, Казань, Набережная улица, 11	4 000	3	165 000 000	41 250
Комплекс зданий завода «Спартак»	28 300	р/э	н/д	
Всего	107 328		4 452 029 759	56 335

**Спрос**

**Офисная недвижимость**

В 2020 году также отмечается спрос на качественную офисную недвижимость среди IT компаний, консалтинговых агентств и банков, которые заполнили новые офисные центры класса А. Во время пандемии был спад деловой активности и многие компании расторгли договоры с арендодателями, но уже к концу года вакансия в бизнес-центрах восстановилась до уровня 2019 года и появились новые запросы от компаний на следующий год.

**Торговые помещения**

В торговой недвижимости снизился спрос на крупные площади, большинство гипермаркетов сократили планы развития, стали закрывать большие форматы и сокращать имеющиеся магазины. Но со стороны небольшого ритейла спрос остается высоким. Относительно ценовых ожиданий по аренде также снизились ставки запросов на торговую площадь, однако владельцы торговой недвижимости не планируют снижать ставку в условиях низкой вакансии рынка.

**Складская недвижимость**

В 2020 году складская недвижимость показала рост в сегменте собственных логистических центров, что связано с созданием вокруг Казани особых экономических зон для размещения объектов такого уровня. Что касается складов под аренду в Казани (в отличие от Москвы) рост спроса на данный сегмент не наблюдается. Это можно увидеть исходя из снижения стоимости на существующих объектах.

**Тенденции рынка и прогнозы**

2020 год был сложным для всех сегментов рынка коммерческой недвижимости. В период самоизоляции было закрыто большинство предприятий и ожидалось, что рынок к концу года покажет глубокий спад.

Офисная недвижимость во время пандемии показала себя достаточно устойчивым сегментом, но и ковидные ограничения, в отличие от торговой и гостиничной сферы, были не столь долгими и жесткими. Наиболее гибким собственникам бизнес-центров, которым удалось договориться с арендаторами о взаимовыгодных условиях, сохранили заполняемость и уже в августе восстановили ставки. По итогу на конец года данный сегмент отмечал достижения показателей на уровне 2020 года. Торговая недвижимость была одной из наиболее пострадавших отраслей. В период пандемии, о получении дохода с арендаторов практически ни на одном объекте не шло и речи. Многие ТЦ работали на 10% от своей доходности, что означало 3,5 месяца убытков (именно этот фактор сыграл решающую роль в судьбе ТРЦ Сувар Плаза). Прогнозы в отношении оставшейся загрузки и потенциальной посещаемости после отмены ограничений, уже к концу действия закрытия ТРЦ не обещали ничего хорошего. Но, к счастью, они оказались не такими безнадёжными и отрасль уже к сентябрю набирала темпы и приближалась к показателям 2019 года. Однако, за 2020 год торговые центры все же потеряли доходность до 40%, что будет сказываться на их показателях ближайшие 3 года.

Складская недвижимость практически не почувствовала на себе влияние внешних факторов, хотя и не показала роста как в Москве, а наоборот, было отмечено снижение арендной ставки на 4%. Казань идет в развитии индустриальной недвижимости своим путем и стала одним из лидирующих городов России по количеству открытий собственных логистических центров. За 2020 год объем логистических парков, построенных под собственные нужды, составил 103 000 кв.м.

Прогнозы на 2021 год для гостиниц остаются неблагоприятными, так как на открытие границ и массовый туризм на следующий год никто не рассчитывает, но отельеры надеются на внутреннего туриста и мягкие ограничительные меры, которые позволят оставаться бизнесу хотя бы безубыточным. Предполагаемая средняя загрузка отелей на 2021 год по словам экспертов от 40-50%.

В конце этого непростого года хочется верить в прогнозы на восстановление экономики до 2022 года, где снова можно будет говорить о росте ставок аренды и вернувшемся интересе инвесторов к сегменту коммерческой недвижимости, являющейся одним из защищенных сегментов сохранения и доходности капитала.

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

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

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется

классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

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

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

1. земельные участки

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

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

2. жилье (жилые здания и помещения):

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

3. коммерческая недвижимость:

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

Объект оценки относится к коммерческой недвижимости.

### **3.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из**

## **сегментов рынка, к которым отнесен оцениваемый объект**

Мониторинг цен объектов недвижимости, земельных участков и арендных ставок по состоянию с 01.09.2020г. по 01.03.2021г. по г. Казани (далее Мониторинг цен), разработан Некоммерческим партнерством «Союз оценщиков Республики Татарстан» при содействии Министерства земельных и имущественных отношений РТ, Палат (Управлений, Комитета) земельных и имущественных отношений муниципальных районов, в городских округах Республики Татарстан, совместно с гильдией риелторов Республики Татарстан.

Мониторинг цен составлен на основе анализа и статистической обработки рыночных сведений о предложениях и сделках на незастроенные земельный участок и объекты капитального строительства, полученные из средств массовой информации, мультилистинговых систем объявлений, данных риэлтерских компаний, результатов аукционов и сделок совершенных Министерством земельных и имущественных отношений Республики Татарстан, Палатами (Управлениями, Комитетом) земельных и имущественных отношений муниципальных районов и городских округов Республики Татарстан по состоянию с 01.09.2020г. по 01.03.2021г.

При определении диапазонов цен была проведена математическая обработка информации с исключением максимальных и минимальных значений стоимости. А также с очевидно недостоверными или противоречащими сведениями. Результаты математической обработки информации были обсуждены и одобрены Комиссией по разработке мониторинга цен и утверждены Правлением Некоммерческого партнерства «Союз оценщиков Республики Татарстан».

Таблица 6. Мониторинг цен на коммерческую недвижимость в г. Казани с 01.09.2020г. по 01.03.2021г. (тыс.руб.за 1 кв.м.)

Наименование района г. Казани	Административные, офисные помещения, бизнес-центры	Торговые площади, пункты общественного питания	Производственно-складские помещения
Авиастроительный	30 – 80	28 – 70	7 – 20
Вахитовский	38 – 100	40 – 100	9 – 19
Кировский	30 – 70	30 – 75	10 – 25
Московский	35 – 80	29 – 80	9 – 25
Ново-Савиновский	40 – 90	40 – 120	15 – 21
Приволжский	45 – 70	45 – 140	9 – 25
Советский	32 – 75	40 – 100	12 – 30

\*Информация по единичным сделкам;

Мин-минимальная цена

Макс – максимальная цена

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

В качестве основных ценообразующих факторов были выбраны следующие элементы сравнения:

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

#### Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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



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

Поправка осуществлялась на основе данных исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под руководством Лейфера Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2, Нижний Новгород 2018.

Таблица 121

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3%	12,5%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5%	10,8%

Отличия в площади

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

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка<sup>7</sup>.

*Таблица 7. Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (Ks)*

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

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

<sup>7</sup> Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40). Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости

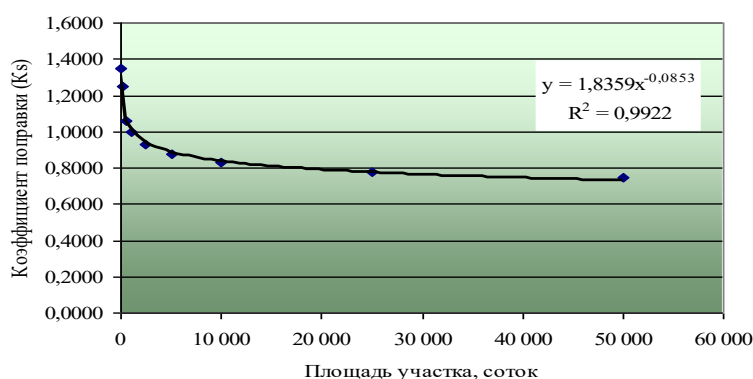


Рисунок 1. Зависимость цены на земельные участки от размера участка

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

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

$K_S$  – коэффициент корректировки;

$S$  – площадь земельного участка, соток.

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

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

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

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

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

#### Корректировка на местоположение

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

### **3.7. Анализ наиболее эффективного использования**

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

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

- юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
- физическая возможность: рассмотрение физически реальных способов использования.

- экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.
- максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых видов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

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

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

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

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

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

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

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

На четвертом этапе анализа юридически разрешенные и физически осуществимые функции остаются в перечне только в случае их экономической целесообразности. Это достигается, если соотношение платежеспособного спроса и конкурентного предложения на локальном рынке недвижимости обеспечивает (при использовании каждой из функций) возврат капитала и доходы на капитал с нормой этого дохода, не ниже нормы отдачи для

одного из надежных альтернативных проектов. Предусматривается также, что указанные доходы должны поступать в планируемые промежутки (моменты) времени и в заданных размерах.

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

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

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

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



## 4. Процесс оценки

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

В ходе выполнения оценочного задания работа по определению стоимости объекта оценки проводилась в следующей последовательности:

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

### 4.2. Подходы к оценке и обоснование применимости подходов к оценке

#### 4.3. Доходный подход

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения

Доходный подход используется при наличии рыночной информации о доходах от объектов недвижимости. Техника расчетов доходного подхода достаточно сложна, и результаты оценки в рамках доходного подхода зависят как от состояния экономики и финансовой системы стран, системы правовых гарантий участникам рынка, так и, собственно, от состояния самого рынка.

В результате проведенного исследования, Оценщик определил, что невысокий уровень арендного дохода, при достаточно высокой стоимости помещений, приводит к тому, что доходы, получаемые от сдачи единого объекта производственно-складской недвижимости, полностью поглощаются улучшениями земельного участка (то есть приходятся на окупаемость зданий и сооружений), что приводит к получению отрицательной стоимости земельного участка в рамках доходного подхода. **В связи с этим Оценщик пришел к выводу о невозможности использования результатов доходного подхода при определении справедливой (рыночной) стоимости земельного участка.**

#### 4.4. Затратный подход

Согласно п. 15 ФСО -1 затратный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. 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.

Однако земля не является результатом человеческого труда, как другие средства производства, она является результатом физико-химических процессов, возникших в космическом пространстве, следовательно, на ее появление как товара никаких

человеческих затрат не требовалось. К тому же, на основании п.20 ФСО - 4 при наличии достаточной и достоверной информации о ценах предложений, расчет осуществляется преимущественно на основании сравнительного подхода. **В связи с вышесказанным Оценщик не использовал затратный подход для оценки земельного участка.**

#### **4.5. Сравнительный подход**

Согласно п. 15 ФСО -1 сравнительный подход – это 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.

*Проанализировав объем и качество доступной информации относительно предложений о продаже прав на земельные участки, Оценщик пришел к выводу о необходимости и возможности применения в рамках настоящей оценки сравнительного подхода.*

#### **4.6. Методология оценки и обоснование применимости методов к оценке**

В соответствии с ФСО №1, стоимость любого оцениваемого объекта должна быть рассчитана на основе применения трех подходов: затратного, доходного и сравнительного. Либо оценщик должен обосновать отказ от использования какого-либо подхода при наличии объективных причин.

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Ниже представлено общее описание методов, используемых при определении справедливой (рыночной) стоимости прав на земельные участки.

Рыночная стоимость права на земельный участок определяется исходя из принципов полезности, спроса и предложения, замещения, изменения, внешнего влияния.<sup>8</sup>

Рыночная стоимость права на земельный участок зависит от правомочий пользователя земельным участком, срока действия права, обременений права, прав иных лиц на земельный участок, целевого назначения и разрешенного использования земельного участка.

Рыночная стоимость права на земельный участок зависит от ожидаемой величины, продолжительности и вероятности получения дохода от права за определенный период времени при наиболее эффективном использовании земельного участка (принцип ожидания).

Рыночная стоимость права на земельный участок определяется исходя из наиболее эффективного использования земельного участка, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося практически и финансово осуществимым, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства и в результате, которого расчетная величина стоимости права на земельный участок будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

Расчетная величина стоимости права на земельный участок может выражаться отрицательной величиной (например, в случае если размер арендной платы, установленный договором аренды земельного участка, выше рыночного размера арендной платы за этот участок). В таких случаях, как правило, не является возможным отчуждение

<sup>8</sup> Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков. Утверждены распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков».

объекта оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на совершении сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При выборе методов учитывается достаточность и достоверность общедоступной для использования того или иного метода информации.

Как правило, при оценке справедливой (рыночной) стоимости права на земельные участки используются:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации дохода;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

На доходном подходе основаны: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке справедливой (рыночной) стоимости права на земельные участки, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и права на земельные участки, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков).

#### **4.7. Метод сравнения продаж**

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельные участки;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной справедливой (рыночной) стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.
- В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

***Проанализировав объем и качество доступной информации относительно предложений о продаже прав на земельные участки, Оценщик пришел к выводу о необходимости и возможности применения в рамках настоящей оценки метода сравнения продаж.***



## 4.8. Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельные участки. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельные участки, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельные участки;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельные участки;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельные участки;
- расчет справедливой (рыночной) стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельные участки, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из справедливой (рыночной) и справедливой стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельные участки, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может

рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

*Оценщиком была проанализирована информация относительно предложений о продаже комплексов недвижимости. Было выявлено достаточное количество предложений, однако в объявлениях отсутствует часть информации, которая необходима для расчета справедливой (рыночной) стоимости земельного участка методом выделения. Получить недостающую информацию в данном случае не предоставляется возможным. В связи с этим оценщик принял решение об отказе использования метода выделения.*

#### **4.9. Метод распределения**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемые земельные участки. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в справедливой (рыночной) стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемые земельные участки, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемые земельные участки;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемые земельные участки;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемые земельные участки;
- расчет справедливой (рыночной) стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельные участки, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения справедливой (рыночной) стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельные участки, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в справедливой (рыночной) стоимости единого объекта недвижимости.

*Оценщиком была проанализирована информация относительно предложений о продаже комплексов недвижимости. Было выявлено достаточное количество предложений, однако в объявлениях отсутствует часть информации, которая необходима для расчета справедливой (рыночной) стоимости земельного участка методом распределения. Получить недостающую информацию в данном случае не предоставляется возможным. В связи с этим оценщик принял решение об отказе использования метода распределения.*

#### **4.10. Метод капитализации дохода**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельные участки.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

*Проанализировав объем и качество доступной информации, Оценщик пришел к выводу о невозможности применения в рамках настоящей оценки метода капитализации дохода.*

#### 4.11. Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет справедливой (рыночной) стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка путем вычитания из справедливой (рыночной) стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простаивающих помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости,

переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

***Проанализировав объем и качество доступной информации, Оценщик пришел к выводу о невозможности применения в рамках настоящей оценки метода остатка.***

#### **4.12. Метод предполагаемого использования**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемые земельные участки;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по справедливой (рыночной) стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.



*Метод предполагаемого использования содержит в себе достаточно много субъективных показателей, которые могут трактоваться специалистами, в зависимости от их взгляда на проблему, по-разному. Во избежание нарушения принципов однозначности, оценщик пришел к выводу о нецелесообразности использования данного метода.*

#### **4.13. Выводы**

Оценщик считает возможным и оправданным применение сравнительного подхода для расчета стоимости земельных участков, нежилых помещений и здания магазина, общей площадью 375,6 кв.м., и затратного подхода для расчета стоимости остальных зданий.

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

### **5.1. Методом сравнения продаж**

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

### **5.2. Выбор единицы сравнения**

Согласно п.22 ФСО-1 Оценщик должен выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения.

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

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

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

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

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

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

Основные критерии отбора аналогов:

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

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице.

Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 8. Характеристика объектов-аналогов для земельных участков, расположенных по адресу: РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Оренбургский тракт и ул. Оренбургский тракт, д. 138

№ п.п	Адрес	Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м <sup>2</sup> , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, г. Казань, п. Салмачи, ул. Яркая	800	3 200 000	Собственность	4 000,00	Земли населенных пунктов	ЭТОТ ОБЪЕКТ МОЖНО ПОСМОТРЕТЬ ONLINE. Продается земельный участок площадью 8 соток в Советском районе Казани по улице Яркая .Градостроительная зона: П1 Участок расположен в 450 метрах от будущей магистрали. Идеально подходит для строительства автосервиса, автомойки а также под торговый объект. Назначение имеется.Отличный бизнес! при учете строительства в скором времени магистрали, которая будет проходить поперек улицы Яркая.Участок размежеван , каждый по 4 сотки. С трех сторон проходит дорога.- водоснабжение централизованное-газификация-электричество.На все интересующие вопросы отвечу по телефону. Документы в порядке. Готовность к сделке 100%	<a href="https://kazan.ci-an.ru/sale/commercial/228953571/">https://kazan.ci-an.ru/sale/commercial/228953571/</a>
2	РТ, г. Казань, ул. Техническая, 23А	5 500	48 000 000	Собственность	8 727,27	Земли населенных пунктов	Продается земельный участок на 1 линии Большого Казанского кольца по ул. Технической.Назначение промышленное.Удобные подъездные пути.Все коммуникации на участке.По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру:Кристина Ширгина Брокер по коммерческой недвижимости."DiGroup недвижимость и финансы".От собственника. Без комиссии.	<a href="https://kazan.ci-an.ru/sale/commercial/232661196/">https://kazan.ci-an.ru/sale/commercial/232661196/</a>
3	РТ, г. Казань, ул. Оренбургский тракт	2 200	19 600 000	Собственность	8 909,09	Земли населенных пунктов	Первая линия Оренбургский тракт 84,86 ( танковое кольцо), пос. Первомайский, под постройку коммерческой недвижимости (22 сот. возможно расширить до 50 сот.) газ, вода, свет есть.	<a href="https://www.avito.ru/kazan/ze-melnye-uchastki/uchastok_22_sot._promnaz_nacheniya_187_4991513">https://www.avito.ru/kazan/ze-melnye-uchastki/uchastok_22_sot._promnaz_nacheniya_187_4991513</a>

Отчет №ПДФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 9. Характеристика объектов-аналогов для земельного участка, расположенного по адресу: РТ, г. Казань, 12км. справа, а/д "Казань-Набережные Челны"

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м <sup>2</sup> , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, г. Казань, ж/м Константиновка, ул. Школьная	2 000	10 500 000	Собственность	5 250,0	Земли населенных пунктов	Участок 20 соток, огорожен забором, все коммуникации. Разрешенное использование : склады, торговые объекты, магазины оптовой торговли. Хорошие подъездные пути. Подробности по телефону. Рядом : Мамадышский тракт , Самосырово , Большие Клыки , Проспект Победы , Царицыно .	<a href="https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_20_sot_promnaznacheniya_2184968444">https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_20_sot_promnaznacheniya_2184968444</a>
2	РТ, г. Казань, ж/м Константиновка, ул. Юности, 11	1 700	16 900 000	Собственность	9 941,2	Земли населенных пунктов	Участок на 1 линии дороги Мамадышский тракт. Участок находится при въезде в город со стороны Набережных Челнов. Участок выровнен и частично асфальтирован. Возможное разрешенное использование: объекты торговли 400 кв.м. и др. (смотри ГПЗУ). Высокий автотрафик, рядом жилой массив Константиновка. 1. Площадь 1645 кв.м. 2. Газ рядом. 3. ТП на границе участка, получено 40 кВт. 4. Канализация на участке. 5. Заезд /выезд на участок согласовывается. Под склад, производство, Магазин стройматериалов, Офисное здание, автомойка.	<a href="https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_17_sot_promnaznacheniya_2041818166">https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_17_sot_promnaznacheniya_2041818166</a>
3	РТ, г. Казань, Мамадышский тракт	850	12 500 000	Собственность	14 705,9	Земли населенных пунктов	От собственника! Без комиссии! Продается земельный участок от собственника (промназначение — Д2). Рассматривается обмен жилой дом (коттедж), коммерческую недвижимость, гостинично-ресторанный бизнес, хостелы, общепит.- зона по ГПЗУ — Д2. Вид разрешенного использования — под торговые объекты- участок без обременений- все коммуникации- территория огорожена забором- двое ворот	<a href="https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_8_5_sot_promnaznacheniya_1946538329">https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_8_5_sot_promnaznacheniya_1946538329</a>

Таблица 10. Характеристика объектов-аналогов для земельных участков, расположенных по адресу: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12 и РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 33А

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м <sup>2</sup> , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, г. Казань, ул. Г. Тукая, 114/1	730	9 900 000	Собственность	13 561,64	Земли населенных пунктов	Продается участок прямоугольной формы 734,5 кв.м., расположенный между улицами Сары Садыковой и Габдуллы Тукая, в Вахитовском районе Казани. В шаговой доступности площадь Вахитова – одна из крупнейших транспортных развязок Казани, соединяющей центр с промышленным сектором южной части города и населенными пунктами Мирный, Отары, Вороновка, Боровое Матюшино. Находится вблизи оз. Нижний Кабан, в окружении складских и жилых застроек, культурных объектов. Территориальная зона градостроительных регламентов:	<a href="https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_73_sot_promnaznacheniya_2157644489">https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_73_sot_promnaznacheniya_2157644489</a>

Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м <sup>2</sup> , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
							ПИИ Подходит для строительства объектов административного, общественного и делового назначения, жилой застройки, автоцентра, автосервиса, АЗС. Есть возможность подключения к электросетям, водопроводу, канализации. Кадастровый номер: 16:50:011723:28. Рядом: Вахитова, Баумана, Татарстана, Тукая, Салимжанова, Техническая, Спартаковская, Островского, Марджани, Павлюхина, Пушкина	
2	РТ, г. Казань, ул. М. Латыпова	1 000	16 100 000	Собственность	16 100,00	Земли населенных пунктов	Продам участок в центре города. Вахитовский район. ул. Латыпова, напротив Хлебзавода -3. Первая линия от дороги. (Ширина 20 м, длина 49 м.) Заезд с улиц Абжалилова, Достоевского, Центральной. Отличное расположение, хороший автомобильный и пешеходный трафик. Справка Исогд получена, возможно использование под различные формы коммерции и бизнеса. На участке 10 соток также расположен жилой дом 140 кв.м, огороженный забором. Дом с ремонтом, все коммуникации заведены. Срочная продажа. Возможна покупка по ипотеке. . Номер в базе: 2529804.	<a href="https://kazan.ci-an.ru/sale/commercial/238528582/">https://kazan.ci-an.ru/sale/commercial/238528582/</a>
3	РТ, г. Казань, ул. Салиха Сайдашева	1 500	24 900 000	Собственность	16 600,00	Земли населенных пунктов	Продается участок площадью 1497 кв.м., расположенный в Вахитовском районе Казани, в южной части Старо-Татарской слободы на пересечении улиц С. Садыковой, С. Сайдашева, Г. Тукая. Имеет ровную прямоугольную форму. В непосредственной близости набережная озера Кабан, бизнес-центры («Бахадир», «Рябина», «КСК», «Рента»), здания Казанского (Приволжского) федерального университета, Парк им. Карима Тинчурина, стадион «Электрон». Зона градостроительного регламентирования – 124 (многофункциональная зона общегородского центра). Подходит для строительства объектов административного, общественного и делового назначения, жилой застройки, объектов образования, здравоохранения, спорта, общепита. Кадастровые номера: 16:50:011721:263, 16:50:011721:13. Рядом: Вахитова, Баумана, Татарстана, Тукая, Салимжанова, Техническая, Спартаковская, Островского, Марджани, Павлюхина, Пушкина	<a href="https://www.avito.ru/kazan/ze-melnye-uchastki/uchastok_15_sot_promnaz_nacheniya_215_6935275">https://www.avito.ru/kazan/ze-melnye-uchastki/uchastok_15_sot_promnaz_nacheniya_215_6935275</a>



Отчет №ПДФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 11. Характеристика объектов-аналогов для земельного участка, расположенного по адресу: РТ, г. Казань, Кировский район, жилой массив Старое Аракчино, ул. Старо-Аракчинская 2-я, д. 37а

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м <sup>2</sup> , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, г. Казань, п. Салмачи, ул. Яркая	800	3 200 000	Собственность	4 000,00	Земли населенных пунктов	ЭТОТ ОБЪЕКТ МОЖНО ПОСМОТРЕТЬ ONLINE. Продается земельный участок площадью 8 соток в Советском районе Казани по улице Яркая .Градостроительная зона: П1 Участок расположен в 450 метрах от будущей магистрали. Идеально подходит для строительства автосервиса, автомойки а также под торговый объект. Назначение имеется.Отличный бизнес! при учете строительства в скором времени магистрали, которая будет проходить поперек улицы Яркая.Участок размежеван , каждый по 4 сотки. С трех сторон проходит дорога.- водоснабжение централизованное-газификация-электричество.На все интересующие вопросы ответу по телефону. Документы в порядке. Готовность к сделке 100%	<a href="https://kazan.ci.an.ru/sale/commercial/228953571/">https://kazan.ci.an.ru/sale/commercial/228953571/</a>
2	РТ, г. Казань, ул. Мамадышский тракт	3 000	7 500 000	Собственность	2 500,0	Земли населенных пунктов	Земельный участок в г. Казани с кадастровым номером 16:16:120602:896, общей площадью 372645кв.м. (37,3Га). К земельному участку обеспечен круглогодичный подъезд (асфальтированная дорога) с магистрали общегородского значения Мамадышский тракт. Схемой перспективного транспортного развития Генерального плана г. Казани предусмотрено строительство автодороги, соединяющий две городские магистрали (Вознесенский и Мамадышский тракт) и их закольцовка на федеральную трассу М-7, таким образом локация участка имеет стратегически выгодное местоположение с точки зрения логистики. Согласно Генеральному плану Казани участок расположен в зоне производственной, складской и общественно-деловой недвижимости, что позволяет реализовать широкий спектр проектов различного назначения. На сегодняшний день нами разрабатывается проект производственно-логистического комплекса (технопарк Магистральный). Однако на проектной стадии мы рассматриваем как реализацию земельного участка целиком, так и его части по стоимости 2500р/кв.м.Предлагаем вам рассмотреть вариант приобретения земельного участка или обозначить потенциальный интерес к приобретению лотов на этапе реализации проекта. Материалы и документы могут быть предоставлены в электронном виде по устному запросу. Готовы рассмотреть встречные предложения.	<a href="https://kazan.ci.an.ru/sale/commercial/249388265/">https://kazan.ci.an.ru/sale/commercial/249388265/</a>

Отчет №ПДФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м <sup>2</sup> , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
3	РТ, г. Казань, Кировский р-н, Горьковское шоссе	5 100	25 500 000	Собственность	5 000,0	Земли населенных пунктов	Продажа. Земельный участок, общая площадь 5100 кв.м (51 сотка, 0,51 га). под строительство объектов коммерческой недвижимости и многоэтажных жилых домов. Все коммуникации рядом с участком. Участок расположен в новом районе, в обширном жилом массиве, многоэтажная жилая застройка. Получено ГПЗУ. Собственность. Согласовано размещение на площадке федерального торгового оператора на условиях долгосрочной аренды.	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_51_sot.promnaznacheniya_2008395285">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_51_sot.promnaznacheniya_2008395285</a>

Таблица 12. Характеристика объектов-аналогов (остальные земельные участки)

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м <sup>2</sup> , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, г. Казань, ул. Героев Хасана	600	6 000 000	Собственность	10 000,0	Земли населенных пунктов	Объект №63389 Земля под коммерцию в лучшем районе Казани!Ровный участок правильной формы со всеми коммуникациями площадью 6 соток.Окружен частным жилым сектором и многоэтажками, находится в зоне Ж 4, виды разрешенного использования участка: - малоэтажная многоквартирная жилая застройка- магазины- объекты торговли- общественное питание- поликлиническое обслуживание- оказание услуг связи- обеспечение внутреннего правопорядка и многие другие.Рядом Сити-Центр, спортивный комплекс "Зилант", улицы Парина, Мавлютова, проспект Победы.Вся инфраструктура района в шаговой доступности.Никаких обременений, ГПЗУ на руках.Звоните!	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot.promnaznacheniya_2122690715">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot.promnaznacheniya_2122690715</a>
2	РТ, г. Казань, Мамадышский тракт	850	12 500 000	Собственность	14 705,9	Земли населенных пунктов	От собственника! Без комиссии!Продается земельный участок от собственника (промназначение — Д2). Рассматривается обмен жилой дом (коттедж), коммерческую недвижимость, гостинично-ресторанный бизнес, хостелы, общепит.- зона по ГПЗУ — Д2. Вид разрешенного использования — под торговые объекты- участок без обременений- все коммуникации- территория огорожена забором-двое ворот	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_8_5_sot.promnaznacheniya_1946538329">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_8_5_sot.promnaznacheniya_1946538329</a>
3	РТ, г. Казань, ж/м Константиновка, ул. Юности, 11	1 700	16 900 000	Собственность	9 941,2	Земли населенных пунктов	Участок на 1 линии дороги Мамадышский тракт.Участок находится при въезде в город со стороны Набережных Челнов.Участок выровнен и частично асфальтирован.Возможное разрешенное использование: объекты торговли 400 кв.м. и др. (смотри ГПЗУ). Высокий автотрафик, рядом жилой массив Константиновка.1. Площадь 1645 кв.м.2. Газ рядом.3. ТП на границе участка, получено 40 кВт.4. Канализация на участке.5. Заезд /выезд на участок согласовывается.Под склад, производство, Магазин стройматериалов, Офисное здание, автомойка.	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot.promnaznacheniya_2041818166">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot.promnaznacheniya_2041818166</a>

## 5.4. Введение корректировок к цене аналога

Цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

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

### Корректировка на вид передаваемых прав

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

### Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

Рынок недвижимости имеет ряд 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-2018. Земельные участки. Часть 2, Нижний Новгород 2018.

Таблица 121

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3%	12,5%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5%	10,8%

Поправка на торг для всех объектов-аналогов составляет **-10,2%**.

### Корректировка на финансовые условия

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

### Корректировка на условия продажи

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

### Корректировка на дату предложения

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

Корректировка на категорию земель

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

Корректировка на размер участка

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

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка<sup>9</sup>.

Таблица 13. Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (K<sub>S</sub>)

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

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

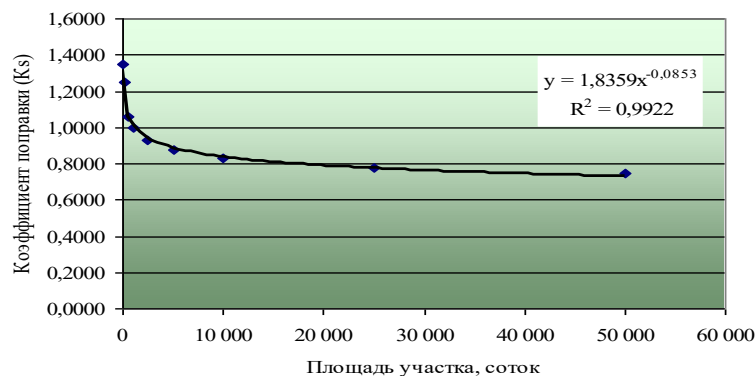


Рисунок 2. Зависимость цены на земельные участки от размера участка

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

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

$K_S$  – коэффициент корректировки;

$S$  – площадь земельного участка, соток.

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

<sup>9</sup> Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40). Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости

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

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

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

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

Корректировка на назначение

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

Корректировка на различие в местоположении

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

Корректировка применялась только к земельному участку, общей площадью 1260 кв.м.

Объект оценки расположен на окраине города Казани.

Объект-аналог №2 расположен также на окраине города Казани, корректировка к данному аналогу не применялась.

Объекты-аналоги №1 и №3 расположены в спальном микрорайоне среднеэтажной застройки, корректировка для аналогов составит 0,87.

Поправка осуществлялась на основе данных исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под руководством Лейфера Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 1, Нижний Новгород 2018.

Под офисно-торговую застройку			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,87	0,86	0,89
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,80	0,78	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,72	0,77
Окраины городов, промзоны	0,65	0,62	0,67
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,71	0,77

Таблица 69

офисно-торговая застройка		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,15	1,25	1,33	1,54	1,35
	II	0,87	1,00	1,09	1,16	1,34	1,18
	III	0,80	0,92	1,00	1,07	1,23	1,08
	IV	0,75	0,86	0,94	1,00	1,15	1,01
	V	0,65	0,75	0,81	0,87	1,00	0,88
	VI	0,74	0,85	0,93	0,99	1,14	1,00

К остальным объектам аналогам поправка не применялась, т.к. все объекты-аналоги имеют идентичное местоположение.



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

Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 14. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 735 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	735,0	800,0	5 500,0	2 200,0
Стоимость предложения, руб.		3 200 000	48 000 000	19 600 000
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		4 000,00	8 727,27	8 909,09
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		4 000,00	8 727,27	8 909,09
Поправка на уторгование, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		3 592,00	7 837,09	8 000,36
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		3 592,00	7 837,09	8 000,36
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		3 592,00	7 837,09	8 000,36
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		3 592,00	7 837,09	8 000,36
Назначение	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		3 592,00	7 837,09	8 000,36
Коэффициент учитывающий размер участка	1,046	1,038	0,881	0,952
Корректировка на площадь	-	<b>0,8%</b>	<b>18,7%</b>	<b>9,9%</b>
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		3 620,74	9 302,63	8 792,40
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		3 620,74	9 302,63	8 792,40
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Оренбургский тракт	РТ, г. Казань, п. Салмачи, ул. Яркая	РТ, г. Казань, ул. Техническая, 23А	РТ, г. Казань, ул. Оренбургский тракт
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		3 620,74	9 302,63	8 792,40
Средневзвешенное значение, руб./м <sup>2</sup>			7 238,6	
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>			735	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			5 320 371	
<b>Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.</b>			<b>5 320 000</b>	

Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 15. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 95 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	95,0	800,0	5 500,0	2 200,0
Стоимость предложения, руб.		3 200 000	48 000 000	19 600 000
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		4 000,00	8 727,27	8 909,09
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		4 000,00	8 727,27	8 909,09
Поправка на уторгование, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		3 592,00	7 837,09	8 000,36
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		3 592,00	7 837,09	8 000,36
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		3 592,00	7 837,09	8 000,36
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		3 592,00	7 837,09	8 000,36
Назначение	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		3 592,00	7 837,09	8 000,36
Коэффициент учитывающий размер участка	1,245	1,038	0,881	0,952
Корректировка на площадь	-	<b>38,6%</b>	<b>18,9%</b>	<b>45,7%</b>
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		4 978,51	9 318,30	11 656,52
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		4 978,51	9 318,30	11 656,52
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Оренбургский тракт	РТ, г. Казань, п. Салмачи, ул. Яркая	РТ, г. Казань, ул. Техническая, 23А	РТ, г. Казань, ул. Оренбургский тракт
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		4 978,51	9 318,30	11 656,52
Средневзвешенное значение, руб./м <sup>2</sup>			8 651,1	
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>			95	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			821 855	
<b>Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.</b>			<b>822 000</b>	

Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 16. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 1500 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	1 500,0	800,0	5 500,0	2 200,0
Стоимость предложения, руб.		3 200 000	48 000 000	19 600 000
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		4 000,00	8 727,27	8 909,09
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		4 000,00	8 727,27	8 909,09
Поправка на уторгование, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		3 592,00	7 837,09	8 000,36
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		3 592,00	7 837,09	8 000,36
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		3 592,00	7 837,09	8 000,36
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		3 592,00	7 837,09	8 000,36
Назначение	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		3 592,00	7 837,09	8 000,36
Коэффициент учитывающий размер участка	0,984	1,038	0,881	0,952
Корректировка на площадь	-	-5,2%	11,7%	3,4%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		3 405,22	8 754,03	8 272,37
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		3 405,22	8 754,03	8 272,37
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д. 138	РТ, г. Казань, п. Салмачи, ул. Яркая	РТ, г. Казань, ул. Техническая, 23А	РТ, г. Казань, ул. Оренбургский тракт
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		3 405,22	8 754,03	8 272,37
Средневзвешенное значение, руб./м <sup>2</sup>			6 810,5	
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>			1 500	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			10 215 750	
<b>Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.</b>			<b>10 216 000</b>	

Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 17. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 2682 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	2 682,0	2 000,0	1 700,0	850,0
Стоимость предложения, руб.		10 500 000	16 900 000	12 500 000
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		5 250,00	9 941,18	14 705,88
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		5 250,00	9 941,18	14 705,88
Поправка на уторгование, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		4 714,50	8 927,18	13 205,88
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		4 714,50	8 927,18	13 205,88
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		4 714,50	8 927,18	13 205,88
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		4 714,50	8 927,18	13 205,88
Назначение	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		4 714,50	8 927,18	13 205,88
Коэффициент учитывающий размер участка	0,936	0,960	0,973	1,033
Корректировка на площадь	-	-2,5%	-3,8%	-9,4%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		4 596,64	8 587,95	11 964,53
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		4 596,64	8 587,95	11 964,53
Местоположение	РТ, г. Казань, 12км. справа а/д "Казань-Набережные Челны"	РТ, г. Казань, ж/м Константиновка, ул. Школьная	РТ, г. Казань, ж/м Константиновка, ул. Юности, 11	РТ, г. Казань, Мамадышский тракт
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		4 596,64	8 587,95	11 964,53
Средневзвешенное значение, руб./м <sup>2</sup>			8 383,0	
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>			2 682	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			22 483 206	
<b>Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.</b>			<b>22 483 000</b>	



Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 18. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 1269 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	1 269,0	600,0	850,0	1 700,0
Стоимость предложения, руб.		6 000 000	12 500 000	16 900 000
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		10 000,00	14 705,88	9 941,18
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		10 000,00	14 705,88	9 941,18
Поправка на уторгование, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		8 980,00	13 205,88	8 927,18
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		8 980,00	13 205,88	8 927,18
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		8 980,00	13 205,88	8 927,18
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		8 980,00	13 205,88	8 927,18
Назначение	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		8 980,00	13 205,88	8 927,18
Коэффициент учитывающий размер участка	0,998	1,064	1,033	0,973
Корректировка на площадь	-	-6,2%	-3,4%	2,6%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		8 423,24	12 756,88	9 159,29
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		8 423,24	12 756,88	9 159,29
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д.30а	РТ, г. Казань, ул. Героев Хасана	РТ, г. Казань, Мамадышский тракт	РТ, г. Казань, ж/м Константиновка, ул. Юности, 11
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		8 423,24	12 756,88	9 159,29
Средневзвешенное значение, руб./м <sup>2</sup>			10 113,1	
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>			1 269	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			12 833 524	
<b>Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.</b>			<b>12 834 000</b>	

Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 19. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 332 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	332,0	600,0	850,0	1 700,0
Стоимость предложения, руб.		6 000 000	12 500 000	16 900 000
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		10 000,00	14 705,88	9 941,18
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		10 000,00	14 705,88	9 941,18
Поправка на уторгование, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		8 980,00	13 205,88	8 927,18
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		8 980,00	13 205,88	8 927,18
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		8 980,00	13 205,88	8 927,18
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		8 980,00	13 205,88	8 927,18
Назначение	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		8 980,00	13 205,88	8 927,18
Коэффициент учитывающий размер участка	1,119	1,064	1,033	0,973
Корректировка на площадь	-	5,2%	8,3%	15,0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		9 446,96	14 301,97	10 266,26
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		9 446,96	14 301,97	10 266,26
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А	РТ, г. Казань, ул. Героев Хасана	РТ, г. Казань, Мамадышский тракт	РТ, г. Казань, ж/м Константиновка, ул. Юности, 11
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		9 446,96	14 301,97	10 266,26
Средневзвешенное значение, руб./м <sup>2</sup>			11 338,4	
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>			332	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			3 764 349	
<b>Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.</b>			<b>3 764 000</b>	

Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 20. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 1876 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	1 876,0	600,0	850,0	1 700,0
Стоимость предложения, руб.		6 000 000	12 500 000	16 900 000
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		10 000,00	14 705,88	9 941,18
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		10 000,00	14 705,88	9 941,18
Поправка на уторгование, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		8 980,00	13 205,88	8 927,18
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		8 980,00	13 205,88	8 927,18
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		8 980,00	13 205,88	8 927,18
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		8 980,00	13 205,88	8 927,18
Назначение	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		8 980,00	13 205,88	8 927,18
Коэффициент учитывающий размер участка	0,965	1,064	1,033	0,973
Корректировка на площадь	-	-9,3%	-6,6%	-0,8%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		8 144,86	12 334,29	8 855,76
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		8 144,86	12 334,29	8 855,76
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Сафиуллина д. 40	РТ, г. Казань, ул. Героев Хасана	РТ, г. Казань, Мамадышский тракт	РТ, г. Казань, ж/м Константиновка, ул. Юности, 11
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		8 144,86	12 334,29	8 855,76
Средневзвешенное значение, руб./м <sup>2</sup>			9 778,3	
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>			1 876	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			18 344 091	
<b>Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.</b>			<b>18 344 000</b>	

Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 21. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 1354 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	1 354,0	600,0	850,0	1 700,0
Стоимость предложения, руб.		6 000 000	12 500 000	16 900 000
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		10 000,00	14 705,88	9 941,18
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		10 000,00	14 705,88	9 941,18
Поправка на уторгование, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		8 980,00	13 205,88	8 927,18
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		8 980,00	13 205,88	8 927,18
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		8 980,00	13 205,88	8 927,18
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		8 980,00	13 205,88	8 927,18
Назначение	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		8 980,00	13 205,88	8 927,18
Коэффициент учитывающий размер участка	0,992	1,064	1,033	0,973
Корректировка на площадь	-	-6,8%	-4,0%	2,0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		8 369,36	12 677,64	9 105,72
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		8 369,36	12 677,64	9 105,72
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Сафиуллина д. 40	РТ, г. Казань, ул. Героев Хасана	РТ, г. Казань, Мамадышский тракт	РТ, г. Казань, ж/м Константиновка, ул. Юности, 11
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		8 369,36	12 677,64	9 105,72
Средневзвешенное значение, руб./м <sup>2</sup>			10 050,9	
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>			1 354	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			13 608 919	
<b>Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.</b>			<b>13 609 000</b>	

Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 22. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 2609 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	2 609,0	600,0	850,0	1 700,0
Стоимость предложения, руб.		6 000 000	12 500 000	16 900 000
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		10 000,00	14 705,88	9 941,18
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		10 000,00	14 705,88	9 941,18
Поправка на уторгование, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		8 980,00	13 205,88	8 927,18
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		8 980,00	13 205,88	8 927,18
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		8 980,00	13 205,88	8 927,18
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		8 980,00	13 205,88	8 927,18
Назначение	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		8 980,00	13 205,88	8 927,18
Коэффициент учитывающий размер участка	0,938	1,064	1,033	0,973
Корректировка на площадь	-	-11,8%	-9,2%	-3,6%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		7 920,36	11 990,94	8 605,80
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		7 920,36	11 990,94	8 605,80
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Ломжинская, д. 2А	РТ, г. Казань, ул. Героев Хасана	РТ, г. Казань, Мамадышский тракт	РТ, г. Казань, ж/м Константиновка, ул. Юности, 11
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		7 920,36	11 990,94	8 605,80
Средневзвешенное значение, руб./м <sup>2</sup>			9 505,7	
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>			2 609	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			24 800 371	
<b>Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.</b>			<b>24 800 000</b>	



Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 23. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 16 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	16,0	600,0	850,0	1 700,0
Стоимость предложения, руб.		6 000 000	12 500 000	16 900 000
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		10 000,00	14 705,88	9 941,18
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		10 000,00	14 705,88	9 941,18
Поправка на уторгование, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		8 980,00	13 205,88	8 927,18
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		8 980,00	13 205,88	8 927,18
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		8 980,00	13 205,88	8 927,18
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		8 980,00	13 205,88	8 927,18
Назначение	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		8 980,00	13 205,88	8 927,18
Коэффициент учитывающий размер участка	1,449	1,064	1,033	0,973
Корректировка на площадь	-	<b>36,2%</b>	<b>40,3%</b>	<b>48,9%</b>
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		12 230,76	18 527,85	13 292,57
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		12 230,76	18 527,85	13 292,57
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Ломжинская, д. 2А	РТ, г. Казань, ул. Героев Хасана	РТ, г. Казань, Мамадышский тракт	РТ, г. Казань, ж/м Константиновка, ул. Юности, 11
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		12 230,76	18 527,85	13 292,57
Средневзвешенное значение, руб./м <sup>2</sup>			14 683,7	
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>			16	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			234 939	
<b>Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.</b>			<b>235 000</b>	

Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 24. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 3800 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	3 800,0	730,0	1 000,0	1 500,0
Стоимость предложения, руб.		9 900 000	16 100 000	24 900 000
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		13 561,64	16 100,00	16 600,00
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		13 561,64	16 100,00	16 600,00
Поправка на уторгование, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		12 178,35	14 457,80	14 906,80
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		12 178,35	14 457,80	14 906,80
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		12 178,35	14 457,80	14 906,80
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		12 178,35	14 457,80	14 906,80
Назначение	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		12 178,35	14 457,80	14 906,80
Коэффициент учитывающий размер участка	0,909	1,046	1,018	0,984
Корректировка на площадь	-	-13,1%	-10,7%	-7,6%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		10 582,99	12 910,82	13 773,88
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		10 582,99	12 910,82	13 773,88
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 33А	РТ, г. Казань, ул. Г. Тукая, 114/1	РТ, г. Казань, ул. М. Латыпова	РТ, г. Казань, ул. Салиха Сайдашева
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		10 582,99	12 910,82	13 773,88
Средневзвешенное значение, руб./м <sup>2</sup>			12 422,6	
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>			3 800	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			47 205 880	
<b>Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.</b>			<b>47 206 000</b>	

Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 25. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 1260 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	1 260	800,0	3 000,0	5 100,0
Стоимость предложения, руб.		3 200 000	7 500 000	25 500 000
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		4 000,00	2 500,00	5 000,00
Средневзвешенное значение, руб./м <sup>2</sup>		<b>3 833,33</b>		
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		4 000,00	2 500,00	5 000,00
Поправка на уторгование, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		3 592,00	2 245,00	4 490,00
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		3 592,00	2 245,00	4 490,00
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		3 592,00	2 245,00	4 490,00
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		3 592,00	2 245,00	4 490,00
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		3 592,00	2 245,00	4 490,00
Коэффициент учитывающий размер участка	0,999	1,038	0,927	0,886
Корректировка на площадь	-	-3,8%	7,7%	12,7%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		3 455,47	2 417,42	5 058,70
Назначение	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		3 455,47	2 417,42	5 058,70
Местоположение	РТ, г. Казань, Кировский район, ж/м Старое Аракчино, ул. Старо-Аракчинская 2-я, д. 37а	РТ, г. Казань, п. Салмачи, ул. Яркая	РТ, г. Казань, ул. Мамадышский тракт	РТ, г. Казань, Кировский р-н, Горьковское шоссе
	Окраина города, промзона	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Окраина города, промзона	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Корректировка на местоположение		0,87	1,00	0,87
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		3 006,26	2 417,42	4 401,07
Средневзвешенное значение, руб./м <sup>2</sup>		3 274,9		
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>		1 260		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.		4 126 393		

*Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.</b>			<b>4 126 000</b>	

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

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

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



Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 26. Характеристики Объектов-аналогов

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м <sup>2</sup>	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, Лаишевский р-н, с. Усажы, ЖК Южный парк	16,5	500 000	600 000	Цоколь	Внимание!!!! Снижена цена!!! Продам готовое помещение под любой ваш бизнес, сделан хороший ремонт. Большая проходимость. Отличное вложение ваших денег. СОБСТВЕННИК!!! Риэлторов прошу не беспокоить! Продадим сами))) реальным покупателям торг!!!	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/259577831/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/259577831/</a>	30 303
2	РТ, Лаишевский р-н, с. Габишево, ул. Советская, 1Б	67,7	4 541 667	5 450 000	1 этаж	Продаётся нежилое помещение свободного назначения по ул. Советская на въезде в с. Габишево Лаишевского муниципального района РТ. Помещение расположено на 1-ом этаже нового жилого 5-ти этажного кирпичного дома, Здание расположено на 1 линии, рядом с остановкой общественного транспорта. Имеется отдельный вход и парковка! В помещении сделана качественная предчистовая отделка, имеется место под вывеску. Идеально под торговлю, детские развлекательные учреждения, фитнес, образовательные учреждения, офис и т.п.	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/240705125/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/240705125/</a>	67 085
<b>Объекты аналоги для помещений, расположенных по адресу: ул. Голубятникова, ул. Гаврилова</b>								
№ п/п	Адрес	Площадь помещения м <sup>2</sup>	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. просп. Ямашева, 28а	190	10 750 000	12 900 000	1 этаж	Продам помещение С АРЕНДАТОРОМ в Ново-савиновском районе. + Расположено на пересечении двух самых оживлённых проспектов Казани - Ямашева и Ибрагимова;+ высокий пешеходный и автомобильный трафик;+ первая Линия от дороги;+ 2 входа;+ место под рекламную вывеску на входной группе;+ парковочные места;+ Арендатор уже есть! - гарантированный доход! Помещение в отличном состоянии - с ремонтом. Прекрасный вариант для инвестирования. Рядом: Светофор, перекрёсток с пешеходным переходом, остановка транспорта, ТК Тандем, множество магазинов, известный автосервис Под мостом, улицы: Ибрагимова, Волгоградская, Декабристов, Восстания	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/243464992/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/243464992/</a>	56 579
2	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Коллективная, 27	105	3 833 333	4 600 000	Цоколь	Объект 54322 Отличное месторасположение. Ново-Савиновский район, ул. Коллективная 27. Продаётся помещение общей площадью 105 кв.м, в подвале 5 этажного кирпичного дома, со своей входной группой. Комнаты 62 кв.м, 16.6 кв.м, 13.6 кв.м, 6 кв.м. Имеется санузел, душевая, кладовые. На данный момент есть арендаторы, которые долгое время снимают данное помещение. Расширенный спектр использования, есть возможность установить вывеску. Высокая плотность застройки жилых домов, рядом школа, детские садики, прогулочная, что само по себе создает пешеходный трафик ежедневной проходимостью. Ипотека проходит.	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/226215893/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/226215893/</a>	36 508
3	РТ, г. Казань, Ново-	24,5	1 250 000	1 500 000	3 этаж	Продам комерческое помещение свободного назначения, подойдет под любой вид деятельности. Отличное местоположение, возможен небольшой	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/</a>	51 020

Отчет №ПДФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м <sup>2</sup>	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
	Савиновский р-н, ул. Лаврентьева, 3А					торг, пролаю в связи с переездом другой город.	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/239048792/">rcial/239048792</a> /	
<b>Объекты аналоги для помещений, расположенных по адресу: ул. Голубятникова, ул. Гаврилова</b>								
№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м <sup>2</sup>	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. просп. Ямашева, 28а	190	10 750 000	12 900 000	1 этаж	Продам помещение С АРЕНДАТОРОМ в Ново-савиновском районе. + Расположено на пересечении двух самых оживлённых проспектов Казани - Ямашева и Ибрагимова;+ высокий пешеходный и автомобильный трафик;+ первая Линия от дороги;+ 2 входа;+ место под рекламную вывеску на входной группе;+ парковочные места;+ Арендатор уже есть! - гарантированный доход! Помещение в отличном состоянии - С ремонтом.Прекрасный вариант для инвестирования.Рядом: Светофор, перекрёсток с пешеходным переходом, остановка транспорта, ТК Тандем, множество магазинов, известный автосервис Под мостом, улицы: Ибрагимова, Волгоградская, Декабристов, Восстания	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/243464992/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/243464992</a> /	56 579
2	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Коллективная, 27	105	3 833 333	4 600 000	Цоколь	Объект 54322 Отличное месторасположение.Ново-Савиновский район, ул. Коллективная 27.Продается помещение общей площадью 105 кв.м, в подвале 5 этажного кирпичного дома, со своей входной группой.Комнаты 62 кв.м, 16.6 кв.м, 13.6 кв.м,6 кв.м.Имеется санузел, душевая, кладовые.На данный момент есть арендаторы, которые долгое время снимают данное помещение.Расширенный спектр использования, есть возможность установить вывеску. Высокая плотность застройки жилых домов, рядом школа, детские садики, прогулочная, что само по себе создает пешеходный трафик ежедневной проходимостью. Ипотека проходит.	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/226215893/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/226215893</a> /	36 508
3	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Лаврентьева, 3А	24,5	1 250 000	1 500 000	3 этаж	Продам комерческое помещение свободного назначения, подойдет под любой вид деятельности. Отличное местоположение, возможен небольшой торг, пролаю в связи с переездом другой город.	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/239048792/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/239048792</a> /	51 020
<b>Объекты аналоги для помещений, расположенных по адресу: ул. Адоратского</b>								
№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м <sup>2</sup>	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Ново-	500	14 583 333	17 500 000	2 этаж	Продаю Готовый арендный бизнес 500 кв.м. поэтажно с хорошей окупаемостью в ново-савиновском районе по улице Мусина, д 29	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/</a>	29 167

Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м <sup>2</sup>	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
	Савиновский р-н, ул. Мусина, 29Д					ДОсновные характеристики: 2 этаж торговые помещения, 3 этаж офисные помещения; Общая площадь 1000 кв.м., цена за квадрат 40 400 рублей ; Вопросы по доходности бизнеса индивидуально; Отличный пешеходный трафик, целевая аудитория, т.к. место известное, удобная пешеходная и транспортная доступность; Арендаторы стабильные и давно работающие со своим потоком клиентов. Комплекс в плане аренды востребован, присутствует целевая тематика торговли "Строительство и ремонт". Центр торговли и офисов в Ново-Савиновском районе; рядом автобусная остановка; Располагается напротив известного ТЦ "Park House"; система кондиционирования/вентиляции; 3 входа. Организации в здании в непосредственной близости: ТЦ Парк хаус, ТК Стройка, Торговый павильон "Корзинка". Ближайшие улицы: Ямашева, Четаева, Меридианная. По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Ушакова Ксения Брокер по коммерческой недвижимости. От собственника. Без комиссии.	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/244247415/">rcial/244247415</a> /	
2	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Коллективная, 27	105	3 833 333	4 600 000	Цоколь	Объект 54322 Отличное месторасположение. Ново-Савиновский район, ул. Коллективная 27. Продается помещение общей площадью 105 кв.м, в подвале 5 этажного кирпичного дома, со своей входной группой. Комнаты 62 кв.м, 16.6 кв.м, 13.6 кв.м, 6 кв.м. Имеется санузел, душевая, кладовые. На данный момент есть арендаторы, которые долгое время снимают данное помещение. Расширенный спектр использования, есть возможность установить вывеску. Высокая плотность застройки жилых домов, рядом школа, детские садики, прогулочная, что само по себе создает пешеходный трафик ежедневной проходимостью. Ипотека проходит.	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/226215893/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/226215893</a> /	36 508
3	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Фатыха Амирхана, 83	818	43 000 000	УСН	1 этаж	Арт. 44271778 Продаётся коммерческое помещение оборудованное под общепит, расположенное по адресу: ул. Фатыха Амирхана, д. 83. Общая площадь 818 кв. м. Готовое помещение под ресторан или кафе без лишних затрат. Остается вся меблировка в шикарном восточном стиле, а также кухонное оборудование. Имеются две входные группы, свободные парковки. Помещение можно разделить. Звоните! С удовольствием, организую просмотр! Чистопольская, Сибгата Хакима, Ямашева, Декабристов	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/259795271/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/259795271</a> /	52 567
<b>Объекты аналоги для помещений, расположенных по адресу: ул. Седова и ул. Карбышева</b>								
№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м <sup>2</sup>	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Академика Губкина, 30а	122	5 665 833	6 799 000	Цоколь	Продаю помещение под офис или хостел 128 кв.м. Отдельный вход, хороший подъезд, 4 просторных кабинета, 3 санузла, кухня. Много парковочных мест, спокойное место. Рядом остановки, кафе, магазины! Звоните в любое удобное для Вас время!, Казань г, Советский,	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/243673473/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/243673473</a> /	46 441

Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м <sup>2</sup>	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
						улица Академика Губкина 30А, продается Офис, Магазин, Нежилое помещение, Бизнес-центр, общ. пл. 122 кв.м., цоколь/10 этаж		
2	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Спортивная, 3	285,7	13 094 583	15 713 500	1 этаж	Продаётся помещение с отдельным входом на высоком цокольном этаже жилого 10-и этажного дома. Помещение расположено в Советском районе в густонаселённом районе. Это обеспечит большой поток клиентов. Автобусная остановка расположена в 5 мин. пешком. Площадь помещения: 285.7 кв.м. Дом 2007 года постройки. Выполнена качественная черновая отделка, проведены все инженерные коммуникации. Имеются 2 отдельных входа: с торца и со стороны улицы Спортивная, что обеспечит доступ в помещение 24/7. Планировка помещения - кабинетная. Имеется санузел. Установлена противопожарная сигнализация. Один собственник. Продажа без комиссий, без посредников. Звоните! Готовы показать в удобное для Вас время. Без комиссий, без посредников!	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/201400882">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/201400882</a> /	45 833
3	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Журналистов, 6	164	8 000 084	УСН	1 этаж	Продаю помещение свободного назначения. В центре Советского района . 2 этажа общей площадью 163,7 кв.м. Отдельный вход. В помещении отличный ремонт, созданы все условия для комфортной работы. Замечательное местоположение, удобные подъездные пути. Въезд во двор огорожен шлагбаумом, на парковке всегда есть место. Собственник физическое лицо. В собственности более 3х лет. Все документы готовы к сделке. Здесь ваш бизнес будет процветать!	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/236845075">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/236845075</a> /	48 781
<b>Объекты аналоги для помещений, расположенных по адресу: ул. Солидарности и ул. Мира</b>								
№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м <sup>2</sup>	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Просп. Победы, 78	208	7 500 000	9 000 000	Цоколь	Продается помещение свободного назначения в доме на первой линии от дороги по адресу: проспект Победы, 78 общей площадью 208 кв.м. в отличном состоянии. В помещении: Электричество. Отопление. Проведено водоснабжение. Доступ 24 часа. Чистовая отделка. Есть возможность повесить вывеску. Приточно/вытяжная вентиляция. Возле объекта имеется бесплатная парковка. Помещение имеет отдельный вход. Располагается на первой линии от дороги. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Рядом находятся остановка общественного транспорта. Возможное назначение: Торговля, Магазин, Автозапчасти, Цветочный магазин, Пивной магазин, Хозтовары, Пункт выдачи заказов, Аптека, Зоомагазин, Ломбард, Детский магазин, Офисы, Турагентство, Салон красоты, Парикмахерская, Барбершоп, Маникюрный салон, Клиника, Медцентр, Стоматология, Кофейня, Кафе, Пекарня, Столовую, Учебный центр, Школа танцев, Детский центр, Банк.	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/254115059">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/254115059</a> /	36 058
2	РТ, г. Казань,	184,9	6 583 333	7 900 000	1 этаж	Продается помещение свободного назначения по адресу Космонавтов 39Б.	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/254115059">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/254115059</a>	35 605

Отчет №ПДФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м <sup>2</sup>	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
	Советский р-н, ул. Космонавтов, 39б					В хорошем состоянии. В помещении: Телефон. Интернет. Электричество. Мебель. Отопление. Проведено водоснабжение. Доступ 24 часа. Есть возможность повесить вывеску. Кондиционер. Имеется разгрузочно-погрузочная зона. Коммунальные платежи не входят в стоимость. Возле объекта имеется бесплатная парковка. Общее количество машиномест 5 шт. Высота потолка 3 м. Помещение имеет отдельный вход. Также помещение подойдет под Офисы, Клиника, Медцентр, Стоматология, Учебный центр, Детский центр	<a href="http://n.ru/sale/commercial/245210639/">n.ru/sale/commercial/245210639/</a>	
3	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Сеченова, 3	109,2	4 285 000	УСН	Цоколь	Продам нежилое помещение на цокольном этаже трехэтажного жилого дома общей площадью 109,2 кв.м. недалеко от исторического центра города. Идеально подходит для учебного центра, врачебного кабинета, магазина, массажного, фото или визажист салона, для швейной мастерской, агентств недвижимости, для сдачи в аренду. Удобное местоположение, отдельный вход со стороны проезжей части улицы Сеченова, близко от основной дороги ул. Ершова, рядом расположены жилые дома, учебные заведения, лечебные учреждения. Хорошая проходимость, удачный трафик. Помещение просторное, имеется свой санузел, есть запасной выход во двор.	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/252001805/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/252001805/</a>	39 240
<b>Объекты аналоги для помещений, расположенных в Вахитовском р-не г. Казани</b>								
№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м <sup>2</sup>	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Пушкина, 52	147,5	7 699 000	9 238 800	Высокий цоколь	ЭТОТ ОБЪЕКТ МОЖНО ПОСМОТРЕТЬ ONLINE. "Компания Недвижимость и Закон" предлагает вам купить отличное помещение в Бизнес-центре "Пушкинский", который расположен в самом центре Казани, на ул. Пушкина, д. 52. Бизнес-центр находится на 1 линии, в 5 минутах от метро "Площадь Тукая". Помещение находится на 4 этаже. Общая площадь составляет 147, 5 кв. м. Помещение с арендаторами, которые уже 5 лет арендуют данное помещение. В здании есть своя котельная, которая работает на газу. Здание оснащено центральной системой управления, системами кондиционирования, вентиляции, отопления, системой пожарной безопасности, круглосуточная охрана здания и прилегающей территории, система видеонаблюдения. Проведен высокоскоростной кабельный интернет и телефония. Данное помещение это отличный вариант для инвестирования! При покупке в нашей компании объекта: услуга ИПОТЕЧНОГО БРОКЕРА ПРЕДОСТАВЛЯЕТСЯ БЕСПЛАТНО. Звоните, оперативно организуем просмотр! Номер объекта: #1/548983/133	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/203297825/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/203297825/</a>	52 197
2	РТ, г. Казань, Вахитовский р-	128	7 083 333	8 500 000	1 этаж	Объект 64618 Отличное месторасположения!! Продаётся коммерческое помещение. Общая площадь 124 кв.м. Помещение расположено в 6 этажном	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/</a>	55 339

Отчет №ПДФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещен ия, м <sup>2</sup>	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
	н, ул. Н. Назарбаева, 12					жилом доме. Сделан косметический ремонт. Отдельный вход с улицы. Помещение с ремонтом, 3 большие комнаты. Сан. узел. в кафеле. Отлично подходит под многие сферы бизнеса. До станций метро Суковная слобода 150 метров.	<a href="rcial/249926983">rcial/249926983</a> /	
3	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Калинина, 60	102,2	5 000 000	6 000 000	Мансарда	Объект 55272 Помещение с ремонтом в центре города. Нежилое помещение площадью 102,2 м2 на 16 этаже жилого дома. Этаж мансардный. 3 комнаты (2 изолированные спальни и гостиная-кухня). санузел. лоджия. простой ремонт со всем необходимым для жизни. потолок - 3 метра. хорошее естественное освещение. интересный вид на город. Идеальный вариант для сдачи в аренду в качестве жилого помещения, для фотостудии или творческой мастерской. Звоните!	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/230504877">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/230504877</a> /	48 924
<b>Объекты аналоги для помещения, расположенного по адресу: городок Военный 2 д. 142/1</b>								
№ п/п	Адрес	Площадь помещен ия, м <sup>2</sup>	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Академика Завойского, 21	176	6 916 667	8 300 000	Цоколь	ЭТОТ ОБЪЕКТ МОЖНО ПОСМОТРЕТЬ ONLINE. Помещение свободного назначения 176 м2. Цокольный этаж, бесплатная большая парковка, теплое чистое светлое помещение, можно использовать как магазин, детский центр, учебный центр, массажный центр, салон красоты, тату-салон, фитнес-студию, танцевальный центр, ветеринарная клиника. Помещение имеет прекрасную планировку и месторасположение! Рядом улицы: Зорге, Фучика, Сафиуллина, Завойского, Габишева, пр-т Победы, Дубравная. Номер объекта: #1/629064/133	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/247567412">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/247567412</a> /	39 299
2	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Баки Урманче, 10	186,1	7 990 000	9 588 000	Цоколь	ЭТОТ ОБЪЕКТ МОЖНО ПОСМОТРЕТЬ ONLINE. Компания "Недвижимость и Закон" предлагает вам приобрести помещение в современном жилом комплексе "Солнечный город", на ул. Баки Урманче, 10. ХАРАКТЕРИСТИКИ: Находится в новом доме на цокольном этаже. В помещении сделан ремонт, проведены коммуникации. Помещение светлое, есть окна. Жилой комплекс на находится в районе с развитой инфраструктурой. Первое помещение от дороги, хорошо просматривается. Офисное помещение с ремонтом на цокольном этаже. Великолепных 7 кабинетов различной квадратуры. Оборудована приемная, имеется в наличии кассовое помещение, зал для проведения переговоров и собраний - 40 кв.м., оборудованная серверная, а также 2 туалета в наличии. Есть парковочные места, въезд во двор через шлагбаум. Для сотрудников и клиентов может быть обеспечен по предварительному звонку. Все коммуникации подключены: отопление, водоснабжение, интернет, телефония, электроэнергия, кондиционирование, вентиляция, противопожарная сигнализация, видео наблюдение, охранная система. Рядом магазин "Пятерочка", Центр Волейбола. Отличная	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/235274476">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/235274476</a> /	42 934



Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещен ия, м <sup>2</sup>	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
						транспортная развязка. До центра 5 минут езды.ЗВОНИТЕ ПО НОМЕРУ В ОБЪЯВЛЕНИИ И МЫ ОТВЕТИМ НА ВСЕ ВАШИ ВОПРОСЫ! *Безопасность сделки обеспечена стандартами работы Гильдии риелторов Республики Татарстан. НАША ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗАСТРАХОВАНА!Номер объекта: #1/617214/133		
3	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Баки Урманче, 6	112	4 583 333	5 500 000	Цоколь	Объект 59683 Помещение на цокольном этаже . Предлагаем приобрести большое помещение под любую сферу деятельность в престижном районе ЖК Солнечный город.Отдельный вход, хорошая подъездная дорога, большая парковочная зона.В помещении установлены теплые полы, пластиковые окна, кондиционер, вентиляция, видеонаблюдение, домофон, пожарная сигнализация, охранная сигнализация. Планировка: помещение для ресепшена, кухня (полностью укомплектована), складское помещение, туалет, два больших зала. Данное помещение идеально подходит под детский развивающий центр, под магазины одежды и продуктовый, медицинский кабинет, любые предприятия сферы услуг, заведения общепита-кафе, фастфуд, кофейни, пекарни. Записывайтесь на просмотр.	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/240553114/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/240553114/</a>	40 923
<b>Объекты аналоги для помещения, расположенного по адресу: ул. Патриса Лумумбы, д. 28</b>								
№ п/п	Адрес	Площадь помещен ия, м <sup>2</sup>	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. просп. Победы, 78	216,5	14 166 667	17 000 000	1 этаж	Появилось в продаже коммерческое помещение с ремонтом, расположенное на первой линии с двумя отдельными входными группами, по адресу: город Казань, проспект Победы, дом 78. Удобное расположение, развитая инфраструктура, хорошие подъездные пути, наличие парковочных мест, удобный подъезд для разгрузки-погрузки, два входа, имеется также аварийный выход во двор.Площадь помещения 216,5 кв.м.: комнаты 24,4; 12,7; 11; 11; 10;10,7; 4,2 кв.м., 2 санузла, с ремонтом. Возможность использования как готовый бизнес под развивающие и обучающие центры, салон красоты, магазины и другое.Также можем рассмотреть вариант под сдачу в аренду. Все вопросы с удовольствием обсудим по телефону, либо при осмотре данного помещения., Казань г, Советский, проспект Победы 78, м. Проспект Победы, м. Горки, продается Нежилое помещение, общ. пл. 216.5 кв.м., 1/14 этаж	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/251247831/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/251247831/</a>	65 435
2	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Космонавтов, 61Г	138	11 000 000	УСН	1 этаж	Арт. 36178266 АН "ДИАЛОГ" - профессионалы в коммерческой недвижимости.Мы предлагаем вам приобрести помещение, расположенное в недавно построенном ЖК Созвездие на первом этаже в новом доме по ул. Космонавтов. Комплекс состоит из высотных домов, где довольно большая плотность населения, а инфраструктура еще не полностью создана.В помещении выполнен ремонт, который легко может быть доведён до конца на ваш вкус и в зависимости от вашего вида деятельности. Имеется своя	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/250340055/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/250340055/</a>	79 710

Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м <sup>2</sup>	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
						входная группа, может быть сделан второй вход. Данное помещение идеально подходит под детский развивающий центр, торговлю, медицинский центр, предприятие сферы услуг, кафе, ресторан и т.д. Рядом находятся Мегастрой, Автовокзал "Восточный", Агропромышленный парк а также улицы: проспект Победы, Зур Урам, Аграрная, и т.д. Успейте воспользоваться выгодным предложением! Менеджер объекта - Лилия		
3	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Мира, 17	77,9	5 166 667	6 200 000	1 этаж	Продается коммерческое помещение В центре Дербышек, расположенное по адресу Мира 17. Топовое помещение с большими окнами. Полный капремонт объекта. Парковка на 4 автомобиля. 2 санузла. 2 этажа. Арендный поток 45тр/мес. Коммуналку оплачивают арендаторы отдельно. Для тех, кто ищет крепких инвестиций и пассивного дохода, выгоднее сдачи квартиры + индексация выше. Номер в базе: 4787682.	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/242597427/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/242597427/</a>	66 324

## 5.6. Введение корректировок к цене аналога

Цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

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

### Объем передаваемых прав на объект

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

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

### Корректировка на финансовые условия

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

### Корректировка на условия продажи

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

### Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

Рынок недвижимости имеет ряд 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-2018», Нижний Новгород 2018.

Таблица 168

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9%	10,8%

Корректировка на уторговывание применялась в размере -10,3%.

Корректировка на дату оценки

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

Корректировка на различие в общей площади

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

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

Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены объектов коммерческой недвижимости от площади<sup>10</sup>.

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./м<sup>2</sup>;

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

Корректировка на этаж расположения

Поправка осуществлялась на основе данных исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под руководством Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Справочник оценщика недвижимости-2018», Нижний Новгород 2018.

Таблица 115

Этаж расположения		города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (цены/арендные ставки)			
		аналог			
объект оценки	1 этаж	1,00	1,11	1,21	1,34
	2 этаж и выше	0,90	1,00	1,09	1,21
	цоколь	0,82	0,91	1,00	1,11
	подвал	0,75	0,83	0,90	1,00

Корректировка на различие в местоположении

В данном отчете поправка не применялась, т.к. объекты-аналоги были подобраны по районам города Казани.

Корректировка на функциональное назначение

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

Корректировка на уровень отделки

Поправка осуществлялась на основе данных исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под руководством Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Справочник оценщика недвижимости-2018», Нижний Новгород 2018.

<sup>10</sup> Источник информации: Яскевич Е.Е. «Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости: корректировка на масштаб»; <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=1582&mode=doc>; расчет выполнялся исходя из допущения о сохранении выявленных закономерностей в отдельных регионах России.

Таблица 143

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,92	0,79	0,64
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,27	1,16	1	0,81
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,23	1

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

**Расчет стоимости нежилых помещений:**

Таблица 27. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 780,1 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	780,10	147,50	128,00	102,20
Стоимость объекта, руб.		7 699 000	7 083 333	5 000 000
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		52 197	55 339	48 924
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		52 197	55 339	48 924
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		52 197	55 339	48 924
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		52 197	55 339	48 924
Корректировка на уторгование, %		-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		46 821	49 639	43 885
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		46 821	49 639	43 885
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Павлюхина, д. 101	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Пушкина, 52	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Н. Назарбаева, 12	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Калинина, 60
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		46 821	49 639	43 885
Этаж расположения	1 этаж	Высокий цоколь	1 этаж	Мансарда
Корректировка		1,00	1,00	1,11
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		46 821	49 639	48 712
Расчетный коэффициент	1257,65	1407,56	1420,32	1440,58
Корректировка на различие в общей площади		-11%	-11%	-13%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		41 671	44 179	42 379
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		41 671	44 179	42 379
Средневзвешенная стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.			42 743	
Площадь Объекта оценки, м <sup>2</sup>			780,10	
<b>Рыночная стоимость улучшения, руб.</b>			<b>33 343 814,30</b>	
<b>Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.</b>			<b>33 344 000</b>	



Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 28. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 76,6 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	76,60	147,50	128,00	102,20
Стоимость объекта, руб.		7 699 000	7 083 333	5 000 000
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		52 197	55 339	48 924
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		52 197	55 339	48 924
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		52 197	55 339	48 924
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		52 197	55 339	48 924
Корректировка на уторгование, %		-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		46 821	49 639	43 885
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		46 821	49 639	43 885
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 141	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Пушкина, 52	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Н. Назарбаева, 12	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Калинина, 60
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		46 821	49 639	43 885
Этаж расположения	1 этаж	Высокий цоколь	1 этаж	Мансарда
Корректировка		1,00	1,00	1,11
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		46 821	49 639	48 712
Расчетный коэффициент	1466,53	1407,56	1420,32	1440,58
Корректировка на различие в общей площади		4%	3%	2%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		48 694	51 128	49 686
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		48 694	51 128	49 686
Средневзвешенная стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.			49 836	
Площадь Объекта оценки, м <sup>2</sup>			76,60	
<b>Рыночная стоимость улучшения, руб.</b>			<b>3 817 437,60</b>	
<b>Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.</b>			<b>3 817 000</b>	

Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 29. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 297,6 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	297,60	216,50	138,00	77,90
Стоимость объекта, руб.		14 166 667	11 000 000	5 166 667
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		65 435	79 710	66 324
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		65 435	79 710	66 324
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		65 435	79 710	66 324
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		65 435	79 710	66 324
Корректировка на уторгование, %		-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		58 695	71 500	59 493
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		58 695	71 500	59 493
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Патриса Лумумбы, д. 28	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. просп. Победы, 78	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Космонавтов, 61Г	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Мира, 17
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		58 695	71 500	59 493
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		58 695	71 500	59 493
Расчетный коэффициент	1344,38	1373,02	1413,55	1465,01
Корректировка на различие в общей площади		-2%	-5%	-8%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		57 521	67 925	54 734
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		57 521	67 925	54 734
Средневзвешенная стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.			60 060	
Площадь Объекта оценки, м <sup>2</sup>			297,60	
<b>Рыночная стоимость улучшения, руб.</b>			<b>17 873 856,00</b>	
<b>Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.</b>			<b>17 874 000</b>	

Таблица 30. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 509,6 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	509,60	176,00	186,10	112,00
Стоимость объекта, руб.		6 916 667	7 990 000	4 583 333
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		39 299	42 934	40 923
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности

Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		39 299	42 934	40 923
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		39 299	42 934	40 923
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		39 299	42 934	40 923
Корректировка на уторгование, %		-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		35 251	38 512	36 708
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		35 251	38 512	36 708
Местоположение	РТ, г. Казань, городок Военный 2 д. 142/1	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Академика Завойского, 21	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Баки Урманче, 10	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Баки Урманче, 6
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		35 251	38 512	36 708
Этаж расположения	1 этаж	Цоколь	Цоколь	Цоколь
Корректировка		1,21	1,21	1,21
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		42 654	46 600	44 417
Расчетный коэффициент	1295,97	1391,66	1386,63	1432,34
Корректировка на различие в общей площади		-7%	-7%	-10%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		39 668	43 338	39 975
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		39 668	43 338	39 975
Средневзвешенная стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.			40 994	
Площадь Объекта оценки, м <sup>2</sup>			509,60	
<b>Рыночная стоимость улучшения, руб.</b>			<b>20 890 542,40</b>	
<b>Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.</b>			<b>20 891 000</b>	

Таблица 31. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 1342,7 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	1 342,70	190,00	105,00	24,50
Стоимость объекта, руб.		10 750 000	3 833 333	1 250 000
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		56 579	36 508	51 020
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		56 579	36 508	51 020
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные

Отчет №ПДФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		56 579	36 508	51 020
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		56 579	36 508	51 020
Корректировка на уторгование, %		-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		50 751	32 748	45 765
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		50 751	32 748	45 765
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Голубятникова, д. 21А	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. просп. Ямашева, 28а	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Коллективная, 27	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Лаврентьева, 3А
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		50 751	32 748	45 765
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	Цоколь	3 этаж
Корректировка		1,00	1,21	1,11
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		50 751	39 625	50 799
Расчетный коэффициент	1208,78	1384,77	1438,14	1569,12
Корректировка на различие в общей площади		-13%	-16%	-23%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		44 153	33 285	39 115
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		44 153	33 285	39 115
Средневзвешенная стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.			38 851	
Площадь Объекта оценки, м <sup>2</sup>			1 342,70	
<b>Рыночная стоимость улучшения, руб.</b>			<b>52 165 237,70</b>	
<b>Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.</b>			<b>52 165 000</b>	

Таблица 32. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 157,0 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	157,00	190,00	105,00	24,50
Стоимость объекта, руб.		10 750 000	3 833 333	1 250 000
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		56 579	36 508	51 020
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		56 579	36 508	51 020
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		56 579	36 508	51 020
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%

Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		56 579	36 508	51 020
Корректировка на уторгование, %		-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		50 751	32 748	45 765
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		50 751	32 748	45 765
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. просп. Ямашева, 28а	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Коллективная, 27	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Лаврентьева, 3А
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		50 751	32 748	45 765
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	Цоколь	3 этаж
Корректировка		1,00	1,21	1,11
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		50 751	39 625	50 799
Расчетный коэффициент	1401,94	1384,77	1438,14	1569,12
Корректировка на различие в общей площади		1%	-3%	-11%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		51 259	38 436	45 211
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		51 259	38 436	45 211
Средневзвешенная стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.			44 969	
Площадь Объекта оценки, м <sup>2</sup>			157,00	
<b>Рыночная стоимость улучшения, руб.</b>			<b>7 060 133,00</b>	
<b>Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.</b>			<b>7 060 000</b>	

Таблица 33. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 72,8 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	72,80	190,00	105,00	24,50
Стоимость объекта, руб.		10 750 000	3 833 333	1 250 000
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		56 579	36 508	51 020
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		56 579	36 508	51 020
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		56 579	36 508	51 020
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		56 579	36 508	51 020
Корректировка на уторгование, %		-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		50 751	32 748	45 765
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая

Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		50 751	32 748	45 765
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. просп. Ямашева, 28а	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Коллективная, 27	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Лаврентьева, 3А
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		50 751	32 748	45 765
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	Цоколь	3 этаж
Корректировка		1,00	1,21	1,11
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		50 751	39 625	50 799
Расчетный коэффициент	1471,11	1384,77	1438,14	1569,12
Корректировка на различие в общей площади		6%	2%	-6%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		53 796	40 418	47 751
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		53 796	40 418	47 751
Средневзвешенная стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.			47 322	
Площадь Объекта оценки, м <sup>2</sup>			72,80	
<b>Рыночная стоимость улучшения, руб.</b>			<b>3 445 041,60</b>	
<b>Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.</b>			<b>3 445 000</b>	

Таблица 34. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 75,6 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	75,60	190,00	105,00	24,50
Стоимость объекта, руб.		10 750 000	3 833 333	1 250 000
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		56 579	36 508	51 020
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		56 579	36 508	51 020
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		56 579	36 508	51 020
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		56 579	36 508	51 020
Корректировка на уторгование, %		-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		50 751	32 748	45 765
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		50 751	32 748	45 765



Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. просп. Ямашева, 28а	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Коллективная, 27	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Лаврентьева, 3А
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		50 751	32 748	45 765
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	Цоколь	3 этаж
Корректировка		1,00	1,21	1,11
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		50 751	39 625	50 799
Расчетный коэффициент	1467,708935	1384,767834	1438,143568	1569,119419
Корректировка на различие в общей площади		6%	2%	-6%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		53 796	40 418	47 751
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		53 796	40 418	47 751
Средневзвешенная стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.			47 322	
Площадь Объекта оценки, м <sup>2</sup>			75,60	
<b>Рыночная стоимость улучшения, руб.</b>			<b>3 577 543,20</b>	
<b>Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.</b>			<b>3 578 000</b>	

Таблица 35. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 875,8 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	875,80	190,00	105,00	24,50
Стоимость объекта, руб.		10 750 000	3 833 333	1 250 000
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		56 579	36 508	51 020
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		56 579	36 508	51 020
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		56 579	36 508	51 020
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		56 579	36 508	51 020
Корректировка на уторгование, %		-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		50 751	32 748	45 765
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		50 751	32 748	45 765
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. просп. Ямашева, 28а	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Коллективная, 27	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Лаврентьева, 3А
Корректировка		0%	0%	0%

Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		50 751	32 748	45 765
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	Цоколь	3 этаж
Корректировка		1,00	1,21	1,11
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		50 751	39 625	50 799
Расчетный коэффициент	1247,24	1384,77	1438,14	1569,12
Корректировка на различие в общей площади		-10%	-13%	-21%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		45 676	34 474	40 131
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		45 676	34 474	40 131
Средневзвешенная стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.			40 094	
Площадь Объекта оценки, м <sup>2</sup>			875,80	
<b>Рыночная стоимость улучшения, руб.</b>			<b>35 114 325,20</b>	
<b>Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.</b>			<b>35 114 000</b>	

Таблица 36. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 839,0 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	839,00	122,00	285,70	164,00
Стоимость объекта, руб.		5 665 833	13 094 583	8 000 084
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		46 441	45 833	48 781
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		46 441	45 833	48 781
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		46 441	45 833	48 781
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		46 441	45 833	48 781
Корректировка на уторгование, %		-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		41 658	41 112	43 757
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		41 658	41 112	43 757
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Карбышева, д. 15	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Академика Губкина, 30а	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Спортивная, 3	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Журналистов, 6
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		41 658	41 112	43 757
Этаж расположения	1 этаж	Цоколь	1 этаж	1 этаж
Корректировка		1,21	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		50 406	41 112	43 757

Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Расчетный коэффициент	1251,10	1424,64	1348,06	1398,01
Корректировка на различие в общей площади		-12%	-7%	-11%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		44 357	38 234	38 944
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		44 357	38 234	38 944
Средневзвешенная стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.			40 512	
Площадь Объекта оценки, м <sup>2</sup>			839,00	
<b>Рыночная стоимость улучшения, руб.</b>			<b>33 989 568,00</b>	
<b>Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.</b>			<b>33 990 000</b>	

Таблица 37. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 1292,3 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	1 292,30	122,00	285,70	164,00
Стоимость объекта, руб.		5 665 833	13 094 583	8 000 084
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		46 441	45 833	48 781
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		46 441	45 833	48 781
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		46 441	45 833	48 781
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		46 441	45 833	48 781
Корректировка на уторгование, %		-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		41 658	41 112	43 757
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		41 658	41 112	43 757
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Седова, д. 1, пом. 1004	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Академика Губкина, 30а	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Спортивная, 3	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Журналистов, 6
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		41 658	41 112	43 757
Этаж расположения	1 этаж	Цоколь	1 этаж	1 этаж
Корректировка		1,21	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		50 406	41 112	43 757
Расчетный коэффициент	1212,22	1424,64	1348,06	1398,01
Корректировка на различие в общей площади		-15%	-10%	-13%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		42 845	37 001	38 069
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение

Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		42 845	37 001	38 069
Средневзвешенная стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.		39 305		
Площадь Объекта оценки, м <sup>2</sup>		1 292,30		
<b>Рыночная стоимость улучшения, руб.</b>		<b>50 793 851,50</b>		
<b>Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.</b>		<b>50 794 000</b>		

Таблица 38. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 3802,4 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	3 802,40	500,00	105,00	818,00
Стоимость объекта, руб.		14 583 333	3 833 333	43 000 000
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		29 167	36 508	52 567
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		29 167	36 508	52 567
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		29 167	36 508	52 567
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		29 167	36 508	52 567
Корректировка на уторгование, %		-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		26 163	32 748	47 153
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		26 163	32 748	47 153
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д.33а	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Мусина, 29Д	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Коллективная, 27	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Фатыха Амирхана, 83
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		26 163	32 748	47 153
Этаж расположения	1 этаж	2 этаж	Цоколь	1 этаж
Корректировка		1,11	1,21	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		29 041	39 625	47 153
Расчетный коэффициент	1115,10	1297,69	1438,14	1253,38
Корректировка на различие в общей площади		-14%	-22%	-11%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		24 975	30 908	41 966
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		24 975	30 908	41 966
Средневзвешенная стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.		32 616		
Площадь Объекта оценки, м <sup>2</sup>		3 802,40		

Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
<b>Рыночная стоимость улучшения, руб.</b>			<b>124 019 078,40</b>	
<b>Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.</b>			<b>124 019 000</b>	

Таблица 39. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 139,0 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	139,00	500,00	105,00	818,00
Стоимость объекта, руб.		14 583 333	3 833 333	43 000 000
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		29 167	36 508	52 567
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		29 167	36 508	52 567
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		29 167	36 508	52 567
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		29 167	36 508	52 567
Корректировка на уторгование, %		-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		26 163	32 748	47 153
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		26 163	32 748	47 153
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д.33а	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Мусина, 29Д	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Коллективная, 27	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Фатыха Амирхана, 83
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		26 163	32 748	47 153
Этаж расположения	1 этаж	2 этаж	Цоколь	1 этаж
Корректировка		1,11	1,21	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		29 041	39 625	47 153
Расчетный коэффициент	1412,90	1297,69	1438,14	1253,38
Корректировка на различие в общей площади		9%	-2%	13%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		31 655	38 833	53 283
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		31 655	38 833	53 283
Средневзвешенная стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.			41 257	
Площадь Объекта оценки, м <sup>2</sup>			139,00	
<b>Рыночная стоимость улучшения, руб.</b>			<b>5 734 723,00</b>	
<b>Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.</b>			<b>5 735 000</b>	

Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 40. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 1017,8 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	1 017,80	208,00	184,90	109,20
Стоимость объекта, руб.		7 500 000	6 583 333	4 285 000
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		36 058	35 605	39 240
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		36 058	35 605	39 240
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		36 058	35 605	39 240
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		36 058	35 605	39 240
Корректировка на уторгование, %		-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		32 344	31 938	35 198
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		32 344	31 938	35 198
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Мира, д. 37	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Просп. Победы, 78	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Космонавтов, 396	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Сеченова, 3
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		32 344	31 938	35 198
Этаж расположения	1 этаж	Цоколь	1 этаж	Цоколь
Корректировка		1,21	1,00	1,21
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		39 136	31 938	42 590
Расчетный коэффициент	1233,71	1376,62	1387,22	1434,61
Корректировка на различие в общей площади		-10%	-11%	-14%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		35 222	28 425	36 627
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		35 222	28 425	36 627
Средневзвешенная стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.			33 425	
Площадь Объекта оценки, м <sup>2</sup>			1 017,80	
<b>Рыночная стоимость улучшения, руб.</b>			<b>34 019 965,00</b>	
<b>Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.</b>			<b>34 020 000</b>	

Таблица 41. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 345,5 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	345,50	208,00	184,90	109,20
Стоимость объекта, руб.		7 500 000	6 583 333	4 285 000
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		36 058	35 605	39 240



Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		36 058	35 605	39 240
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		36 058	35 605	39 240
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		36 058	35 605	39 240
Корректировка на уторгование, %		-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		32 344	31 938	35 198
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		32 344	31 938	35 198
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Солидарности, д. 4	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Просп. Победы, 78	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Космонавтов, 39б	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Сеченова, 3
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		32 344	31 938	35 198
Этаж расположения	1 этаж	Цоколь	1 этаж	Цоколь
Корректировка		1,21	1,00	1,21
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		39 136	31 938	42 590
Расчетный коэффициент	1330,95	1376,62	1387,22	1434,61
Корректировка на различие в общей площади		-3%	-4%	-7%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		37 962	30 660	39 609
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		37 962	30 660	39 609
Средневзвешенная стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.			36 077	
Площадь Объекта оценки, м <sup>2</sup>			345,50	
<b>Рыночная стоимость улучшения, руб.</b>			<b>12 464 603,50</b>	
<b>Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.</b>			<b>12 465 000</b>	

Таблица 42. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 285,4 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2
Общая площадь, м <sup>2</sup>	285,40	16,50	67,70
Стоимость объекта, руб.		500 000	4 541 667
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		30 303	67 085
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		30 303	67 085
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные

Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2
Корректировка		0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		30 303	67 085
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		30 303	67 085
Корректировка на уторгование, %		-10,3%	-10,3%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		27 182	60 175
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		27 182	60 175
Местоположение	РТ, с. Усады, ул. Счастливая, д. 11	РТ, Лаишевский р-н, с. Усажы, ЖК Южный парк	РТ, Лаишевский р-н, Лаишевский р-н, с. Габишево, ул. Советская, 1Б
Корректировка		0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		27 182	60 175
Этаж расположения	1 этаж	Цоколь	1 этаж
Корректировка		1,21	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		32 890	60 175
Расчетный коэффициент	1348,15	1604,70	1477,64
Корректировка на различие в общей площади		-16%	-9%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		27 628	54 759
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		27 628	54 759
Уровень отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Требует косметического ремонта
Поправка на отделку		1,00	1,16
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		27 628	63 520
Средневзвешенная стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.			45 574
Площадь Объекта оценки, м <sup>2</sup>			285,40
<b>Рыночная стоимость улучшения, руб.</b>			<b>13 006 820</b>
<b>Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.</b>			<b>13 007 000</b>

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

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

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

Таблица 43. Характеристика объектов-аналогов

№ п.п.	Адрес	Площадь здания, м <sup>2</sup>	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Тип объекта	Площадь участка, кв.м	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Бутлерова, 25	4300	395 000 000	329 166 667	Здание	2543,7	<p>Семиэтажное здание с земельным участком.Локация и транспортная доступность: первая линия ул. Бутлерова (Вахитовский район Казани) - удобные подъездные пути из любой части города, в том числе со стороны аэропорта и ж/д вокзала. Рядом расположены остановки более 15 маршрутов общественного транспорта, станция метро Площадь Тукая в 5 минутах ходьбы. Окружение: зона развитой городской инфраструктуры и туристических маршрутов - исторический и деловой центр Казани. В непосредственной близости от объекта расположены ВУЗы, элитные жилые дома, объекты культурного досуга, гостиницы, рестораны, офисы, крупные торговые центрыТрафик: интенсивный пешеходный и автомобильный трафикВозможные варианты использования: Имеет поэтажную коридорную планировку, может быть использовано как под гостиницу (аппарт-отель), так и под бизнес-центр.Коммуникации: подведены.Отделка помещений: черновая.Площадь земельного участка: 2543,7 кв.м.Кадастровый номер земельного участка: 16:50:010623:11. Звоните, организуем просмотр в любое, удобное для Вас время!Собственник. Для агентов предусмотрено комиссионное вознаграждение!</p>	<a href="https://kazan.rian.ru/sale/commercial/198347086/">https://kazan.rian.ru/sale/commercial/198347086/</a>	91 860
2	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Худякова, 12	3970	397 000 000	330 833 333	Здание	3476	<p>Современное кирпичное здание в историческом центре Казани. Здание имеет 4 полноценных этажа (в том числе цокольный и мансардный).Локация и транспортная доступность: здание расположено на перекрестке улиц Габдуллы Тукая и Худякова. Удобные подъездные пути из любой части города, в том числе со стороны аэропорта и ж/д вокзала. Рядом расположены остановки общественного транспорта, в шаговой доступности станция метро Площадь Тукая.Окружение: зона развитой городской инфраструктуры и туристических маршрутов - исторический и деловой центр Казани. В непосредственной близости от объекта расположены ВУЗы, элитные жилые дома, объекты культурного досуга, офисы, крупные торговые центры. Район отличается развитая туристическая инфраструктура - в шаговой доступности расположены музеи, гостиницы, рестораны, парки, а также крупные центры притяжения: Старо-татарская слобода, театр Камала, озеро Кабан,пешеходные улицы Баумана и Петербургская, Казанский кремль и другие.Трафик: умеренный автомобильный и пешеходный трафик.Парковка: Возможно обустройство парковки для постояльцев и жильцов на</p>	<a href="https://kazan.rian.ru/sale/commercial/198362427/">https://kazan.rian.ru/sale/commercial/198362427/</a>	100 000

Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Адрес	Площадь здания, м <sup>2</sup>	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Тип объекта	Площадь участка, кв.м	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
							прилегающем земельном участке. Возможные варианты использования: Здание имеет 2 полноценных этажа, плюс цокольный и мансардный. Все этажи имеют свободную орп-спрсе планировку. Здание может быть использовано как под гостиницу (аппарт-отель), так и под бизнес центр. Отделка помещений: черновая, необходима отделка фасада в соответствии с утвержденной концепцией. Площадь земельного участка: 3476 кв.м. Кад. номер: 16:50:011702:92, 16:50:011702:108		
3	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Худякова, 15	2178	219 000 000	182 500 000	Здание	1899	Современное кирпичное здание в ИСТОРИЧЕСКОМ центре Казани Вахитовский район Расположено на перекрестке улиц Габдуллы Тукая и Худякова. Рядом: ул. Нариманова, Пушкина, Бутлерова. Характеристики: Здание имеет полноценных 4 этажа (в том числе цокольный и мансардный). Общая площадь 2178 квадратных метров. Архитектура здания стилизована под культурно-историческую среду местности, идеально вписывается в общий ансамбль. Острый угол, под которым построено здание, повторяет геометрию улиц, что тоже отсылает к старинным зданиям района. Объект расположен в центре деловой, торговой и туристической активности Казани, разрешение на строительство апартаментов, возможно разделение на квартиры. На участке площадью 1899 квадратных метров возможно обустройство парковки для постояльцев, работников офисов или жильцов. Помещение в черновой отделке, коммуникации подключены. Возможные варианты использования: отель, гостиница, апартаменты, бизнес-центр, торговый центр. По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Куликов Кирилл Брокер по коммерческой недвижимости. "DiGroup недвижимость и финансы" От собственника. Без комиссии.	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/234742410/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/234742410/</a>	100 551

## 5.8. Введение корректировок к цене аналога

Цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

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

### Поправка на стоимость земельного участка

Средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> земельного участка была рассчитана в пункте 5.4. данного Отчёта. Таким образом, средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> земельного участка с учётом корректировки на уторговывание для объектов-аналогов равна 3 833,33 рубля.

### 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.

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-2018», Нижний Новгород 2018.

Таблица 168

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9% 10,8%

Корректировка на уторговывание применялась в размере -10,3%.

### Объем передаваемых прав на объект

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

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

### Корректировка на финансовые условия



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

Корректировка на условия продажи

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

Корректировка на дату оценки

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

Корректировка на различие в местоположении

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в разных районах города Казани, в связи с этим требуется введение поправки на местоположение.

Объект оценки расположен на окраине города Казани, а объекты-аналоги в культурном и историческом центре.

Поправка осуществлялась на основе данных исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под руководством Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 1», Нижний Новгород 2018.

Под офисно-торговую застройку			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,87	0,86	0,89
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,80	0,78	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,72	0,77
Окраины городов, промзоны	0,65	0,62	0,67
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,71	0,77

Таблица 69

офисно-торговая застройка	аналог						
	I	II	III	IV	V	VI	
объект оценки	I	1,00	1,15	1,25	1,33	1,54	1,35
	II	0,87	1,00	1,09	1,16	1,34	1,18
	III	0,80	0,92	1,00	1,07	1,23	1,08
	IV	0,75	0,86	0,94	1,00	1,15	1,01
	V	0,65	0,75	0,81	0,87	1,00	0,88
	VI	0,74	0,85	0,93	0,99	1,14	1,00

Поправка составляет 0,65.

Корректировка на различие в общей площади

Данная корректировка применяется, если площадь оцениваемого объекта существенно отличается от площади объекта-аналога. Рыночные данные свидетельствуют, что стоимость удельной единицы (1 кв.м., 1 га и т.п.) объекта недвижимости зависит от величины самого объекта, то есть, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших по площади объектов, ниже, чем меньших.

Поскольку выбранные объекты-аналоги отличаются по площади от объектов оценки, Исполнитель считает, что необходимо внести поправку на площадь объекта.

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-2018», Нижний Новгород 2018.

Таблица 98

Площадь, кв.м		города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (цены)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,17	1,28	1,39	1,48	1,59	1,65
	50-100	0,95	1,00	1,11	1,22	1,32	1,41	1,51	1,57
	100-250	0,86	0,90	1,00	1,10	1,19	1,27	1,37	1,41
	250-500	0,78	0,82	0,91	1,00	1,09	1,16	1,24	1,29
	500-1000	0,72	0,76	0,84	0,92	1,00	1,06	1,14	1,18
	1000-1500	0,68	0,71	0,79	0,86	0,94	1,00	1,07	1,11
	1500-3000	0,63	0,66	0,73	0,80	0,87	0,93	1,00	1,04
>3000	0,61	0,64	0,71	0,78	0,84	0,90	0,97	1,00	

Поправка на площадь в размере 1,29 применялась к объектам-аналогам №1 и №2.

Поправка на площадь в размере 1,24 применялась к объекту-аналогу №3.

Корректировка на функциональное назначение

Данная корректировка не применялась, так как объект оценки и объекты-аналоги являются отдельно стоящими зданиями торгового назначения.

Поправка на уровень отделки

Объект оценки здание со средним уровнем ремонта.

Объекты аналоги-здания без отделки, следовательно, вводим корректировку.

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-2018», Нижний Новгород 2018.

Таблица 143

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,92	0,79	0,64
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,27	1,16	1	0,81
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,23	1

Поправка для всех аналогов составляет 1,27.

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

Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 44. Расчет рыночной стоимости нежилого здания

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь строений, м <sup>2</sup>	375,60	4 300,00	3 970,00	2 178,00
Стоимость объекта, руб.		329 166 667	330 833 333	182 500 000
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>		2 544	3 476	1 899
<b>Стоимость земельного участка, руб./м<sup>2</sup></b>		<b>3 833,33</b>	<b>3 833,33</b>	<b>3 833,33</b>
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		9 750 850	13 324 667	7 279 500
Рыночная стоимость улучшений, руб.		319 415 817	317 508 667	175 220 500
Корректировка на уторговывание, %		-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированная стоимость		286 515 988	284 805 274	157 172 789
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		66 632	71 739	72 164
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		66 631,63	71 739,36	72 163,81
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		66 631,63	71 739,36	72 163,81
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		66 631,63	71 739,36	72 163,81
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		66 631,63	71 739,36	72 163,81
Местоположение	РТ, г. Казань, Кировский район, ж/м Старое Аракчино, ул. Старо-Аракчинская 2-я, д. 37а	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Бутлерова, 25	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Худякова, 12	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Худякова, 15
Район города	Окраина города	Культурный и исторический центр	Культурный и исторический центр	Культурный и исторический центр
Корректировка		0,65	0,65	0,65
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		43 310,56	46 630,59	46 906,48
Корректировка на различие в общей площади		1,29	1,29	1,24
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		55 871	60 153	58 164
Функциональное назначение	Здание	Здание	Здание	Здание
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		55 870,62	60 153,46	58 164,03
Качество отделки	Среднее состояние	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Поправка на отделку		1,27	1,27	1,27
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		70 955,68	76 394,89	73 868,32
Средневзвешенная стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.			73 739,63	
Площадь Объекта оценки, м <sup>2</sup>			375,60	
Рыночная стоимость улучшения, руб.			27 696 606	
<b>Рыночная стоимость улучшения, округленно, без учета НДС, руб.</b>			<b>27 697 000</b>	

## 5.9. Выводы по применению метода сравнения продаж

Расчеты, проведенные в рамках метода сравнения продаж, позволяют определить справедливую (рыночную) стоимость Объекта оценки на 02 августа 2021 г.:

Таблица 45. 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	Помещение №1012, назначение: нежилое, общая площадь 157 кв.м., этаж 1, адрес: РТ, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый номер: 16:50:110802:6726	7 060 000	1 412 000	8 472 000
2	Помещение №1009, назначение: нежилое, общая площадь 72,8 кв.м., этаж 1, адрес: РТ, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый номер: 16:50:110802:6725	3 445 000	689 000	4 134 000
3	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 75,6 кв.м., этаж 1, адрес: РТ, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый номер: 16:50:110802:6728	3 578 000	715 600	4 293 600
4	Помещение №1011, назначение: нежилое, общая площадь 875,8 кв.м., этаж 1, адрес: РТ, Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый номер: 16:50:110802:6727	35 114 000	7 022 800	42 136 800
5	Земельный участок под строительство гипермаркета «Кольцо», общей площадью 1500 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д. 138, кадастровый номер: 16:50:171201:0048	10 216 000	НДС не облагается	10 216 000
6	Нежилые помещения (магазин), 1-го этажа (№1-42) и подвала (№11-25, 30, 43, 44), общей площадью 1017,80 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Мира, д. 37, кадастровый номер: 16:50:250227:918	34 020 000	6 804 000	40 824 000
7	Помещения, нежилые, общей площадью 1342,7 кв.м., 1 этаж, адрес: РТ, г. Казань, ул. Голубятникова, д. 21А, кадастровый номер: 16:50:05:00338:001:0015	52 165 000	10 433 000	62 598 000
8	Нежилые помещения 1 этажа № 36-43, 46, 46а, 46б, 48-52, 53, 54, антресоли № 25, 26, 33, 33а, 34, 35, 38, 39, 40, 40а, 41, 45, 45а, 48, 49, 49б, общей площадью 839 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Карбышева, д. 15, кадастровый номер: 16:50:07:00673:001:0028	33 990 000	6 798 000	40 788 000
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения супермаркета, общая площадь 2682 кв.м., кадастровый № 16:16:120602:3, адрес: РТ, г. Казань, Советский район, ул. Мамадышский тракт 346	22 483 000	НДС не облагается	22 483 000
10	Помещения, нежилые, общей площадью 780,1 кв.м., 1 этаж, адрес: РТ, г. Казань, ул. Павлюхина, д. 101, кадастровый номер: 16:50:06:00732:001:0001	33 344 000	6 668 800	40 012 800
11	Помещение, назначение: нежилое, площадь 3802,4 кв.м., этаж: 1,2, адрес: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 33А, пом. 1006, кадастровый номер: 16:50:110801:9183	124 019 000	24 803 800	148 822 800
12	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 139 кв.м., этаж: 1, номера на поэтажном плане: 38-51, адрес: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 33А, пом. 1005, кадастровый номер: 16:50:110801:9169	5 735 000	1 147 000	6 882 000
13	Земельный участок, общей площадью 3 800 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 33 А, кадастровый номер: 16:50:110801:0017	47 206 000	НДС не облагается	47 206 000
14	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, общей площадью 16+/-1 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении Пр. Победы и ул. Ломжинская, кадастровый номер: 16:50:150105:5823	235 000	НДС не облагается	235 000

Отчет №ПИФ-001/04-2021  
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.
15	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, общей площадью 2609+/-18 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении Пр. Победы и ул. Ломжинская, кадастровый номер:16:50:150105:5822	24 800 000	НДС не облагается	24 800 000
16	Офис №10-11, назначение: нежилое, площадь 285,4 кв.м., этаж: 1, адрес: РТ, Лаишевский муниципальный р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Усады, ул. Счастливая, д. 11, пом. №1010, кадастровый номер: 16:24:150201:3240	13 007 000	2 601 400	15 608 400
17	Помещения №1004, назначение: нежилое, общая площадь 1292,3 кв.м, этаж №1, цокольный этаж №1, номера на поэтажном плане 5-11, 15, адрес: РТ, г. Казань, ул. Седова, д. 1, пом. 1004, кадастровый номер:1650:060623:1011	50 794 000	10 158 800	60 952 800
18	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение продовольственного магазина, общая площадь 1269 кв.м, адрес: РТ), г. Казань, Приволжский р-н, ул. Юлиуса Фучика, д.30а, кадастровый номер: 16:50:160306:4973	12 834 000	НДС не облагается	12 834 000
19	Нежилые помещения №№37, 38, 39, 41, общая площадь 76,60 кв.м., этаж 1, инв. №10209, лит.1, объект №1, часть №4, кадастровый номер: 16:50:06:00820:001:0004, адрес: РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 141	3 817 000	763 400	4 580 400
20	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 345,5 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1-20, кадастровый номер: 16:50:07:00707:001:0007, адрес: РТ, г. Казань, ул. Солидарности, д. 4	12 465 000	2 493 000	14 958 000
21	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административное здание, общая площадь 332 кв. м, адрес: РТ, г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:40	3 764 000	НДС не облагается	3 764 000
22	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания магазинов, площадь 1 876 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Сафиуллина д. 40, кадастровый номер: 16:50:160509:6215	18 344 000	НДС не облагается	18 344 000
23	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания магазинов, площадь 1 354 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Сафиуллина д. 40, кадастровый номер: 16:50:160509:6216	13 609 000	НДС не облагается	13 609 000
24	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные); места парковки легковых автомобилей, площадь 735 +/- 9 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:1000	5 320 000	НДС не облагается	5 320 000
25	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные); места парковки легковых автомобилей, площадь 95 +/- 4 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:1001	822 000	НДС не облагается	822 000
26	Нежилые помещения 1 этажа №№37, 38, 41-56, 59-61, площадь 509,6 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, городок Военный 2 д. 142/1, кадастровый номер: 16:50:000000:13270	20 891 000	4 178 200	25 069 200
27	Нежилые помещения 1 этажа с №1 по №9; подвала с №1 по №11, общая площадь 297,60 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Патриса Лумумбы, д. 28, кадастровый номер: 16:50:060605:163	17 874 000	3 574 800	21 448 800

Отчет №ПИФ-001/04-2021  
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.
28	Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли для жилого комплекса Старое Аракчино Кировского района (1-ая очередь строительства), площадь 375,6 кв. м, количество этажей: 1, адрес: РТ, г. Казань, Кировский район, жилой массив Старое Аракчино, ул. Старо-Аракчинская 2-я, д. 37а, кадастровый номер: 16:50:280563:836	27 697 000	5 539 400	33 236 400
29	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 1000 кв. м, магазины товаров повседневного спроса (шаговой доступности), площадь 1260 кв. м, адрес: РТ, г. Казань, Кировский район, жилой массив Старое Аракчино, ул. Старо-Аракчинская 2-я, д. 37а, кадастровый номер: 16:50:280563:832	4 126 000	НДС не облагается	4 126 000



## 6. Затратный подход

### 6.1. Общие положения затратного подхода

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

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

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

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

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

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

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

При оценке недвижимости затратным подходом рекомендуется следующая последовательность действий:

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

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

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

$PC$  – рыночная стоимость объекта недвижимости;

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

$I_{физ}$  – физический износ;

$U_{функц}$  – функциональное устаревание;

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

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

Расчет затрат на замещение улучшений будет производиться затратным подходом.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- метод расчета по цене однородного аналога.

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

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

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

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

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

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

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

В рамках метода удельных затрат на единицу объема (площади, протяженности и т.д.) в настоящем Отчете оценщики рассчитывали стоимость воспроизводства (замещения) оцениваемых объектов недвижимости с использованием справочника «Общественные Здания 2014».

Расчет величины затрат на воспроизводство (замещение) зданий без учета износа и устаревания с использованием сборников укрупненных показателей стоимости строительства «Общественные Здания 2014».

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

Для определения стоимости замещения оценщиками применялись справочники «Общественные Здания 2014», информационно-методического центра КО-ИНВЕСТ, а также межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», №110, январь 2020.

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

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

Также имеется небольшая группа объектов, где выделены четыре качества:

- ECONOM (экономичный);
- STANDARD (средний);
- PREMIUM (улучшенный);

DE LUXE (люкс).

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

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

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

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

В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

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

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

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

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

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

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

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

При определении региональных коэффициентов уровня стоимости использованы следующие методические подходы:

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

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

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

- а) содержание временной связи;
- б) затраты на первичную очистку от снега;
- в) затраты на снегоборьбу;
- г) затраты на ремонт и восстановление автодорог;
- д) затраты на командирование работников;
- е) затраты, связанные с подвижным характером работы;
- ж) затраты на авиатранспорт;
- з) затраты на перебазирование подрядных организаций;
- и) дополнительные затраты, связанные с выполнением работ вахтовым методом;
- к) затраты на оргнабор рабочих и др;
- л) затраты на разминирование территории строительства в районах бывших боевых действий;

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

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

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

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

В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость.

#### **Последовательность оценки**

Оценку с использованием справочника рекомендуется выполнять в следующей последовательности:

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

#### **Подбор объекта-аналога**

Подбор объекта-аналога рекомендуется производить следующим образом:

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

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

Описание выбранных объектов-аналогов приведено в таблице ниже.



Таблица 46. Описание здания-аналога

№	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Строительный объем, куб.м.	Стены	Коммуникации	Общая площадь аналога, м <sup>2</sup>	Строительный объем аналога, м <sup>3</sup>	Ед. изм.	Код объекта	Сборник	КС	1. Справочный показатель по объектам-аналогам
1	Здание, нежилое (магазин), 2-х этажное, общей площадью 1653,2 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д. 138, кадастровый номер: 16-16-01/330/2008-393	1653,2	6188	Металл. утепленные панели	Все коммуникации	от 8650 до 11750	от 38925 до 52875	м3	ruO3.08.000.0064	Общественные здания-2014	КС-6	7310
2	Магазин «Эдельвейс» №925, 1 –этажный, общей площадью 1536,30 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Мамадышский тракт д. 346, кадастровый номер:16:16:110401:4541	1536,3	9858	Сэндвич панели с утеплением	Все коммуникации	от 300 до 400	от 1050 до 1400	м3	ruO3.08.000.0029	Общественные здания-2014	КС-6	5760
3	Здание магазина, нежилое, 1-этажный (подземных этажей -1), общей площадью 3 108 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Ломжинская, д. 2А, кадастровый номер:16:50:150105:147	3108	13322	Кирпич	Все коммуникации	от 8650 до 11750	от 38925 до 52875	м3	ruO3.08.000.0045	Общественные здания-2014	КС-1	8354
4	Здание одноэтажного магазина «Эдельвейс», назначение: нежилое, общая площадь 682,8 кв.м., инв. № 92:401:002:000050590, лит. А, кадастровый номер: 16:50:160306:67:34, адрес: РТ, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д. 30А	682,8	4727	Кирпич	Все коммуникации	от 300 до 400	от 1050 до 1400	м3	ruO3.08.000.0014	Общественные здания-2014	КС-1	8741

Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Строительный объем, куб.м.	Стены	Коммуникации	Общая площадь аналога, м <sup>2</sup>	Строительный объем аналога, м <sup>3</sup>	Ед. изм.	Код объекта	Сборник	КС	1. Справочный показатель по объектам-аналогам
5	Административное здание, назначение: нежилое, общая площадь 280,30 кв.м., инв.№ 11608, лит. А, адрес: РТ, г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:2797	280,3	900	Из прочих материалов	Все коммуникации	от 300 до 400	от 1050 до 1400	м3	ruO3.08.000.0020	Общественные здания-2014	КС-3	10375

### **Внесение корректировок**

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

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

где,

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

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

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

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

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

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

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

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

Введение данной поправки не требуется.

##### Поправка на наличие подвалов

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

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

Введение данной поправки не требуется.

Поправка на наличие фонарей

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

Введение данной поправки не требуется.

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

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

Введение данной поправки не требуется.

Поправки на фундамент

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

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

Таблица 47. Коэффициенты для пересчета показателей затрат на фундаменты в зависимости от расчетного давления

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

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

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

Таблица 48. Коэффициенты для пересчета показателей затрат на фундаменты в зависимости от глубины заложения

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

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

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

Введение данной поправки не требуется.

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

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

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

Поправка на разницу в объеме ( $V$ , м<sup>3</sup>) или площади ( $S$ , м<sup>2</sup>) между оцениваемым зданием ( $V_0$ ,  $S_0$  соответственно) и ближайшим параметром из справочника ( $V_{спр}$ ,  $S_{спр}$ ) определяется с помощью коэффициентов таблицы:

**Таблица 49. Поправки на разницу в объеме и площади**

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

**Таблица 50. Поправки на разницу в объеме и площади**

№	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Строительный объем, куб.м.	Общая площадь аналога, м <sup>2</sup>	Строительный объем аналога, м <sup>3</sup>	Ед. изм.	Разница	Величина поправки
1	Здание, нежилое (магазин), 2-х этажное, общей площадью 1653,2 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д. 138	1653,2	6188	от 8650 до 11750	от 38925 до 52875	м3	0,16	1,22
2	Магазин «Эдельвейс» №925, 1 –этажный, общей площадью 1536,30 кв.м.; расположен по адресу: РТ, Высокогорский р-н, 12 км а/д Казань - Набережные Челны	1536,3	9858	от 300 до 400	от 1050 до 1400	м3	9,39	0,86
3	Здание магазина, нежилое, 1-этажный (подземных этажей - 1), общей площадью 3 108 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Ломжинская, д. 2А	3108	13322	от 8650 до 11750	от 38925 до 52875	м3	0,34	1,20
4	Здание одноэтажного магазина «Эдельвейс», назначение: нежилое, общая площадь 682,8 кв.м., инв. № 92:401:002:000050590, лит. А, кадастровый №: 16:50:160306:67:34, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д. 30А	682,8	4727	от 300 до 400	от 1050 до 1400	м3	4,50	0,86
5	Административное здание, назначение: нежилое, общая площадь 280,30 кв.м., инв.№ 11608, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: РТ, г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый №: 16-16-01/110/2006-594	280,3	900	от 300 до 400	от 1050 до 1400	м3	0,86	1,00

**Регионально-климатическая поправка**

Регионально-климатическая поправка определяется с помощью раздела 6.1 справочника «Общественные Здания 2014».

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

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

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

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

Таблица 51. Коэффициент, учитывающий сейсмичность

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

Таблица и карты общего сейсмического районирования территории Российской Федерации ОСР-97 приводится в разделе 6.2 справочника «Общественные Здания 2014».

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

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

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

Этот коэффициент определяется:

$$K_{нз} = \frac{\Pi_o}{\Pi_{ср}}$$

где,

$\Pi_o$  – сложившееся в районе расположения оцениваемого здания соотношение между полной сметной стоимостью строительства здания по всем 12 главам сводного сметного расчета плюс непредвиденные работы и затраты к стоимости по локальным сметным расчетам, включающим в себя прямые затраты на выполнение работ, накладные расходы и сметную прибыль справочника «Общественные Здания 2014».

$\Pi_{ср}$  – охарактеризованное выше соотношение, учтенное в справочниках оценщика КО-Инвест составляет 1,15.

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

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

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

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

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

где,

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

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

Коэффициент  $K_{\text{рег-эк}}$  определяется на основании регионально-экономических коэффициентов, представленных в разделе 8.2. справочников, определенных для КС. Величина данного коэффициента для Республики Татарстан равна: для КС-1 равна 0,852, величина данного коэффициента для Республики Татарстан равна: для КС-3 равна 0,783, величина данного коэффициента для Республики Татарстан равна: для КС-6 равна 0,833.

Коэффициент  $K_{\text{зон-эк}}$  принимается равный 1,00.

Поправка на изменение цен после издания справочника

Стоимость строительства объекта-аналога в справочнике «Общественные Здания 2014» указана в ценах на 01.01.2014 г.

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

Таблица 52. Расчет поправки на изменение цен после издания справочника

Период	Расчетное значение
Январь 2014 года	105,390
Дата оценки	126,439
<b>Индекс Январь 2014 г. к дате оценки</b>	1,200

Поправка по учету прибыли девелопера

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

Значение данной поправки принято равное 1,00.

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



Таблица 53. Расчет общих корректирующих коэффициентов по второй группе поправок

№ п.п.	Наименование	3. вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов									Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)
		на различие в объеме здания	на различие в климате	на сейсмичность	на региональное различие в уровне цен	на зональное различие в уровне цен	на величину прочих и непредвиденных затрат	на изменение цен после издания справочника	по учёту налога на добавленную стоимость	по учёту прибыли девелопера	
1	Здание, нежилое (магазин), 2-х этажное, общей площадью 1653,2 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д. 138	1,22	1	1	0,833	1	1	1,200	1	1	1,220
2	Магазин «Эдельвейс» №925, 1 –этажный, общей площадью 1536,30 кв.м.; расположен по адресу: РТ, Высокогорский р-н, 12 км а/д Казань - Набережные Челны	0,86	1	1	0,833	1	1	1,200	1	1	0,860
3	Здание магазина, нежилое, 1-этажный (подземных этажей -1), общей площадью 3 108 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Ломжинская, д. 2А	1,2	1	1	0,852	1	1	1,200	1	1	1,227
4	Здание одноэтажного магазина «Эдельвейс», назначение: нежилое, общая площадь 682,8 кв.м., инв. № 92:401:002:000050590, лит. А, кадастровый №: 16:50:160306:67:34, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д. 30А	0,86	1	1	0,852	1	1	1,200	1	1	0,879

Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	3. вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов									Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)
		на различие в объеме здания	на различие в климате	на сейсмичность	на региональное различие в уровне цен	на зональное различие в уровне цен	на величину прочих и непредвиденных затрат	на изменение цен после издания справочника	по учёту налога на добавленную стоимость	по учёту прибыли девелопера	
5	Административное здание, назначение: нежилое, общая площадь 280,30 кв.м., инв.№ 11608, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: РТ, г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый №: 16-16-01/110/2006-594	1	1	1	0,783	1	1	1,200	1	1	0,940

При оценке затратным подходом стоимость замещения определяется по формуле:

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

где:

$C_{B/3}$  – стоимость замещения здания без учета износа;

$C_{БАЗ}$  – справочный показатель стоимости на единицу измерения здания (01.01.2014 г.);

$S_{DC}$  – итоговая поправка по первой группе, выраженная в руб. на 1 м<sup>3</sup> здания;

$K$  – общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок;

$N$  – количество единиц измерения в здании (строительный объем, площадь и пр.);

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

Таблица 54. Расчет стоимости замещения без учета износа и устаревания

№ п.п.	Наименование	Строительный объем, площадь	Ед. изм.	Справочный показатель по объектам-аналогам	Первая группа поправок	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок	Скорректированный показатель восстановительной стоимости по объектам-аналогам, руб.	Стоимость воспроизводства / замещения, руб.
1	Здание, нежилое (магазин), 2-х этажное, общей площадью 1653,2 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д. 138	6 188,00	м3	7310	0,00	1,220	8 918,20	55 185 822

Отчет №ПДФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Строительный объем, площадь	Ед. изм.	Справочный показатель по объектам-аналогам	Первая группа поправок	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок	Скорректированный показатель восстановительной стоимости по объектам-аналогам, руб.	Стоимость воспроизводства / замещения, руб.
2	Магазин «Эдельвейс» №925, 1 –этажный, общей площадью 1536,30 кв.м.; расположен по адресу: РТ, Высокогорский р-н, 12 км а/д Казань - Набережные Челны	9 858,00	м3	5760	0,00	0,860	4 953,60	48 832 589
3	Здание магазина, нежилое, 1-этажный (подземных этажей -1), общей площадью 3 108 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Ломжинская, д. 2А	13 322,00	м3	8354	0,00	1,227	10 250,36	136 555 296
4	Здание одноэтажного магазина «Эдельвейс», назначение: нежилое, общая площадь 682,8 кв.м., инв. № 92:401:002:000050590, лит. А, кадастровый №: 16:50:160306:67:34, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д. 30А	4 727,00	м3	8741	0,00	0,879	7 683,34	36 319 148
5	Административное здание, назначение: нежилое, общая площадь 280,30 кв.м., инв.№ 11608, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: РТ, г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый №: 16-16-01/110/2006-594	900,00	м3	10 375,00	0,00	0,940	9 752,50	8 777 250

## 6.4. Расчет всех видов износа и устаревания

### Физический износ

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

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

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

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

*Метод срока жизни* основан на показателях эффективного возраста<sup>11</sup> и срока экономической жизни<sup>12</sup> объекта. Данный метод эффективен при определении износа несложных с конструктивной точки зрения объектов, а также при дефиците информации.

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

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

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

Согласно выбранному методу, физический износ объекта определяется по формуле:

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

ФИ – физический износ объекта, %;

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

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

d – суммарный удельный вес конструктивных элементов, %.

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

<sup>11</sup> Эффективный возраст – возраст, определяемый на основе фактического (хронологического) возраста объекта с учетом его технического состояния и сложившихся на дату определения стоимости экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта.

<sup>12</sup> Срок экономической жизни – период времени эксплуатации, в течение которого объект приносит доход владельцу; в этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта.

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

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

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

*Таблица 55. Ориентировочная оценка физического износа зданий косвенным методом<sup>13</sup>*

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

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

<sup>13</sup> Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981.

Таблица 56. Ориентировочная оценка физического износа зданий косвенным методом

№ п.п.	Наименование	Физический износ (экспертный)
1	Здание, нежилое (магазин), 2-х этажное, общей площадью 1653,2 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д. 138	15%
2	Магазин «Эдельвейс» №925, 1 –этажный, общей площадью 1536,30 кв.м.; расположен по адресу: РТ, Высокогорский р-н, 12 км а/д Казань - Набережные Челны	10%
3	Здание магазина, нежилое, 1-этажный (подземных этажей -1), общей площадью 3 108 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Ломжинская, д. 2А	22%
4	Здание одноэтажного магазина «Эдельвейс», назначение: нежилое, общая площадь 682,8 кв.м., инв. № 92:401:002:000050590, лит. А, кадастровый №: 16:50:160306:67:34, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д. 30А	25%
5	Административное здание, назначение: нежилое, общая площадь 280,30 кв.м., инв.№ 11608, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый №: 16-16-01/110/2006-594	5%

### **Функциональное устаревание**

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

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

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

Функциональное устаревание определено на уровне 0%.

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

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

Экономический износ составляет 0%

### **Расчет накопленного износа**

Величина накопленного износа рассчитывается по формуле:

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

$I_{\Sigma}$  - накопленный износ;

$I_{\text{физ}}$  - физический износ;

$U_{\text{функц}}$  - функциональное устаревание;

$U_{\text{э}}$  - экономическое (внешнее) устаревание.

Таблица 57 Расчет физического износа

№ п.п.	Наименование	Физический износ (экспертный)	Функциональный износ	Экономический (внешний) износ	Совокупный износ
1	Здание, нежилое (магазин), 2-х этажное, общей площадью 1653,2 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д. 138	15%	0%	0%	15%
2	Магазин «Эдельвейс» №925, 1 – этажный, общей площадью 1536,30 кв.м.; расположен по адресу: РТ, Высокогорский р-н, 12 км а/д Казань - Набережные Челны	10%	0%	0%	10%
3	Здание магазина, нежилое, 1- этажный (подземных этажей -1), общей площадью 3 108 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Ломжинская, д. 2А	22%	0%	0%	22%
4	Здание одноэтажного магазина «Эдельвейс», назначение: нежилое, общая площадь 682,8 кв.м., инв. № 92:401:002:000050590, лит. А, кадастровый №: 16:50:160306:67:34, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д. 30А	25%	0%	0%	25%
5	Административное здание, назначение: нежилое, общая площадь 280,30 кв.м., инв.№ 11608, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: РТ, г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый №: 16-16-01/110/2006-594	5%	0%	0%	5%

## 6.5. Выводы по применению затратного подхода

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

Таблица 58 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

№ п.п.	Наименование	Стоимость воспроизводства / замещения, руб.	Совокупный износ	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость округленно, руб.
1	Здание, нежилое (магазин), 2-х этажное, общей площадью 1653,2 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д. 138	55 185 822	15%	46 907 949	46 908 000
2	Магазин «Эдельвейс» №925, 1 – этажный, общей площадью 1536,30 кв.м.; расположен по адресу: РТ, Высокогорский р-н, 12 км а/д Казань - Набережные Челны	48 832 589	10%	43 949 330	43 949 000



*Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

№ п.п.	Наименование	Стоимость воспроизводства / замещения, руб.	Совокупный износ	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость округленно, руб.
3	Здание магазина, нежилое, 1-этажный (подземных этажей -1), общей площадью 3 108 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Ломжинская, д. 2А	136 555 296	22%	106 513 131	106 513 000
4	Здание одноэтажного магазина «Эдельвейс», назначение: нежилое, общая площадь 682,8 кв.м., инв. № 92:401:002:000050590, лит. А, кадастровый №: 16:50:160306:67:34, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д. 30А	36 319 148	25%	27 239 361	27 239 000
5	Административное здание, назначение: нежилое, общая площадь 280,30 кв.м., инв.№ 11608, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: РТ, г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый №: 16-16-01/110/2006-594	8 777 250	5%	8 338 388	8 338 000

## 7. Итоговое заключение

### 7.1. Сертификат качества

---

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

---

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

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

- Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями от 21 декабря 2001 г., 21 марта 2002 г., 14 ноября 2002 г. и 10 января 2003 г.);
- Федеральных стандартов оценки (ФСО №№1,2,3) от 20 мая 2015 г.
- Стандарты и правила оценочной деятельности «СМАО» «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ».

Профессиональная деятельность Оценщика застрахована.

## 7.2. Итоговое заключение о стоимости

В результате проведенных расчетов оценщик пришел к выводу, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, представляющего собой недвижимое имущество, по состоянию на 02 августа 2021 г., составляет:

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно), без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно) с НДС, руб.
1	Помещение №1012, назначение: нежилое, общая площадь 157 кв.м., этаж 1, адрес: РТ, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый номер: 16:50:110802:6726	7 060 000	1 412 000	8 472 000
2	Помещение №1009, назначение: нежилое, общая площадь 72,8 кв.м., этаж 1, адрес: РТ, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый номер: 16:50:110802:6725	3 445 000	689 000	4 134 000
3	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 75,6 кв.м., этаж 1, адрес: РТ, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый номер: 16:50:110802:6728	3 578 000	715 600	4 293 600
4	Помещение №1011, назначение: нежилое, общая площадь 875,8 кв.м., этаж 1, адрес: РТ, Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый номер: 16:50:110802:6727	35 114 000	7 022 800	42 136 800
5	Здание, нежилое (магазин), 2-х этажное, общей площадью 1653,2 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д. 138, кадастровый номер: 16-16-01/330/2008-393	46 908 000	9 381 600	56 289 600
6	Земельный участок под строительство гипермаркета «Кольцо», общей площадью 1500 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д. 138, кадастровый номер: 16:50:171201:0048	10 216 000	НДС не облагается	10 216 000
7	Нежилые помещения (магазин), 1-го этажа(№1-42) и подвала (№11-25, 30, 43, 44), общей площадью 1017,80 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Мира, д. 37, кадастровый номер: 16:50:250227:918	34 020 000	6 804 000	40 824 000
8	Помещения, нежилые, общей площадью 1342,7 кв.м., 1 этаж, адрес: РТ, г. Казань, ул. Голубятникова, д. 21А, кадастровый номер:16:50:05:00338:001:0015	52 165 000	10 433 000	62 598 000
9	Нежилые помещения 1 этажа № 36-43, 46, 46а, 46б, 48-52, 53, 54, антресоли № 25, 26, 33, 33а, 34, 35, 38, 39, 40, 40а, 41, 45, 45а, 48, 49, 49б, общей площадью 839 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Карбышева, д. 15, кадастровый номер:16:50:07:00673:001:0028	33 990 000	6 798 000	40 788 000
10	Магазин «Эдельвейс» №925, 1 –этажный, общей площадью 1536,30 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Мамадышский тракт д. 34б, кадастровый номер:16:16:110401:4541	43 949 000	8 789 800	52 738 800
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения супермаркета, общая площадь 2682 кв.м., кадастровый № 16:16:120602:3, адрес: РТ, г. Казань, Советский район, ул. Мамадышский тракт 34б	22 483 000	НДС не облагается	22 483 000
12	Помещения, нежилые, общей площадью 780,1 кв.м., 1 этаж, адрес: РТ, г. Казань, ул. Павлюхина, д. 101, кадастровый номер:16:50:06:00732:001:0001	33 344 000	6 668 800	40 012 800
13	Помещение, назначение: нежилое, площадь 3802,4 кв.м., этаж: 1,2 , адрес: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 33А, пом. 100б, кадастровый номер: 16:50:110801:9183	124 019 000	24 803 800	148 822 800
14	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 139 кв.м., этаж: 1, номера на поэтажном плане: 38-51, адрес: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 33А, пом. 1005, кадастровый номер: 16:50:110801:9169	5 735 000	1 147 000	6 882 000
15	Земельный участок, общей площадью 3 800 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 33 А, кадастровый номер:16:50:110801:0017	47 206 000	НДС не облагается	47 206 000
16	Здание магазина, нежилое, 1-этажный (подземных этажей - 1), общей площадью 3 108 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Ломжинская, д. 2А, кадастровый номер:16:50:150105:147	106 513 000	21 302 600	127 815 600

Отчет №ПИФ-001/04-2021  
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.
17	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, общей площадью 16+/-1 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении Пр. Победы и ул. Ломжинская, кадастровый номер:16:50:150105:5823	235 000	НДС не облагается	235 000
18	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, общей площадью 2609+/-18 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении Пр. Победы и ул. Ломжинская, кадастровый номер:16:50:150105:5822	24 800 000	НДС не облагается	24 800 000
19	Офис №10-11, назначение: нежилое, площадь 285,4 кв.м., этаж: 1, адрес: РТ, Лаишевский муниципальный р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Усады, ул. Счастливая, д. 11, пом. №1010, кадастровый номер: 16:24:150201:3240	13 007 000	2 601 400	15 608 400
20	Помещения №1004, назначение: нежилое, общая площадь 1292,3 кв.м, этаж №1, цокольный этаж №1, номера на поэтажном плане 5-11, 15, адрес: РТ, г. Казань, ул. Седова, д. 1, пом. 1004, кадастровый номер:1650:060623:1011	50 794 000	10 158 800	60 952 800
21	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение продовольственного магазина, общая площадь 1269 кв.м, адрес: РТ), г. Казань, Приволжский р-н, ул. Юлиуса Фучика, д.30а, кадастровый номер: 16:50:160306:4973	12 834 000	НДС не облагается	12 834 000
22	Нежилые помещения №№37, 38, 39, 41, общая площадь 76,60 кв.м., этаж 1, инв. №10209, лит.1, объект №1, часть №4, кадастровый номер: 16:50:06:00820:001:0004, адрес: РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 141	3 817 000	763 400	4 580 400
23	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 345,5 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1-20, кадастровый номер: 16:50:07:00707:001:0007, адрес: РТ, г. Казань, ул. Солидарности, д. 4	12 465 000	2 493 000	14 958 000
24	Здание одноэтажного магазина «Эдельвейс», назначение: нежилое, общая площадь 682,8 кв.м., инв. № 92:401:002:000050590, лит. А, кадастровый номер: 16:50:160306:67:34, адрес: РТ, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д. 30А	27 239 000	5 447 800	32 686 800
25	Административное здание, назначение: нежилое, общая площадь 280,30 кв.м., инв.№ 11608, лит. А, адрес: РТ, г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:2797	8 338 000	1 667 600	10 005 600
26	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административное здание, общая площадь 332 кв. м, адрес: РТ, г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:40	3 764 000	НДС не облагается	3 764 000
27	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания магазинов, площадь 1 876 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Сафиуллина д. 40, кадастровый номер: 16:50:160509:6215	18 344 000	НДС не облагается	18 344 000
28	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания магазинов, площадь 1 354 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Сафиуллина д. 40, кадастровый номер: 16:50:160509:6216	13 609 000	НДС не облагается	13 609 000
29	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные); места парковки легковых автомобилей, площадь 735 +/- 9 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:1000	5 320 000	НДС не облагается	5 320 000

*Отчет №ПИФ-001/04-2021  
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.
30	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные); места парковки легковых автомобилей, площадь 95 +/- 4 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:1001	822 000	НДС не облагается	822 000
31	Нежилые помещения 1 этажа №№37, 38, 41-56, 59-61, площадь 509,6 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, городок Военный 2 д. 142/1, кадастровый номер: 16:50:000000:13270	20 891 000	4 178 200	25 069 200
32	Нежилые помещения 1 этажа с №1 по №9; подвала с №1 по №11, общая площадь 297,60 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Патриса Лумумбы, д. 28, кадастровый номер: 16:50:060605:163	17 874 000	3 574 800	21 448 800
33	Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли для жилого комплекса Старое Аракчино Кировского района (1-ая очередь строительства), площадь 375,6 кв. м, количество этажей: 1, адрес: РТ, г. Казань, Кировский район, жилой массив Старое Аракчино, ул. Старо-Аракчинская 2-я, д. 37а, кадастровый номер: 16:50:280563:836	27 697 000	5 539 400	33 236 400
34	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 1000 кв. м, магазины товаров повседневного спроса (шаговой доступности), площадь 1260 кв. м, адрес: РТ, г. Казань, Кировский район, жилой массив Старое Аракчино, ул. Старо-Аракчинская 2-я, д. 37а, кадастровый номер: 16:50:280563:832	4 126 000	НДС не облагается	4 126 000
<b>ИТОГО</b>		<b>875 721 000</b>	<b>142 392 400</b>	<b>1 018 113 400</b>

**875 721 000 рублей (без НДС)**

**(Восемьсот семьдесят пять миллионов семьсот двадцать одна тысяча) руб.**

**или:**

**1 018 113 400 рублей (с НДС)**

**(Один миллиард восемнадцать миллионов сто тринадцать тысяч четыреста) руб.**

**Оценщик:**



**Н. В. Гордеева**

02 августа 2021.

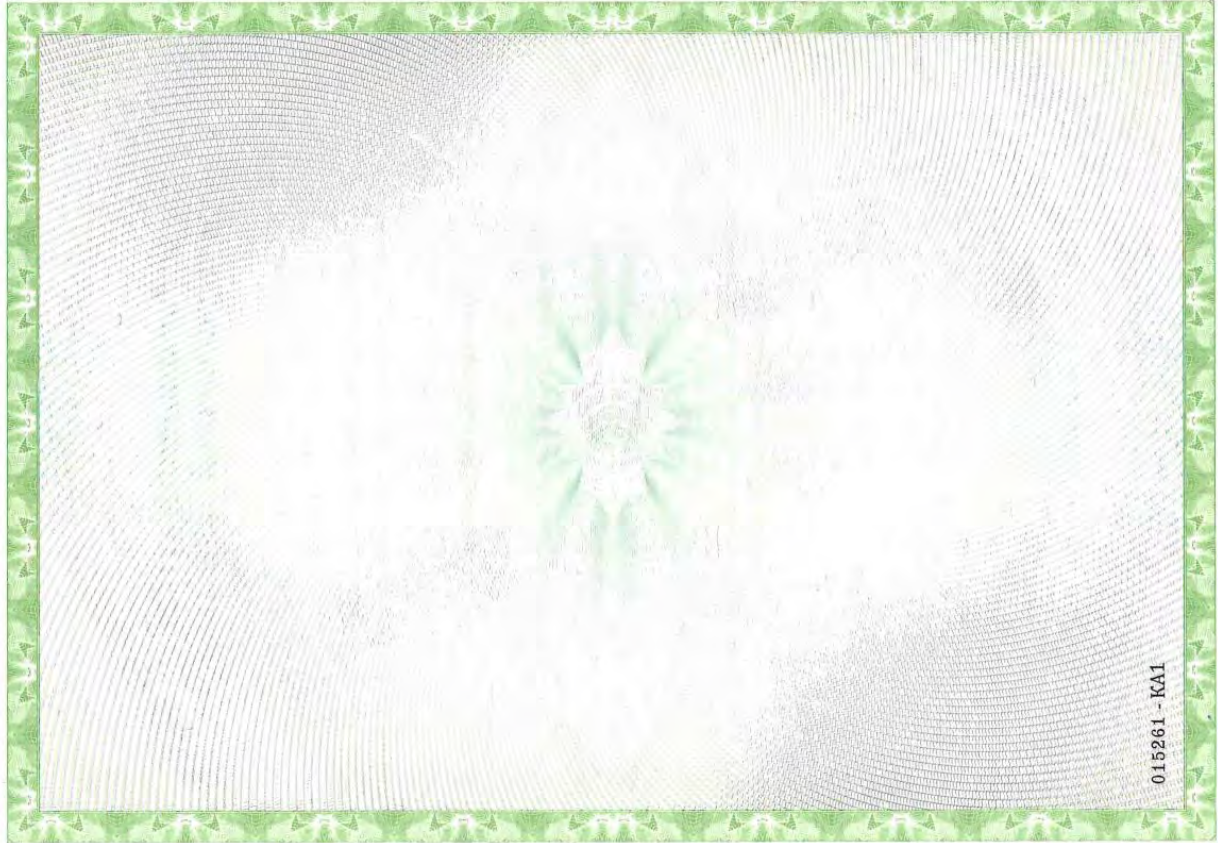


## 8. Приложения

### 8.1. Документы Оценщика







015261 - КА1

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ  
ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ**

**АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ**  
№ 4991677616500532/21

Настоящий документ является подтверждением условий Договора страхования № 4991677616500532/21 (далее – Договор), составленной частью которого он является, в соответствии с Положением о Правилах страхования гражданской ответственности организации за вред, нанесенный третьими лицами, утвержденным Страховщиком 05.04.2019 г. (далее – Правила страхования), которые прилагаются к настоящему документу. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Наименование: ИП Гордеева Надежда Васильевна

Место нахождения: РТ, г. Казань, ул. Фучика, 85, кв.3

ИНН 16591080324

**Лицо, риск ответственности которого застрахован:**

Наименование: ИП Гордеева Надежда Васильевна

Место нахождения: РТ, г. Казань, ул. Фучика, 85, кв.3

ИНН 16591080324

**Объект страхования:** имущественные интересы, связанные с:

а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования федеральных стандартов оценки, иных стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба;

в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение вреда которого застрахован по договору страхования;

**Оценочная деятельность:** деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной Федеральными стандартами оценки.

**Страховой случай:** с учетом всех положений, условий и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является наступление ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

Судебными решениями, также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение вреда которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предва-

рительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**Страховая сумма:** по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора: 10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей;

**Лимиты ответственности:** - по каждому страховому случаю, произошедшему в течение срока действия Договора: 10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей.

**Территория страхования:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:** Договор вступает в силу с «22» июня 2021г. и действует до «21» июня 2022г.

Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба;

при условии, что:

- действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в настоящем Договоре;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вре-

дствием (которого предельно исключены случаи наступления ущерба вследствие действия третьих лиц);

- требование о возмещении вреда не является результатом наступления события, в результате которого произошла авария или иное событие, установленной законодательством Российской Федерации;
- требование о возмещении вреда не является результатом наступления события, в результате которого произошла авария или иное событие, установленной законодательством Российской Федерации;

**Страховщик:** АО «АльфаСтрахование»  
Место нахождения: Москва, ул. Давыдовская, д.3, стр.6  
ИНН 50/07/03899

**Страхователь:** ИП Гордеева Надежда Васильевна  
Место и дата выдачи полиса: г. Казань, «18» июня 2021 г.

**Страховщик:**  Страхователь: 

15/06, г. Москва, ул. Давыдовская, д.3, стр.6    тел. 8(800) 440-07-99    alfabank.ru





**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**  
№ 4991R/776/0000058/20

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщика № 4991R/776/0000058/20 (далее Договор страхования), несомненной частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Наименование: ООО «Финансово-аналитический центр «Эксперт»  
Местонахождение: 420101, РТ, г. Казань, ул. Хусайна Маалютова, д.42, оф.5  
ИНН 1653/140146

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

- риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности;
- риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодприобретателей в результате нарушения требования федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

**Страховой случай:** - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодприобретателям; вред имущественным интересам которых нанесен в результате застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

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

**Оценочная деятельность:** деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

**Страховая сумма:** по всем страховым случаям: 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей

**Лимит ответственности:** по одному страховому случаю устанавливается в размере 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей

Полис № 4991R/776/0000058/20

Страхователь:   Стр. 5



**Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.**

**Франшиза:** не установлена.

**Территория страхования:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:** Договор страхования вступает в силу с «05» августа 2020г. и действует до «04» августа 2021г. включительно.  
По Договору страхования покрываются исключительно претензии или искивые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

**Страхователь:** ООО «Финансово-аналитический центр «Эксперт»

 Гордеева Н.В./

 Место и дата выдачи полиса: г. Казань, «30» июля 2020г.

**Страховщик:** АО «АльфаСтрахование»

 Байцанова А.А./

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

Полис № 4991R/776/0000058/20

Стр. 2

8 800 333 0 899, www.alfa.ru

## 8.2. Объявления СМИ

МАГАЗИНЫ ОТ 1 ДО 2 ЭТАЖЕЙ													Этажность: 1 / 2 • Высота, м: до 3,5		КС-1		
<b>ОПИСАНИЕ:</b>																	
Высота этажа до 3,5 м																	
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ													ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
гп03.08.000.0013													от 1050 до 1400	от 300 до 400	*Premium	руб на 1 м³	11 868
гп03.08.000.0014													от 1050 до 1400	от 300 до 400	*Standard	руб на 1 м³	8 741
гп03.08.000.0015													от 1050 до 1400	от 300 до 400	*Economy	руб на 1 м³	6 735
ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЪЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНАЯ ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕГРЫТКИ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБО СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СТЕПЕНЬ ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
гп03.08.000.0013	1275,3 10,75%	645,1 5,44%	291,6 2,46%	759,6 6,40%	924,8 7,79%		602,7 5,08%	535,4 4,51%	701,4 5,91%	559,6 4,72%	670,0 5,65%	1362,2 11,48%	510,0 4,30%	1873,8 15,79%	714,1 6,02%	442,3 3,73%	11867,8 100,00%
гп03.08.000.0014	1275,27 14,59%	645,07 7,38%	242,99 2,78%	759,57 8,69%	462,37 5,29%		301,33 3,45%	428,28 4,90%	467,61 5,35%	559,62 6,40%		908,17 10,39%	340,01 3,89%	1499,03 17,15%	466,76 5,34%	384,59 4,40%	8740,66 100,00%
гп03.08.000.0015	1138,64 16,91%	430,03 6,39%	194,40 2,89%	632,98 9,40%	369,90 5,49%		150,66 2,24%	285,52 4,24%	311,75 4,63%	559,62 8,31%		605,44 8,99%	226,67 3,37%	1199,22 17,81%	373,41 5,54%	256,39 3,81%	6734,59 100,00%

© КО-ИНВЕСТ 2014

МАГАЗИНЫ ОТ 1 ДО 2 ЭТАЖЕЙ													Этажность: 1 / 2 • Высота, м: до 3,5		КС-3		
<b>ОПИСАНИЕ:</b>																	
Высота этажа до 3,5 м																	
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>																	
ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный																	
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ													ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
гп03.08.000.0019													от 1050 до 1400	от 300 до 400	*Premium	руб на 1 м³	14 088
гп03.08.000.0020													от 1050 до 1400	от 300 до 400	*Standard	руб на 1 м³	10 375
гп03.08.000.0021													от 1050 до 1400	от 300 до 400	*Economy	руб на 1 м³	7 994
ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЪЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНАЯ ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕГРЫТКИ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБО СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СТЕПЕНЬ ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
гп03.08.000.0019	1513,7 10,74%	765,7 5,43%	346,1 2,46%	901,6 6,40%	1097,7 7,79%		715,4 5,08%	635,5 4,51%	832,6 5,91%	664,3 4,71%	796,7 5,66%	1616,9 11,48%	605,4 4,30%	2224,2 15,79%	847,7 6,02%	525,0 3,73%	14088,2 100,00%
гп03.08.000.0020	1513,7 14,59%	765,7 7,38%	288,4 2,78%	901,6 8,69%	548,8 5,29%		357,7 3,45%	508,4 4,90%	555,1 5,35%	664,3 6,40%		1078,0 10,39%	403,6 3,89%	1779,3 17,15%	554,0 5,34%	456,5 4,40%	10375,0 100,00%
гп03.08.000.0021	1351,53 16,91%	510,44 6,39%	230,73 2,89%	751,33 9,40%	439,07 5,49%		178,84 2,24%	338,92 4,24%	370,04 4,63%	664,25 8,31%		718,63 8,99%	269,06 3,37%	1423,45 17,81%	443,21 5,54%	304,33 3,81%	7993,83 100,00%

МАГАЗИНЫ УНИВЕРСАЛЬНЫЕ ОТ 1 ДО 3 ЭТАЖЕЙ													Этажность: от 1 до 3 • Высота, м: до 4,5		КС-1		
<b>ОПИСАНИЕ:</b>																	
Высота этажа до 4,5 м																	
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ													ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
гп03.08.000.0043													от 38925 до 52875	от 8650 до 11750	*De Luxe	руб на 1 м³	15 751
гп03.08.000.0044													от 38925 до 52875	от 8650 до 11750	*Premium	руб на 1 м³	10 921
гп03.08.000.0045													от 38925 до 52875	от 8650 до 11750	*Standard	руб на 1 м³	8 354
гп03.08.000.0046													от 38925 до 52875	от 8650 до 11750	*Economy	руб на 1 м³	6 083
ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЪЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНАЯ ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕГРЫТКИ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБО СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СТЕПЕНЬ ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
гп03.08.000.0043	710,1 4,51%	477,8 3,03%	324,1 2,06%	2263,8 14,37%	2856,9 18,14%		291,2 1,85%	3114,2 19,77%	1062,6 6,75%	180,3 1,14%	926,2 5,88%	1290,6 8,19%	190,0 1,21%	1602,2 10,17%	110,5 0,70%	350,9 2,23%	15751,4 100,00%
гп03.08.000.0044	710,1 6,50%	477,8 4,38%	194,5 1,78%	2263,8 20,73%	952,3 8,72%		194,1 1,78%	1946,4 17,82%	398,5 3,65%	180,3 1,65%	667,5 6,11%	1290,6 11,82%	162,9 1,49%	1144,4 10,48%	69,0 0,63%	269,0 2,46%	10921,2 100,00%
гп03.08.000.0045	710,06 8,50%	477,81 5,72%	162,06 1,94%	2263,82 27,10%	476,15 5,70%		97,06 1,16%	1557,11 18,64%	265,64 3,18%	180,27 2,16%		860,42 10,30%	108,59 1,30%	915,55 10,96%	45,11 0,54%	233,89 2,80%	8353,53 100,00%
гп03.08.000.0046	633,98 10,42%	318,54 5,24%	129,64 2,13%	1886,52 31,01%	317,43 5,22%		38,83 0,64%	1038,06 17,06%	151,79 2,50%	120,18 1,98%		573,61 9,43%	72,40 1,19%	610,36 10,03%	36,08 0,59%	155,92 2,56%	6083,34 100,00%

Укрупненные показатели стоимости строительства



Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

МАГАЗИНЫ ОТ 1 ДО 2 ЭТАЖЕЙ											Этажность: 1 / 2 • Высота, м: до 3,5		КС-6				
ОПИСАНИЕ:					КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:												
Высота этажа до 3,5 м					ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный												
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ					ОБЪЕМ, м³		ПЛОЩАДЬ, м²		КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ						
ru03.08.000.0028					от 1050 до 1400		от 300 до 400		*Premium	руб на 1 м³	7 831						
ru03.08.000.0029					от 1050 до 1400		от 300 до 400		*Standard	руб на 1 м³	5 760						
ru03.08.000.0030					от 1050 до 1400		от 300 до 400		*Economy	руб на 1 м³	4 284						
ФУНДАМЕНТЫ (ПОД-ЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ САНТЕХ. КАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ПОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБООТРОСНЫЕ РАБОТЫ (ЛЮБЫ)	ОТДЕЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СРЕДСТВА ОБУСТРОЙКИ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
840,42	123,83	361,33	192,16	440,49	609,44	397,16	352,82	462,25	368,80	451,84	897,72	336,10	1234,85	470,61	291,46	7831,28	
10,73%	1,58%	4,61%	2,45%	5,62%	7,78%	5,07%	4,51%	5,90%	4,71%	5,77%	11,46%	4,29%	15,77%	6,01%	3,72%	100,00%	
840,42	123,83	361,33	160,13	440,49	304,71	198,58	282,24	308,16	368,80		598,49	224,06	987,87	307,59	253,44	5760,16	
14,59%	2,15%	6,27%	2,78%	7,65%	5,29%	3,45%	4,90%	5,35%	6,40%		10,39%	3,89%	17,15%	5,34%	4,40%	100,00%	
750,36	110,56	240,89	128,10	367,07	203,15	99,29	188,17	205,45	368,80		398,99	149,38	658,57	246,07	168,96	4283,80	
17,52%	2,58%	5,62%	2,99%	8,57%	4,74%	2,32%	4,39%	4,80%	8,61%		9,31%	3,49%	15,37%	5,74%	3,94%	100,00%	

Общественные здания 2014

для условий строительства в Московской области, годлив в уровне цен на 01.01.2014

340

МАГАЗИНЫ УНИВЕРСАЛЬНЫЕ ОТ 1 ДО 3 ЭТАЖЕЙ											Этажность: от 1 до 3 • Высота, м: до 4,5		КС-6				
ОПИСАНИЕ:					КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:												
Высота этажа до 4,5 м					ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный												
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ					ОБЪЕМ, м³		ПЛОЩАДЬ, м²		КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ						
ru03.08.000.0063					от 38925 до 52875		от 8650 до 11750		*De Luxe	руб на 1 м³	10 546						
ru03.08.000.0064					от 38925 до 52875		от 8650 до 11750		*Premium	руб на 1 м³	7 310						
ru03.08.000.0065					от 38925 до 52875		от 8650 до 11750		*Standard	руб на 1 м³	5 584						
ru03.08.000.0066					от 38925 до 52875		от 8650 до 11750		*Economy	руб на 1 м³	4 088						
ФУНДАМЕНТЫ (ПОД-ЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ САНТЕХ. КАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ПОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБООТРОСНЫЕ РАБОТЫ (ЛЮБЫ)	ОТДЕЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СРЕДСТВА ОБУСТРОЙКИ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
474,6	229,5	271,5	216,6	1331,7	1909,7	194,7	2081,7	710,3	120,5	635,8	862,7	127,0	1071,0	73,9	234,5	10545,6	
4,50%	2,18%	2,57%	2,05%	12,63%	18,11%	1,85%	19,74%	6,74%	1,14%	6,03%	8,18%	1,20%	10,16%	0,70%	2,22%	100,00%	
474,63	229,49	271,48	129,98	1331,65	636,57	129,76	1301,04	266,34	120,49	456,33	862,71	108,88	764,99	46,13	179,79	7310,29	
6,49%	3,14%	3,71%	1,78%	18,22%	8,71%	1,78%	17,80%	3,64%	1,65%	6,24%	11,80%	1,49%	10,46%	0,63%	2,46%	100,00%	
474,63	229,49	271,48	108,33	1331,65	318,28	64,88	1040,83	177,56	120,49		575,13	72,59	611,99	30,16	156,34	5583,83	
8,50%	4,11%	4,86%	1,94%	23,85%	5,70%	1,16%	18,64%	3,18%	2,16%		10,30%	1,30%	10,96%	0,54%	2,80%	100,00%	
423,77	204,91	180,99	86,66	1109,71	212,18	25,95	693,88	101,46	80,33		383,42	48,39	407,99	24,12	104,23	4087,98	
10,37%	5,01%	4,43%	2,12%	27,15%	5,19%	0,63%	16,97%	2,48%	1,97%		9,38%	1,18%	9,98%	0,59%	2,55%	100,00%	

355

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН  
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование  
в среднем по Российской Федерации на 2020-2022 гг. (с учетом НДС)

2  
Строительно-монтажные работы

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 08	57,243	4,105	47,872	1,444	Март 15	106,419	0,486	77,699	6,621
Июнь 08	60,454	5,609	49,800	4,027	Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420
Сентябрь 08	63,872	5,654	52,124	4,666	Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501
Декабрь 08	66,546	4,186	52,520	0,760	Декабрь 15	106,207	0,072	87,496	6,291
Март 09	66,014	-0,799	53,521	1,906	Март 16	106,277	0,066	90,613	3,562
Июнь 09	65,469	-0,826	53,766	0,458	Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,483
Сентябрь 09	66,815	2,086	53,991	0,419	Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,603
Декабрь 09	66,163	-0,975	54,290	0,554	Декабрь 16	110,395	0,681	85,584	-3,352
Март 10	66,759	0,900	54,963	1,239	Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427
Июнь 10	69,018	3,385	56,375	2,569	Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264
Сентябрь 10	72,303	4,760	57,036	1,173	Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090
Декабрь 10	74,304	2,767	59,274	3,923	Декабрь 17	115,656	1,297	86,546	0,870
Март 11	73,088	-1,636	61,272	3,371	Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521
Июнь 11	73,883	1,087	61,403	0,213	Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000
Сентябрь 11	75,224	1,815	61,853	0,733	Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143
Декабрь 11	76,802	2,097	62,424	0,923	Декабрь 18	119,573	1,855	94,249	0,110
Март 12	78,829	2,640	63,157	1,174	Март 19	120,518	0,791	95,665	1,503
Июнь 12	84,795	7,569	64,427	2,011	Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861
Сентябрь 12	90,330	6,327	64,659	0,359	Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180
Декабрь 12	95,748	5,998	64,879	0,340	Декабрь 19	125,330	2,130	100,977	0,430
Март 13	97,784	2,127	65,715	1,289	Март 20	123,476	-1,480	102,387	1,397
Июнь 13	98,059	0,281	66,593	1,275	Июнь 20	124,131	0,531	103,862	1,440
Сентябрь 13	104,157	6,218	67,079	0,790	Сентябрь 20	124,756	0,503	105,352	1,434
Декабрь 13	105,390	1,184	66,905	-0,260	Декабрь 20	125,348	0,475	106,856	1,428
Март 14	102,129	-3,095	67,189	0,425	Март 21	125,910	0,448	108,376	1,422
Июнь 14	103,541	1,383	66,308	-1,310	Июнь 21	126,439	0,421	109,911	1,416
Сентябрь 14	104,906	1,319	67,258	1,432	Сентябрь 21	126,937	0,394	111,461	1,410
Декабрь 14	105,904	0,951	72,874	8,350	Декабрь 21	127,403	0,367	113,025	1,404
					Март 22	127,838	0,341	114,605	1,398
					Июнь 22	128,241	0,315	116,200	1,391
					Сентябрь 22	128,613	0,290	117,809	1,385
					Декабрь 22	128,952	0,264	119,434	1,379



ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

177

8.2. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА  
8.2.1. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ  
КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ПО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
на 01.01.2020 года

Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «\*», следует дополнительно применять повышающий коэффициент 1,2

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеи- стых и сплошных блоков	кирпича	железобетона		панелей «сэндвич»	стекла, свето- прозрач- ного ма- териала	панелей «сэндвич»	древе- сины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
железо- бетона, стали, кирпича	железо- бетона и стали	древе- сины	железобетона		стали	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонко- стенные конструк- ции (ЛСТК)	древе- сины и др. кон- струк- тивные ма- териалы	
Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
<b>Северный район</b>										
Республика Карелия *	0,964	0,856	0,866	1,030	0,863	0,880	0,885	0,892	0,938	1,036
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,040	0,913	0,962	0,857	0,927	0,948	0,938	0,952	0,962	1,019
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,268	1,113	1,173	1,045	1,130	1,156	1,143	1,161	1,173	1,242
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,102	0,911	1,045	1,002	0,964	0,980	0,971	0,968	0,996	1,127
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,341	1,109	1,271	1,219	1,174	1,193	1,182	1,178	1,212	1,372
Вологодская область	0,896	0,780	0,823	0,830	0,806	0,816	0,821	0,850	0,837	0,851
Мурманская область *	1,251	1,100	1,221	1,035	1,142	1,160	1,146	1,140	1,171	1,228
<b>Северо-Западный район</b>										
г. Санкт-Петербург	1,054	0,994	1,065	0,895	1,028	1,033	1,020	1,038	1,023	1,026
Ленинградская область	1,018	0,906	1,044	0,796	0,940	0,964	0,951	0,959	0,959	0,972
Новгородская область	0,851	0,780	0,775	0,790	0,779	0,812	0,801	0,817	0,818	0,820
Псковская область	0,742	0,655	0,646	0,723	0,668	0,688	0,694	0,734	0,742	0,750
<b>Центральный район</b>										
Брянская область	0,726	0,694	0,631	0,716	0,674	0,711	0,702	0,736	0,729	0,695
Владимирская область	0,844	0,795	0,739	0,782	0,756	0,792	0,774	0,794	0,797	0,856
Ивановская область	0,889	0,781	0,766	0,838	0,769	0,780	0,772	0,806	0,822	0,822
Калужская область	0,849	0,767	0,802	0,724	0,789	0,812	0,798	0,822	0,836	0,836
Костромская область	0,708	0,628	0,611	0,639	0,648	0,677	0,677	0,711	0,681	0,684
г. Москва	1,094	1,066	1,179	0,916	1,099	1,120	1,112	1,078	1,162	1,148
Московская область	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Орловская область	0,733	0,729	0,664	0,741	0,699	0,735	0,722	0,752	0,741	0,731
Рязанская область	0,771	0,684	0,680	0,759	0,710	0,735	0,731	0,770	0,749	0,732
Смоленская область	0,712	0,654	0,643	0,721	0,693	0,708	0,715	0,734	0,738	0,724
Тверская область	0,801	0,758	0,787	0,742	0,788	0,811	0,809	0,835	0,848	0,800
Тульская область	0,867	0,768	0,796	0,845	0,794	0,812	0,812	0,836	0,826	0,831
Ярославская область	0,670	0,768	0,767	0,755	0,778	0,802	0,795	0,812	0,807	0,836
<b>Волго-Вятский район</b>										
Республика Марий Эл	0,809	0,670	0,703	0,727	0,691	0,715	0,716	0,729	0,740	0,750
Республика Мордовия	0,810	0,713	0,727	0,785	0,738	0,764	0,762	0,785	0,796	0,795
Чувашская Республика	0,799	0,704	0,738	0,766	0,747	0,754	0,780	0,784	0,801	0,817
Кировская область	0,865	0,761	0,757	0,774	0,767	0,801	0,806	0,826	0,838	0,830
Нижегородская область	0,734	0,664	0,607	0,690	0,630	0,674	0,669	0,692	0,702	0,718
<b>Центрально-Черноземный район</b>										
Белгородская область	0,804	0,714	0,725	0,825	0,737	0,750	0,750	0,772	0,806	0,808
Воронежская область	0,808	0,769	0,770	0,807	0,798	0,805	0,811	0,833	0,835	0,830
Курская область	0,815	0,775	0,777	0,710	0,776	0,804	0,804	0,815	0,812	0,851
Липецкая область	0,773	0,734	0,704	0,733	0,716	0,735	0,740	0,777	0,756	0,771
Тамбовская область	0,771	0,697	0,676	0,763	0,694	0,717	0,722	0,745	0,756	0,750
<b>Поволжский район</b>										
Республика Калмыкия	0,822	0,697	0,704	0,860	0,688	0,706	0,710	0,775	0,698	0,783
Республика Татарстан	0,852	0,794	0,811	0,783	0,808	0,828	0,833	0,848	0,832	0,830

8

Региональный  
коэффициент  
КО-ИНВЕСТ

Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Участок 6 сот. (промназначения) 6 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 26 июля в 14:14

Показать телефон в 643 XXX XX XX

Написать сообщение Онлайн

Агентство недвижимости «Флэт»  
Агентство  
На Avito с декабря 2014

Подписаться на продавца

№ 2122690715, 484 (+11)

Площадь: 6 сот.

Республика Татарстан, Казань, 2-я ул. Героев Хасана  
● Горки, 1,6 км ● Проспект Победы, 1,7 км ● Аметьево, 2,2 км

Объект №63389 Земля под коммерцию в лучшем районе Казани!  
**Ровный участок правильной формы со всеми коммуникациями площадью 6 соток.**  
Окружен частным жилым сектором и многоквартирными, находится в зоне Ж 4, виды разрешенного использования участка.

Участок 6 сот. (промназначения) 6 000 000 ₽

Показать телефон в 643 XXX XX XX

Написать сообщение Онлайн

Агентство недвижимости «Флэт»  
Агентство  
На Avito с декабря 2014

Подписаться на продавца

№ 2122690715, 484 (+11)

Площадь: 6 сот.

Республика Татарстан, Казань, 2-я ул. Героев Хасана  
● Горки, 1,6 км ● Проспект Победы, 1,7 км ● Аметьево, 2,2 км

Объект №63389 Земля под коммерцию в лучшем районе Казани!  
**Ровный участок правильной формы со всеми коммуникациями площадью 6 соток.**  
Окружен частным жилым сектором и многоквартирными, находится в зоне Ж 4, виды разрешенного использования участка:

- малоэтажная многоквартирная жилая застройка
- магазины
- объекты торговли
- общественное питание
- поликлиническое обслуживание
- оказание услуг связи
- обеспечение внутреннего правопорядка
- и многие другие.

Рядом Сити-Центр, спортивный комплекс "Зилант", улицы Парина, Мавлютова, проспект Победы.

Вся инфраструктура района в шаговой доступности.

Никаких обременений, ГПЗУ на руках.

**Звоните!**

Ипотека/домашняя покупка с ФЛЭТ!

Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Участок 8,5 сот. (промназначения)

12 500 000 ₽

Кредит наличными. Оформить в Тинькофф

Показать телефон  
в 937 XXX XX XX

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

APP Татарстан  
Агентство  
На Авито с марта 2020

Подписаться на продавца

Контакты лица  
APP Казань

№ 1946538329 | 5889 (+5)

Площадь: 8,5 сот

Республика Татарстан, Казань, Мамандышский тракт  
Мамандышский тракт

От собственника! Без комиссии!

Продается земельный участок от собственника (промназначение — Д2).  
Рассматривается обмен жилой дом (коттедж), коммерческую недвижимость,  
гостинично-ресторанный бизнес, хостелы, общепит

- зона по ГПЗУ — Д2. Вид разрешенного использования — под торговые объекты  
участок без обременений

Похожие объявления

Участок 15 сот. (промназначения) | Участок 1 сот. (промназначения) | Участок 6 сот. (промназначения)



Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Почта Mail.ru | avto.ru/kazan/zemelnnyy-uchastok/uchastok\_17\_sot\_... | Участок 6 сот. (промышленность) | Участок 22 сот. (промышленность) | Участок 8,5 сот. (промышленность) | Участок 17 сот. (промышленность)

Участок 17 сот. (промназначения)

16 900 000 ₽

Кредит наличными под залог: Оформить в Тинькофф

Показать телефон в два клика

Написать сообщение

Недвижимость в Бизнес: ЭГИТ №1

Активство

На Avito с марта 2014

Завершено 489 объявлений

20 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактный телефон: Брокер

№ 2041818166, 483 (+2)

re:Store

Жилой комплекс «Расказово»

Sezar Group

Открыть >

NESPRESSO КОФЕМАШИНА VERTUO NEXT 30.0000

Участок 17 сот

Республика Татарстан, Казань, жилой массив Константина Мамадьяшский тракт

Участок на 1 линии дороги Мамадьяшский тракт

Участок находится при въезде в город со стороны Набережных Челнов.

Участок выровнен и частично асфальтирован.

Возможное разрешенное использование: объекты торговли 400 кв.м. и др. (смотри ГПЗУ). Высокий автотрафик, рядом жилой массив Константина.

1. Площадь 1645 кв.м.
2. Газ рядом
3. ТП на границе участка, получено 40 кВт
4. Канализация на участке
5. Звезд (въезд на участок согласовывается).

Под склад, производство. Магазин строительных материалов, офисное здание, автомойка.

Почта Mail.ru | kazan.city.ru/sale/commercial/228933571/ | Участок 190 сот. | Участок 53 сот. | 21 объявление | Купить коммерц... | Купить коммерц... | Ярия — ЭГИТ | Новая вкладка | Участок 22 сот. (...

Недвижимость в Казани | Коммерческая | 1 объявление коммерческие участки в Казани | 1 просмотров

26 июля, 17:13 | 378 просмотров, 1 за сегодня

Коммерческая земля, 8 сот.

Татарстан респ., Казань, р-н Привольский, ул. Ярия

3 200 000 ₽

400 000 ₽ за сот.

ЭГИТ

Недвижимость и Закон

Документы действительны проверены

На рынке с 2010 года

Еще 1276 объектов

Показать телефон

Написать сообщение

Специалист Недвижимость и Закон

Наг. отделе

Вкусное меню только у нас

Позитивная атмосфера. Аппетитно каждый день. Дискотека 90-х

Узнать больше | oliv.ru

Вкусное меню только у нас

Позитивная атмосфера. Аппетитно каждый день. Дискотека 90-х

Узнать больше | oliv.ru

8 сот. Земли промышленности

Площадь Категория

ЭТОТ ОБЪЕКТ МОЖНО ПОСМОТРЕТЬ ONLINE.

Продается земельный участок площадью 8 соток в Советском районе Казани по улице Ярия. Градостроительная зона: П1. Участок расположен в 450 метрах от будущей магистрали.

Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

3 200 000 Р

400 000 Р за сот.

Следить за изменением цены

УСН

ИЖО  
Недвижимость и Закон  
✓ Документы агентства проверены  
На рынке с 2010 года  
Еще 1276 объектов

Показать телефон

Написать сообщение

Специалист Недвижимость и Закон  
Нет отзывов

8 сот. **Земли промышленности**  
Площадь Категория

ЭТОТ ОБЪЕКТ МОЖНО ПОСМОТРЕТЬ ONLINE.

Продается земельный участок площадью 8 соток в Советском районе Казани по улице Яркая. Градостроительная зона - П1. Участок расположен в 450 метрах от будущей магистрали.

Идеально подходит для строительства автосервиса, автомойки а также под торговый объект. Назначение имеется.

Отличный бизнес! при учете строительства в скором времени магистрали, которая будет проходить поперек улицы Яркая.

Участок размежеван, каждый по 4 сотки. С трех сторон проходит дорога.

- водоснабжение централизованное
- газификация
- электричество

На все интересующие вопросы ответу по телефону.

Документы в порядке. Готовность и сдаче 100%

48 000 000 Р

872 728 Р за сот.

Следить за изменением цены

УСН

ИЖО  
DIGROUP  
Еще 1070 объектов

Показать телефон

Кристина Ширгина  
Нет отзывов

Коммерческая земля, 55 сот.  
Татарстан респ., Казань, р-н Привольский, Техническая ул., 23А. На карте

В избранном

1 фото

55 сот. **Участок поселений**  
Площадь Категория

Продается земельный участок на 1 линии Большого Казанского кольца по ул. Технической. Назначение промышленное. Удобные подъездные пути. Все коммуникации на участке.

По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Кристина Ширгина. Брокер по коммерческой недвижимости.

"DIGroup: недвижимость и финансы"

РГ БАРС - оператор indoor рекламы  
Метро, ТЦ, медиафасады, трамваи, аэропорт, АЗС, фитнес-центры, ВУЗы, лифты

Узнать больше rg-bars-tv.ru

РГ БАРС - оператор indoor рекламы  
Метро, ТЦ, медиафасады, трамваи, аэропорт, АЗС, фитнес-центры, ВУЗы, лифты

Узнать больше rg-bars-tv.ru

РГ БАРС - оператор indoor рекламы  
Метро, ТЦ, медиафасады, трамваи, аэропорт, АЗС, фитнес-центры, ВУЗы, лифты

Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

48 000 000 Р  
872 728 Р за сот.

ИРКО DIGROUP  
Еще 1070 объектов

Показать телефон

Кристина Ширгина  
1 из 6 объявлений

**RF BARS - оператор Indoor рекламы**  
Метро, ТЦ, гипермаркеты, торговые центры, АЗС, фитнес-центры, ВУЗы, лифты

Узнать больше [ra-bars.ru](#)

**RF BARS - оператор Indoor рекламы**  
Метро, ТЦ, гипермаркеты, торговые центры, АЗС, фитнес-центры, ВУЗы, лифты

Узнать больше [ra-bars.ru](#)

**RF BARS - оператор Indoor рекламы**  
Метро, ТЦ, гипермаркеты, торговые центры, АЗС, фитнес-центры, ВУЗы, лифты

Узнать больше [ra-bars.ru](#)

Продается земельный участок на 1 линии Большого Казанского кольца по ул. Технической. Назначение промышленное. Удобные подъездные пути. Все коммуникации на участке.

По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Кристина Ширгина. Брокер по коммерческой недвижимости.

"DIGroup - недвижимость и финансы"  
От собственника. Без комиссии.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

**Условия сделки**

Цена	48 000 000 Р	Налог	УСН
Площадь	8 728 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Показать фото

Татарстан респ., Казань, г-н Привольный, Техническая ул., 23А

Поиск по району Инфраструктура Планировка

Комп. земля

Участок 22 сот. (промназначения)

19 600 000 Р

Кредит наличными под залог  
Оформить в Тинькофф. Подробнее

Показать телефон  
В номер XXX-XX-XX

Написать сообщение  
Отправит за несколько часов

Гулязова  
Частное лицо  
На Авито с июня 2018

№ 1874991513, ☎ 6799 (+10)

re:Store

14 990 Р

128 990 Р

3 990 Р

39 990 Р

17 990 Р

2 390 Р

159 990 Р

14 990 Р

МЕТРОИМ ДЕНТА  
Если десны  
воспалены

Казань, Недвижимость, Земельные участки, Купить, Промышленное

Добавить в избранное Добавить заметку 4 июля в 13:40

Площадь: 22 сот.

Республика Татарстан, Казань, Оренбургский тракт  
Оренбургский тракт

Показать карту

Первая линия Оренбургский тракт 84,86 ( танковое кольцо), пос. Первомайский, под застройку коммерческой недвижимости (22 сот. возможно расширить до 50 сот.) газ, вода, свет есть.

Покалаться



Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Участок 20 сот. (промназначения) 10 500 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 14 июля в 14:29

Площадь: 20 сот.

Республика Татарстан, Казань, Советский район, жилой массив Константиновка, Школьная ул. Мамадышский тракт

Участок 20 соток огорожен забором, все коммуникации. Разрешенное использование - склады, торговые объекты, магазины оптовой торговли. Хорошие подъездные пути. Подробности по телефону.

Рядом: Мамадышский тракт, Самосырово, Большие Клыки, Проспект Победы, Царицыно.

Показать телефон в 983 XXX.XX.XX

Написать сообщение Отвечает за несколько часов

Евгения  
Частное лицо  
На Авито с мая 2012  
Закрещено 2 объявления

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2184968444, ☎ 266 (+5)

Участок 7,3 сот. (промназначения) 9 900 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 16 июля в 18:48

Площадь: 7,3 сот.

Республика Татарстан, Казань, ул. Габдуллы Тукая, 114/1  
■ Суванная слобода, 1,5 км ■ Площадь Тукая, 1,5 км  
■ Кремлевская, 2,7 км

Продается участок прямоугольной формы 734,5 кв.м., расположенный между улицами Сары Садыковой и Габдуллы Тукая, в Вахитовском районе Казани.

В шаговой доступности площадь Вахитова – одна из крупнейших транспортных развязок Казани, соединяющей центр с промышленным сектором южной части города и населенными пунктами Мирный, Старый, Вороновка, Боровое Матюшино. Находится вблизи от Мировой Казань, в окружении складов и торговых центров.

Показать телефон в 643 XXX.XX.XX

Написать сообщение Отвечает в течение дня

Супермаркет Недвижимости Авеста  
На Авито с мая 2017

Подписаться на продавца

Коммерческое лицо  
Собственник

№ 2157644489, ☎ 773 (+5)

Кредит наличными. Оформить в Тинькофф

Вернем 15% баллами с поездок в Комфорта

Квартиры от 7,8 млн ₽

Sezar Group Открыть >

ВТБ

Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

АвиТО.ру / Казань / Земельные участки / Участок 7,3 сот. (Промышленность) / 9 900 000 Р

Кредит наличными. Оформить в Тинькофф. Показать телефон в 643 XXX.XXX.XX

Написать сообщение. Открыть в телефоне для

Супермаркет Недвижимости Агентство. На Авто с мая 2017. Подписаться на продавца

Выкатываем лоты. Собственник. № 2157644489. 773 (+5)

Площадь: 7,3 сот.

Республика Татарстан, Казань, ул. Габуллы Тукая, 114/1  
■ Суоуная слобода, 1,5 км ■ Площадь Тукая, 1,5 км  
■ Кремлевская, 2,7 км

Продается участок прямоугольной формы 734,5 кв.м., расположенный между улицами Сары Садыковой и Габуллы Тукая, в Вахитовском районе Казани.

В шаговой доступности площадь Вахитова – одна из крупнейших транспортных развязок Казани, соединяющей центр с промышленным сектором южной части города и населенными пунктами Мирный, Стары, Вороновка, Боровое Магжисино. Находится вблизи оз. Нижний Кабан, в окружении складских и жилых застроек, культурных объектов.

Территориальная зона градостроительных регламентов: ПИИ Подподлит для строительства объектов административного, общественного и делового назначения, жилой застройки, автоцентра, автосервиса, АЗС.

Есть возможность подключения к электросетям, водопроводу, канализации.

Кадастровый номер: 16:50 011723 28.

Рядом: Вахитова, Баумана, Татарстана, Тукая, Салимжанова, Техническая, Спартаковская, Островского, Марджани, Павлохина, Пушкина

Показать карту

Другие объявления компании

Недвижимость в Казани | Коммерческая | Продажа коммерческих участков в Казани | Вахитовский | Калуга

26 ноя. 17:41 | 283 просмотра, 2 за сегодня

Коммерческая земля, 10 сот.

Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский мкр. Калуга, ул. Масгуты Латыпова

В избранном

16 100 000 Р

1 630 000 Р за сот.

ИВВ: ЭТАЖИ. Документы агентства проверены. На рынке с 2000 года. Еще 3769 объектов.

Показать телефон

Мухометзянова Анастасия Хайдаровна. Нет отзывов

РГ БАРС - оператор InDor рекламы. Метро, ТЦ, гипермаркеты, торговые центры, АЗС, фитнес-центры, ВУЗы, лифты. Узнать больше. kv-bars-ru

РГ БАРС - оператор InDor рекламы. Метро, ТЦ, гипермаркеты, торговые центры, АЗС, фитнес-центры, ВУЗы, лифты. Узнать больше. kv-bars-ru

Изготовление архитектурных макетов. Создание макетов различных

10 сот. Земли промышленности. Категория

Продан участок в центре города. Вахитовский район, ул. Латыпова, напротив Хлебавода -3. Первая линия от дороги (Ширина 20 м, длина 49 м.) Звезд с улиц Абикалилова, Достоевского, Центральной. Отличное расположение, хороший автомобильный и пешеходный трафик. Справка Исход получена, возможно использование под различные формы коммерции и бизнеса. На участке 10 соток также расположен жилой

Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

16 100 000 Р  
3,630 000 Р за сот

ЭТАЖИ  
✓ Документы агентства проверены  
На рынке с 2003 года  
Есть 3749 объектов

Показать телефон

Мухаметзянова Анастасия Хайдаровна  
Нет отзывов

**10 сот. Земли промышленности**  
Площадь Категория

Продан участок в центре города. Вахитовский район, ул. Латыпова, напротив Хлебзавода -З. Перевая линия от дороги (Ширина 20 м, длина 49 м.) Заезд с улиц Абжалиловой, Достовского, Центральной. Отличное расположение, хороший автомобильный и пешеходный трафик. Справка ИСОД получена, возможно использование под различные формы коммерции и бизнеса. На участке 10 соток также расположено жилой дом 140кв.м, огороженный забором. Дом с ремонтом, все коммуникации заведены. Срочная продажа. Возможна покупка по ипотеке. Номер в базе: 2529804.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
Показать телефон

Условия сделки

Цена	16 100 000 Р	Налог	УСН
Ставка	16 100 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Показать детали

Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Калуга, ул. Масгута Латыпова

Участок 15 сот. (промназначения)

Казань Индивидуальность Земельные участки Купить Промышленность

Добавить в избранное Добавить заметку 29 июля в 12:04

24 900 000 Р  
Кредит наличными под залог  
Оформить в Тинькофф Подробнее

Показать телефон в 643 000-00-00

Написать сообщение Отвечает в течение дня

Супермаркет МЕДИЦИННОСТИ  
Агентство  
На Авто с мая 2017

Подписаться на продавца

Контакты лица Собственник

№ 2156935275, 541 (+4)

Площадь: 15 сот

Республика Татарстан, Казань, ул. Салиха Сайдашева  
● Султанская слобода, 1,6 км ● Площади Тукая, 1,6 км  
● Кремлёвская, 2,6 км

Показать карту

Продается участок площадью 1497кв м., расположенный в Вахитовском районе Казани, в южной части Старо-Татарской слободы на пересечении улиц С. Садыковой, С. Сайдашева, Г. Тукая.

Имеет ровную прямоугольную форму. В непосредственной близости набережная озера Кабан, бизнес-центры («Бахадири», «Рябина», «ЖСК», «Рента»), здания

Бра уличное 545 руб.  
Купить на сайте

Renault Duster 2020	Hyundai Creta 2020	Lada Legend 1.6р 2020
383 200 руб	521 640 руб	244 978 руб

Подробнее Подробнее Подробнее

X-Avto



Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

24 900 000 ₽  
Кредит наличными под залог:  
Оформить в Тинькофф

Показать телефон  
в 643 XXX.XX.XX

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Площадь: 35 сот.

Республика Татарстан, Казань, ул. Салиха Сайдашева  
• Сулеймановская, 1.6 км • Площадь Тукая, 1.6 км  
• Кремлёвская, 2.6 км

Продается участок площадью 1497 кв. м., расположенный в Вахитовском районе Казани, в южной части Старо-Татарской слободы на пересечении улиц С. Саидовой, С. Сайдашева, Г. Тукая.

Имеет ровную прямоугольную форму. В непосредственной близости набережная озера Кабан, бизнес-центры («Бахадири», «Ривина», «КСК», «Рента»), здания Казанского (Приволжского) федерального университета, Парк им. Карима Тинчурина, стадион «Электрон».

Зона градостроительного регламентирования – 124 (многофункциональная зона общегородского центра).

Подходит для строительства объектов административного, общественного и делового назначения, жилой застройки, объектов образования, здравоохранения, спорта, общепита.

Кадастровые номера: 16:50 011721 263, 16:50 011721 113.

Рядом: Вахитова, Баумана, Татарстана, Тукая, Салимжанова, Техническая, Спартакоская, Островского, Мадражи, Павлова, Пушкина

№ 2156935275 ☎ 541 (+4)

Участок 51 сот. (промназначения)  
25 500 000 ₽

Показать телефон  
в 968 XXX.XX.XX

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Realinvest  
Агентство  
На Avito с мая 2012

Подписаться на продавца

Контакты лица  
Менеджер

№ 2008395285 ☎ 4106 (+6)

Площадь: 51 сот.

Республика Татарстан, Казань, Кировский район  
Горьковское шоссе

Продажа. Земельный участок, общая площадь 5100 кв м (51 сотка, 0,51 га), под строительство объектов коммерческой недвижимости и многоквартирных жилых домов. Все коммуникации рядом с участком. Участок расположен в новом районе, в обширном жилом массиве, многоквартирная жилая застройка. Получено ГПЗУ. Собственность: согласовано размещение на площадке федерального торгового оператора на условиях долгосрочной аренды.

Участок 49 га (СНТ) 4 900 000 ₽  
Повышение кадастровой стоимости 1592 кв 18 500 000 ₽  
Коттедж 362 кв на участке 8,3 сот 4 500 000 ₽

*Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

**Коммерческая земля, 30 сот.**  
Татарстан респ., Казань, р-н Вазиtovский, мкр. Центр. На карте

7 500 000 ₽  
250 000 ₽ за сот

ID 66988105

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

**30 сот.** **Земли промышленности**  
Площадь Категория

Земельный участок в г. Казани с кадастровым номером 16:16:120502:896, общей площадью 372645 кв. м (37,3Га). К земельному участку обеспечен круглогодичный подъезд (асфальтированная дорога) с магистралью общегородского значения Мамашдский тракт. Схемой перспективного транспортного развития

**30 сот.** **Земли промышленности**  
Площадь Категория

Земельный участок в г. Казани с кадастровым номером 16:16:120502:896, общей площадью 372645 кв. м (37,3Га). К земельному участку обеспечен круглогодичный подъезд (асфальтированная дорога) с магистралью общегородского значения Мамашдский тракт. Схемой перспективного транспортного развития

Генерального плана г. Казани предусмотрено строительство автодороги, соединяющей две городские магистрали (Спасской и Мамашдский тракт) и выходящая на федеральную трассу М7. Таким образом локация участка имеет стратегически выгодное местоположение с точки зрения логистики. Согласно Генеральному плану Казани участок расположен в зоне производственной, складской и общественно-деловой недвижимости, что позволяет реализовать широкий спектр проектов различного назначения. На сегодняшний день нами разрабатывается проект производственно-логистического комплекса (технопарк Магистральный). Однако на проектной стадии мы рассматриваем как реализацию земельного участка целиком, так и его части по стоимости 2500р/кв.м.

Предлагаем вам рассмотреть вариант приобретения земельного участка или обобщить потенциальный интерес к приобретению лотов на этапе реализации проекта. Материалы и документы могут быть предоставлены в электронном виде по устному запросу. Готовы рассмотреть встречные предложения.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

Цена	7 500 000 ₽	Налог	УСН
Ставка	2 500 ₽ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Показать фото](#)

Мощность, кВт: 150

Инвестпроект: Есть

Обременение: Нет

**РГ БАРС - оператор indoor рекламы**  
Метро, ТЦ, медиафасады, трамвай, аэропорт, АЗС, фитнес-центры, ВУЗы, лифты

[Узнать больше](#) [rg-bars-tv.ru](#)

Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Продаю помещение свободн... x  
https://kazan.dap.ru/sale/commercial/239048792/

Для быстрого доступа поместите избранные элементы на панель "Избранное". Управление избранными

13 авг. 15:43 360 просмотров, 0 за сегодня

### Свободное назначение, 24,5 м<sup>2</sup>

Татарстан респ., Казань, р-н Ново-Савиновский, мкр. кварталы 38, 27, ул. Академика Лаврентьева, 3а. 1% чиста

В избранное

**1 500 000 Р**

61 225 Р за м<sup>2</sup>  
Смотреть по изменению цены  
Включены НДС

ID 52219463  
Еще 1 объект

[Показать телефон](#)  
[Написать сообщение](#)

**6 фото**

**24,5 м<sup>2</sup>** **3 из 3** **Свободно**  
Площадь Этажи Помещение

Продам коммерческое помещение свободного назначения, подойдет под любой вид деятельности. Отличное местоположение, возможен небольшой торг, пролаво в связи с переездом другой город.

**Возможное назначение**

- Офис
- Торговая площадь
- Производство

Еще: парикмахерская, ателье одежды, медицинский центр, шоурум, мастерская

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

Цена	1 500 000 Р	Налог	НДС включено: 250 000 Р
Ставка	61 225 Р за м <sup>2</sup>	Тип сделки	Свободная продажа

[Узнать условия](#) [Показалась](#)

Вид: Общий со двора  
Состояние: Типовой ремонт

Татарстан респ., Казань, р-н Ново-Савиновский, мкр. кварталы 38, 27, ул. Академика Лаврентьева, 3а

[Пожаловаться](#) [Информация](#) [Планы](#)

ул. Маршала Чуйкова

**Участки в Усадьбе Шигалева**  
Ягодная поляна, лесные массивы, река Шигалева. Коммуникации. Смотрите на сайте!  
[Узнать больше](#) [zemi-mk.ru](#)

**Участки в Усадьбе Шигалева**  
Ягодная поляна, лесные массивы, река Шигалева. Коммуникации. Смотрите на сайте!  
[Узнать больше](#) [zemi-mk.ru](#)

**Оборудование для мясных деликатесов**  
Восстановленное (бу) оборудование с гарантией 18 месяцев. Низкие цены. Заходите!  
[Узнать больше](#) [tlyuzov.ru](#)

Рабоний стол 12:12



Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека #Суверситат

Недвижимость в Казани · Коммерческая · Продажа помещений свободного назначения в Казани · Ново-Савиновский · квартал 11 · метро Яшьлек · проспект Ямашева

11 мар, 13:21 · 239 просмотров, 0 закладки

### Свободное назначение (В), 190 м<sup>2</sup>

в торгово-офисном комплексе «Енисей»  
Татарстан респ., Казань, р/н Ново-Савиновский мкр, квартал 11, просп. Ямашева, 28а На карте

● Яшьлек - 11 мин. пешком ● Козья слобода - 17 мин. пешком  
● Северный Вокзал - 26 мин. пешком

12 900 000 Р

67 895 Р за м<sup>2</sup>  
Следить за изменением цены  
Включены НДС

ПРЮ  
ID 31404035

Показать телефон

Незабываемый День Рождения ребенка  
Полное погружение в виртуальный мир. 5 видов развлечений. Компании до 20 человек.  
kzn.theoberg.ru

Незабываемый День Рождения ребенка  
Полное погружение в виртуальный мир. 5 видов развлечений. Компании до 20 человек.  
kzn.theoberg.ru

Незабываемый День Рождения ребенка  
Полное погружение в виртуальный мир. 5 видов развлечений. Компании до 20 человек.  
kzn.theoberg.ru

190 м<sup>2</sup> 1 из 4 Свободно В  
Площадь Этажи Помещение Класс

8 фото

родина помещице С АРЕНДАТОРОМ в Ново-савиновском районе.  
+ Расположено на пересечении двух самых оживленных проспектов Казани - Ямашева и Ибрагимова;  
+ высокий пешеходный и автомобильный трафик;  
+ первая линия от дороги;  
+ 2 входа;  
+ место под рекламную вывеску на входной группе;  
+ парковочные места;  
+ Арендатор уже есть! - гарантированный доход!

Помещение в отличном состоянии - с ремонтом.  
Прекрасный вариант для инвестирования.

Рядом: Светофор, перекресток с пешеходным переходом, остановка транспорта, ТК Тандем, множество магазинов, известный автосервис Под мостом, улицы: Ибрагимова, Волгоградская, Декабристов, Восстания.

**Возможное назначение**  
Офис

Еще: стоматология, сервис, общепит, выпечка, мастерская, кальянная, ателье одежды, фотостудия, бар, парикмахерская, банк, школа, зал, спортзал, лоббард, продукты, гостиница, медицинский центр

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
Показать телефон

Условия сделки

Цена	12 900 000 Р	Налог	НДС включено:
Ставка	67 895 Р за м <sup>2</sup>	Тип сделки	2 150 000 Р
			Свободная продажа

*Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

**Свободное назначение, 105 м<sup>2</sup>**  
 Татарстан респ., Казань, р-н Ново-Савиновский, мкр. квартал 11, Коллективная ул., 27. На карте

**4 600 000 Р**  
 43 810 Р за м<sup>2</sup>  
 Скрыты за установленные цены  
 Включены НДС

ИЖО:  
 ФЛЭТ  
 19 этаж с 2003 года  
 Еще 2005 объектов

**105 м<sup>2</sup>** **-1 из 5** **Свободно**  
 Площадь Этаж Помещение

Объект 54322 Отличное месторасположение Ново-Савиновский район, ул. Коллективная 27.  
 Продается помещение общей площадью 105 кв.м. в подвале 5 этажного кирпичного дома, со своей входной группой.  
 Комнаты 62 кв.м, 16.6 кв.м, 13.6 кв.м, 6 кв.м.

Имеется санузел, душевая, кладовые.  
 На данный момент есть арендаторы, которые долгое время снимают данное помещение.  
 Расширенный спектр использования, есть возможность установить вывеску.  
 Высокая плотность застройки жилых домов, рядом школа, детские садики, прогулочная, что само по себе создает пешеходный трафик ежедневной проходимостью.  
 Ипотека проходит.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
[Показать телефон](#)

Условия сделки			
Цена	4 600 000 Р	Налог	НДС включен: 766 666 Р
Ставка	43 810 Р за м <sup>2</sup>	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Показать фото](#)

Татарстан респ., Казань, р-н Ново-Савиновский, мкр. квартал 11, Коллективная ул., 27

*Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

**Торговая площадь, 500 м²**  
в специализированном торговом центре «Стройка»  
Татарстан респ., Казань, р-н Ново-Савиновский, ул. Мусина, 29Д. На карте  
Язашлек

**17 500 000 Р**

35 000 Р за м²  
Следить за изменением цены  
Включены НДС

ИРГО:  
**DIGROUP**  
Есть 1070 объектов

[Показать телефон](#)

Ксения Ушакова  
Нет отзывов

**Незабываемый День Рождения ребенка**  
Полное погружение в виртуальный мир. 5 видов развлечений. Компании до 20 человек.  
[kzn.theberry.ru](#)

**Незабываемый День Рождения ребенка**  
Полное погружение в виртуальный мир. 5 видов развлечений. Компании до 20 человек.  
[kzn.theberry.ru](#)

**Незабываемый День Рождения ребенка**  
Полное погружение в виртуальный мир. 5 видов развлечений. Компании до 20 человек.  
[kzn.theberry.ru](#)

**Незабываемый День Рождения ребенка**  
Полное погружение в виртуальный мир. 5 видов развлечений. Компании до 20 человек.  
[kzn.theberry.ru](#)

**500 м²** **2 из 3** **Свободно**  
Площадь Этажи Помещение

Продаю Готовый арендный бизнес 500 кв.м. поэтажно с хорошей окупаемостью в ново-савиновском районе по улице Мусина, д. 29 Д.  
Основные характеристики:  
2 этаж: торговые помещения, 3 этаж: офисные помещения;  
Общая площадь 1000 кв.м., цена за квадрат 40 400 рублей;  
Вопросы по доходности бизнеса индивидуально;  
Отличный пешеходный трафик, целевая аудитория, т.к. место известное, удобная пешеходная и транспортная доступность.  
Арендаторы стабильные и давно работающие со своим потоком клиентов. Комплекс в плане аренды востребован, присутствует целевая тематика торговли "Строительство и ремонт".  
Центр торговли и офисов в Ново-Савиновском районе: рядом автобусная остановка.  
Располагается напротив известного ТЦ "Park House", система кондиционирования/вентиляции;  
3 входа.  
Организации в здании в непосредственной близости: ТЦ Парк хаус, ТК Стройка, Торговый павильон "Корзинка"  
Ближайшие улицы: Язашлево, Четаева, Меридианная  
По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру:  
Ушакова Ксения. Брокер по коммерческой недвижимости  
От собственника. Без комиссии.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
[Показать телефон](#)

Условия сделки			
Цена	17 500 000 Р	Налог	НДС включен: 2 914 666 Р
Ставка	35 000 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Показывать](#)



Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Общепит, 818 м²  
Татарстан респ., Казань, р-н Ново-Савиновский, мкр. квартал 17, ул. Фатыха Амирханова 83 №33  
Козья слобода

43 000 000 Р  
52 569 Р за м²  
УСН

818 м²  
Площадь

1 из 9  
Этажи

Свободно  
Помещение

Арт. 44271778 Продается коммерческое помещение оборудованное под общепит, расположенное по адресу: ул. Фатыха Амирханова, д. 83. Общая площадь 818 кв. м. Готовое помещение под ресторан или кафе без лишних затрат. Остается вся мебель и техника в шикарном восточном стиле, а также кухонное оборудование. Имеются две входные группы, свободные парковки. Помещение можно разделить. Звоните! С удовольствием, организу просмотр! Чистопольская, Сибгата Хакима, Ямашева, Декабристов

Условия сделки			
Цена	43 000 000 Р	Налог	УСН
Стежка	52 569 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Вход: Отдельный с улицы  
Состояние: Дизайнерский ремонт

Татарстан респ., Казань, р-н Ново-Савиновский, мкр. квартал 17, ул. Фатыха Амирханова, 83  
Козья слобода

Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

The image shows two screenshots of a real estate listing on the CIAN website. The listing is for a 122 m² office space in Kazan, located at Akademika Gubina St. 30A. The price is listed as 6,799,000 rubles, with a price per square meter of 55,730 rubles. The listing includes a gallery of photos, a map, and contact information for the agent, Pavel Volkovskiy. The text describes the property as a modern office space with a separate entrance, good parking, and various amenities. The listing is categorized as 'Свободно' (Free) and is located on the 1st floor of a 10-story building.

Свободное назначение, 122 м<sup>2</sup>  
Татарстан респ., Казань, р-н Советский, ул. Академика Губкина, 30А На карте

6 799 000 ₽  
55 730 ₽ за м<sup>2</sup>

Портал  
На рынке с 2006 года  
Еще 205 объектов

122 м<sup>2</sup> Площадь -1 из 10 Этаж Свободно Помещение

Продаю помещение под офис или хостел 128 кв.м  
Отдельный вход, хороший подъезд,  
4 просторных кабинета, 3 санузла, кухня,  
Много парковочных мест, сложное место

Продаю помещение под офис или хостел 128 кв.м  
Отдельный вход, хороший подъезд,  
4 просторных кабинета, 3 санузла, кухня

Условия сделки			
Цена	6 799 000 ₽	Налог	НДС включен: 1 133 166 ₽
Справка	55 730 ₽ за м <sup>2</sup>	Тип сделки	Свободная продажа

Татарстан респ., Казань, р-н Советский, ул. Академика Губкина, 30А

*Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

**Свободное назначение, 285,7 м<sup>2</sup>**  
Татарстан респ., Казань, р-н Советский, Спортивная ул., 3 [На карте](#)

15 713 500 Р  
55 000 Р за м<sup>2</sup>  
[Следить за изменением цены](#)  
Включены НДС

**285,7 м<sup>2</sup>** **1 из 9** **Свободно**  
Площадь Этаж Помещение

Продается помещение с отдельным входом на высоком цокольном этаже жилого 10-и этажного дома. Помещение расположено в Советском районе в густонаселенном районе. Это обеспечит большой поток клиентов. Автобусная остановка расположена в 5 мин. пешком.

Площадь помещения: 285,7 кв.м. Дом 2007 года постройки. Выполнена качественная черновая отделка, проведены все инженерные коммуникации. Имеются 2 отдельных входа: с торца и со стороны улицы Спортивная, что обеспечит доступ в помещение 24/7.

Планировка помещения - кабинетная. Имеется санузел. Установлена противопожарная сигнализация. Один собственник. Продажа без комиссий, без посредников. Звоните! Готовы показать в удобное для Вас время. Без комиссий, без посредников!

**Возможное назначение**  
Ещё: свободное назначение

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления  
[Показать телефон](#)

Условия сделки			
Цена	15 713 500 Р	Налог	НДС включене: 2 618 916 Р
Срок	55 000 Р за м <sup>2</sup>	Тип сделки	Свободная продажа

[Узнать условия](#) [Показать фото](#)

**285,7 м<sup>2</sup>** **1 из 9** **Свободно**  
Площадь Этаж Помещение

Продается помещение с отдельным входом на высоком цокольном этаже жилого 10-и этажного дома. Помещение расположено в Советском районе в густонаселенном районе. Это обеспечит большой поток клиентов. Автобусная остановка расположена в 5 мин. пешком.

Площадь помещения: 285,7 кв.м. Дом 2007 года постройки. Выполнена качественная черновая отделка, проведены все инженерные коммуникации. Имеются 2 отдельных входа: с торца и со стороны улицы Спортивная, что обеспечит доступ в помещение 24/7.

Планировка помещения - кабинетная. Имеется санузел. Установлена противопожарная сигнализация. Один собственник. Продажа без комиссий, без посредников. Звоните! Готовы показать в удобное для Вас время. Без комиссий, без посредников!

**Возможное назначение**  
Ещё: свободное назначение

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления  
[Показать телефон](#)

Условия сделки			
Цена	15 713 500 Р	Налог	НДС включене: 2 618 916 Р
Срок	55 000 Р за м <sup>2</sup>	Тип сделки	Свободная продажа

[Узнать условия](#) [Показать фото](#)



Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Недвижимость в Казани | Коммерческая | Продажа помещений свободного назначения в Казани | Советский | квартиры 29/30 | улица Журналистов  
30 ноя, 10:17 | 98 просмотров, 2 за сегодня

### Свободное назначение, 164 м<sup>2</sup>

Татарстан респ., Казань, р-н Советский мкр. кварталы 29/30 ул. Журналистов  
6 На карте

В избранном | Поделиться | Показать детали | Показать отзывы

164 м<sup>2</sup> Площадь | 1 из 10 Этажи | Свободно Помещение

8 000 084 ₽  
48 761 ₽ за м<sup>2</sup>  
Следить за изменением цены  
УСН

ID 55038310  
Показать телефон  
Написать сообщение

**Невероятный День Рождения подростка**  
Полное погружение в виртуальный мир. 5 видов развлечений. Компания до 20 человек  
kzn.theberg.ru

**Незабываемый День Рождения ребенка**  
Полное погружение в виртуальный мир. 8 видов развлечений. Компания до 20 человек  
kzn.theberg.ru

**Незабываемый День Рождения ребенка**  
Полное погружение в виртуальный мир. 8 видов развлечений. Компания до 20 человек  
kzn.theberg.ru

16 фото

Продаю помещение свободного назначения. В центре Советского района. 2 этажа общей площадью 163,7 кв.м. Отдельный вход. В помещении отличный ремонт, созданы все условия для комфортной работы. Замечательное местоположение, удобные подъездные пути. Въезд во двор огорожен шлагбаумом, на парковке всегда есть место. Собственник: физическое лицо. В собственности более 3х лет. Все документы готовы к сделке. Здесь ваш бизнес будет процветать!

**Возможное назначение**  
Еще: свободное назначение

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
Показать телефон

**Условия сделки**

Цена	8 000 084 ₽	Налог	УСН
Ставка	48 761 ₽ за м <sup>2</sup>	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия | Показать отзывы

Юридический адрес: Предоставляется  
Высота потолка: 2,5 м  
Витринные окна: Есть  
Въезд: Отдельный со двора  
Состояние: Дизайнерский ремонт

Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

26 июля 17:19 15 просмотров, 0 из избранного

В объявлениях этого агента встречается ошибка  
Объект может отличаться от предложенного в объявлении. Уточните параметры объекта до просмотра. Оставьте жалобу, если обнаружите ошибку. Подробнее

### Свободное назначение, 208 м<sup>2</sup>

Татарстан респ., Казань, р-н Советский, мкр. Азино-2, просп. Победы, 78 На карте

В избранное

9 000 000 ₽

43 270 ₽ за м<sup>2</sup>

ReAgentство  
✓ Документы агентства проверены  
На рынке с 2002 года  
Еще 348 объектов

Показать телефон

Эдуард ReAgentство  
Нет отзывов

Незабываемый День Рождения ребенка  
Полное погружение в виртуальный мир. 5 видов развлечений. Компании до 20 человек.

Незабываемый День Рождения ребенка  
Полное погружение в виртуальный мир. 5 видов развлечений. Компании до 20 человек.

Незабываемый День Рождения ребенка  
Полное погружение в виртуальный мир. 5 видов развлечений. Компании до 20 человек.

208 м<sup>2</sup> Площадь

-1 из 18 Этаж

Свободно Помещение

4 фото

Продается помещение свободного назначения в доме на левой линии от дороги по адресу: проспект Победы, 78 общей площадью 208 кв.м. в отличном состоянии.

Продается помещение свободного назначения в доме на первой линии от дороги по адресу: проспект Победы, 78 общей площадью 208 кв.м. в отличном состоянии.

В помещении:  
Электричество  
Отопление  
Проведено водоснабжение  
Доступ 24 часа  
Чистовая отделка  
Есть возможность повесить вывеску  
Приточно/вытяжная вентиляция  
Возле объекта имеется бесплатная парковка.  
Помещение имеет отдельный вход.  
Располагается на первой линии от дороги.  
Высокий автомобильный и пешеходный трафик.  
Рядом находится остановка общественного транспорта.  
Возможное назначение: Торговая, Магазины, Автозапчасти, Цветочный магазин, Хозтовары, Пункт выдачи заказов, Аптека, Зоомагазин, Ломбард, Детский магазин, Офисы, Тургентство, Салон красоты, Парикмахерская, Барбершоп, Маникюрный салон, Клиника, Медцентр, Стоматология, Корейка, Кафе, Пекарня, Столовая, Учебный центр, Школа танцев, Детский центр, Банк.

**Возможное назначение**  
Еще: свободное назначение

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

**Условия сделки**

Цена	9 000 000 ₽	Налог	НДС включено
Этажа	43 270 ₽ за м <sup>2</sup>	Тип сделки	Свободная продажа

Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

**Свободное назначение, 184,9 м<sup>2</sup>**  
Татарстан респ., Казань, р-н Советский, ул. Космонавтов, 396. На карте

7 900 000 ₽  
42 726 ₽ за м<sup>2</sup>  
Следить за изменениями цены  
Включены НДС

Имя: АСК Недвижимость  
✓ Документы агентства проверены  
На рынке с 2012 года  
Еще 156 объектов  
Показать телефон

Лейсан АСК Недвижимость  
Нет отзывов

**Невероятный День Рождения подростка**  
Полное погружение в виртуальный мир. 5 видов развлечений. Компании до 20 человек  
kaz.thereal.ru

**Незабываемый День Рождения ребенка**  
Полное погружение в виртуальный мир. 5 видов развлечений. Компании до 20 человек  
kaz.thereal.ru

**Незабываемый День Рождения ребенка**  
Полное погружение в виртуальный мир. 5 видов развлечений. Компании до 20 человек  
kaz.thereal.ru

184,9 м<sup>2</sup> 1 из 9 Свободно  
Площадь Этажи Помещение

Продается помещение свободного назначения по адресу Космонавтов 396. В хорошем состоянии.  
В помещении:  
Телефон  
Интернет  
Электричество  
Мебель  
Отопление

Продается помещение свободного назначения по адресу Космонавтов 396. В хорошем состоянии.  
В помещении:  
Телефон  
Интернет  
Электричество  
Мебель  
Отопление  
Проведено водоснабжение  
Доступ 24 часа  
Есть возможность повесить вывеску  
Кондиционер  
Имеется разгрузочно-погрузочная зона  
Коммунальные платежи не входят в стоимость  
Возле объекта имеется бесплатная парковка  
Общее количество машиномест: 5 шт.  
Высота потолка 3 м  
Помещение имеет отдельный вход.  
Также помещение подойдет под: Офисы, Клиника, Медцентр, Стomatология, Учебный центр, Детский центр

**Возможное назначение**  
Еще: свободное назначение

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
Показать телефон

Условия сделки

Цена	7 900 000 ₽	Налог	НДС включен:
Стоимость	42 726 ₽ за м <sup>2</sup>	Тип сделки	1 316 666 ₽
			Свободная продажа



Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества


Недвижимость в Казани · Коммерческая · Продажа помещений свободного назначения в Казани · Советский · Куба · улица Сеченова ·

7 мая, 15:35 · 150 просмотров, 0 закладки

### Свободное назначение, 109,2 м<sup>2</sup>

Татарстан респ. Казань, р-н Советский, мкр. Куба, ул. Сеченова 3. На карте


В избранное · Показать карту · Показать отзывы · Показать фото



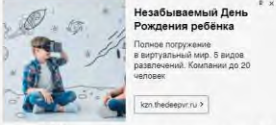
4 285 000 ₽

39 240 ₽ за м<sup>2</sup>  
Сэкономить за изменением цены  
УСН

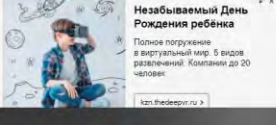
ID 49849379  
Показать телефон  
Написать сообщение




**Невероятный День Рождения подростка**  
Полное погружение в виртуальный мир. 5 видов развлечений. Компании до 20 человек.  
kzn.theoberg.ru



**Незабываемый День Рождения ребенка**  
Полное погружение в виртуальный мир. 5 видов развлечений. Компании до 20 человек.  
kzn.theoberg.ru



**Незабываемый День Рождения ребенка**  
Полное погружение в виртуальный мир. 5 видов развлечений. Компании до 20 человек.  
kzn.theoberg.ru



6 фото

109,2 м<sup>2</sup> Площадь · 1 из 3 Этаж · Свободно Помещение

Продам нежилое помещение на цокольном этаже трехэтажного жилого дома общей площадью 109,2 кв.м. недалеко от исторического центра города. Идеально подходит для учебного центра, врачебного кабинета, магазина, массового фото или визажист салона, для швейной мастерской, агентства недвижимости, для сдачи в аренду. Удобное местоположение, отдельный вход со стороны проезжей части улицы Сеченова, близко от основной дороги ул. Ершова, рядом расположены жилые дома, учебные заведения, лечебные учреждения. Хорошая проходимость, удачный трафик. Помещение просторное, имеется свой санузел, есть заласовый выход во двор.

**Возможное назначение**

- Офис
- Склад
- Торговая площадь
- Производство

Еще: лекторна, выпенка, банк, био, парикмахерская, салон красоты, ателье одежды, клуб, кондитерская, бытовые услуги, выставка, фитнес, цветы, фрукты, цех, спортзал, зал, кальняна, Hostel, гостиница, медицинский центр, другое, ломбаод, аптека, продукты, общепит, сауна, школа, сервис, шаурма, магазин, ...  
Показать все

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
Показать телефон

**Условия сделки**

Цена	4 285 000 ₽	Налог	УСН
Ставка	39 240 ₽ за м <sup>2</sup>	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия · Показать отзывы

*Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

**Свободное назначение, 147,5 м<sup>2</sup>**  
Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, ул. Пушкина, 52. На карте

9 238 800 ₽  
62 636 ₽ за м<sup>2</sup>  
Следить за изменением цены  
Включены НДС

ИПЮ  
Недвижимость и Закон  
✓ Документы агентства проверены  
На рынке с 2010 года  
Еще 1276 объектов

Показать телефон  
Написать сообщение

Специалист Недвижимость и Закон  
Нет отзывов

**Невероятный День Рождения подростка**  
Полное погружение в виртуальный мир. 5 видов развлечения! Компании до 20 человек

**Незабываемый День Рождения ребенка**  
Полное погружение в виртуальный мир. 5 видов развлечения! Компании до 20 человек

147,5 м<sup>2</sup> 4 из 4 Свободно  
Площадь Этаж Помещение

ЭТОТ ОБЪЕКТ МОЖНО ПОСМОТРЕТЬ ONLINE. "Компания Недвижимость и Закон" предлагает вам купить отличное помещение в Бизнес-центре "Пушкинский", который расположен в самом центре Казани, на ул. Пушкина, д. 52. Бизнес-центр находится на 1 линии, в 5 минутах от метро "Площадь Тукай". Помещение находится на 4 этаже. Общая площадь составляет 147,5 кв. м. Помещение с арендаторами, которые уже 5 лет арендуют данное помещение. В здании есть своя котельная, которая работает на газу. Здание оснащено центральной системой управления, системами кондиционирования, вентиляции, отопления, системой пожарной безопасности, круглосуточная охрана здания и прилегающей территории, система видеонаблюдения. Проведен высокоскоростной кабельный интернет и телефония.

ЭТОТ ОБЪЕКТ МОЖНО ПОСМОТРЕТЬ ONLINE. "Компания Недвижимость и Закон" предлагает вам купить отличное помещение в Бизнес-центре "Пушкинский", который расположен в самом центре Казани, на ул. Пушкина, д. 52. Бизнес-центр находится на 1 линии, в 5 минутах от метро "Площадь Тукай". Помещение находится на 4 этаже. Общая площадь составляет 147,5 кв. м. Помещение с арендаторами, которые уже 5 лет арендуют данное помещение. В здании есть своя котельная, которая работает на газу. Здание оснащено центральной системой управления, системами кондиционирования, вентиляции, отопления, системой пожарной безопасности, круглосуточная охрана здания и прилегающей территории, система видеонаблюдения. Проведен высокоскоростной кабельный интернет и телефония. Данное помещение - это отличный вариант для инвестирования! При покупке в нашей компании объекта: услуга ИПОТЕНЧНОГО БРОКЕРА ПРЕДОСТАВЛЯЕТСЯ БЕСПЛАТНО. Звоните, оперативно организуем просмотр!

Номер объекта: #1/548983/133

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	9 238 800 ₽	Налог	НДС включен:
Ставка	62 636 ₽ за м <sup>2</sup>	Тип сделки	1 539 800 ₽
			Свободная продажа

Уточнить условия Показать фото

Вход: Отдельный с улицы

Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Свободное назначение, 128 м<sup>2</sup>  
Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Сувоная слобода, ул. Нурсултана Назарбаева, 12 На карте

8 500 000 ₽  
66 407 ₽ за м<sup>2</sup>  
Следить за изменением цены  
Включены НДС

ИРКО  
ФЛЭТ  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2000 года  
Еще 2085 объектов

Показать телефон  
Написать сообщение

Незабываемый День Рождения ребенка  
Полное погружение в виртуальный мир. 5 видов развлечений. Компании до 20 человек  
kzn.theberg.ru

Незабываемый День Рождения ребенка  
Полное погружение в виртуальный мир. 5 видов развлечений. Компании до 20 человек  
kzn.theberg.ru

Незабываемый День Рождения ребенка  
Полное погружение в виртуальный мир. 5 видов развлечений. Компании до 20 человек  
kzn.theberg.ru

128 м<sup>2</sup> Площадь  
1 из 6 Этаж  
Свободно Помещение

Объект 64618 Отличное месторасположение!!!

Продается коммерческое помещение.  
Общая площадь 124 кв.м. Помещение расположено в 6-этажном жилом доме. Сделан косметический ремонт. Отдельный вход с улицы.

Помещение с ремонтом, 3 большие комнаты.  
Сан. узел в кафе.  
Отлично подходит под многие сферы бизнеса.  
До станций метро Сувоная слобода 150 метров.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
Показать телефон

Условия сделки			
Цена	8 500 000 ₽	Налич	НДС включен: 1 416 666 ₽
Ставка	66 407 ₽ за м <sup>2</sup>	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Показать фото

Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Сувоная слобода, ул. Нурсултана Назарбаева, 12

Пожение рядом Инфраструктура Панорама



Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

26 июля, 14:07 195 просмотров, 2 на сайте

### Свободное назначение, 102,2 м<sup>2</sup>

Татарстан респ. Казань, р-н Вахитовский мкр. Суванная слобода, ул. Калинина, 60 на карте

6 000 000 ₽

58 709 ₽ за м<sup>2</sup>

Смотреть за изменениями цены

Включены НДС

ИЖС

ФЛЭТ

16 летнее с 2003 года

Еще 2085 объектов

Показать телефон

Написать сообщение

Лариса Пальмова

Нет отзывов

Незабываемый День Рождения ребенка

Полное погружение в виртуальный мир. 5 видов развлечения. Компании до 20 человек.

kzn.theberg.ru >

Незабываемый День Рождения ребенка

Полное погружение в виртуальный мир. 5 видов развлечения. Компании до 20 человек.

kzn.theberg.ru >

Незабываемый День Рождения ребенка

Полное погружение в виртуальный мир. 5 видов развлечения. Компании до 20 человек.

kzn.theberg.ru >

102,2 м<sup>2</sup> 16 из 16 Свободно

Площадь Этаж Помещение

Объект 55272 Помещение с ремонтом в центре города Нежилое помещение площадью 102,2 м2 на 16 этаже жилого дома. Этаж мансардный.

3 комнаты (2 изолированные спальня и гостиная-кухня)

санузел

лоджия

простой ремонт со всем необходимым для жизни

потолок - 3 метра

хорошее естественное освещение

интересный вид на город

Идеальный вариант для сдачи в аренду в качестве жилого помещения, для фотостудии или творческой мастерской.

Звоните!

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки			
Цена	6 000 000 ₽	Налог	НДС включен:
Сумма	58 709 ₽ за м <sup>2</sup>	Тип сделки	1 000 000 ₽
			Свободная продажа

Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

**Свободное назначение, 176 м<sup>2</sup>**  
в ЖК «Юл. Академика Завойского», 21, сдан  
Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский, мкр. Изумрудный город, ул. Академика Завойского, 21. На карте  
● Дубравная

8 300 000 ₽  
47 160 ₽ за м<sup>2</sup>

176 м<sup>2</sup> Площадь  
-1 из 10 Этаж  
Свободно Помещение

ЭТОТ ОБЪЕКТ МОЖНО ПОСМОТРЕТЬ ONLINE. Помещение свободного назначения 176 м<sup>2</sup>Цокольный этаж,бесплатная большая парковка,теплое чистое светлое помещение.Можно использовать как магазин, детский центр, учебный центр, массажный центр, салон красоты, тату-салон, фитнес-студию, танцевальный центр, ветеринарная клиника. Помещение имеет прекрасную планировку и месторасположение! Рядом улицы: Зорге, Фучика, Сафиуллина, Завойского, Табашева, пр-т Победы, Дубравная

№1/629064/133

Условия сделки			
Цена	8 300 000 ₽	Налог	НДС включено: 1 383 333 ₽
Ставка	47 160 ₽ за м <sup>2</sup>	Тип сделки	Свободная продажа

Вход: Отдельный с улицы

в ЖК «Юл. Академика Завойского», 21, сдан  
Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский, мкр. Изумрудный город, ул. Академика Завойского, 21  
● Дубравная

*Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

**Свободное назначение, 186,1 м²**  
Татарстан респ., Казань, р-н Привольский, мкр. Солнечный, ул. Ваки Урманче, 10 1й этаж

**9 588 000 ₪**  
51 521 ₪ за м²  
Следить за изменением цены  
Включены НДС

ИЭО: Недвижимость и Закон  
✓ Документы агентства проверены  
На рынке с 2010 года  
Еще 1276 объектов

Показать телефон  
Написать сообщение

Специалист Недвижимость и Закон  
Нет отзывов

**Незабываемый День Рождения ребенка**  
Полное погружение в виртуальный мир. 5 видов развлечения! Компания до 20 человек.  
kzn.theberg.ru

**Незабываемый День Рождения ребенка**  
Полное погружение в виртуальный мир. 5 видов развлечения! Компания до 20 человек.  
kzn.theberg.ru

**186,1 м²** -1 из 10 **Свободно**  
Площадь Этаж Помещение

ЭТОТ ОБЪЕКТ МОЖНО ПОСМОТРЕТЬ ONLINE. Компания "Недвижимость и Закон" предлагает вам приобрести помещение в современном жилом комплексе "Солнечный город", на ул. Ваки Урманче, 10. **ХАРАКТЕРИСТИКИ:** Находится в новом доме на цокольном этаже. В помещении сделан ремонт, проведены коммуникации. Помещение светлое, есть окна. Жилой комплекс находится в районе с развитой инфраструктурой. Первое помещение от дороги, хорошо просматривается. Офисное помещение с ремонтом на цокольном этаже. Великолепных 7 кабинетов различной квадратуры. Оборудована приемная, имеется в наличии: кассовое помещение, зал для проведения переговоров и собраний - 40 кв.м., оборудованная серверная, также 2 туалета в наличии. Есть парковочные места, въезд во двор через шлагбаум. Для сотрудников и клиентов может быть обеспечен по предварительному заказу. Все коммуникации подключены: отопление, водоснабжение, интернет, телефония, электроэнергия, кондиционирование, вентиляция, противопожарная сигнализация, видео наблюдение, охранная система. Рядом магазин "Пятёрочка", Центр Волебола. Отличная транспортная развязка. До центра 5 минут езды. **ЗВОНИТЕ ПО НОМЕРУ В ОБЪЯВЛЕНИИ И МЫ ОТВЕТИМ НА ВСЕ ВАШИ ВОПРОСЫ!**  
Безопасность сделки обеспечена стандартами работы Гильдии риелторов Республики Татарстан. **НАША ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗАСТРАХОВАНА!**

Номер объекта: #1/617214/133

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления  
Показать телефон

**Условия сделки**

Цена	9 588 000 ₪	Налог	НДС включено: 1 598 000 ₪
Ставка	51 521 ₪ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Показать детали

Генд. Отдельный с улицы

**186,1 м²** -1 из 10 **Свободно**  
Площадь Этаж Помещение

ЭТОТ ОБЪЕКТ МОЖНО ПОСМОТРЕТЬ ONLINE. Компания "Недвижимость и Закон" предлагает вам приобрести помещение в современном жилом комплексе "Солнечный город", на ул. Ваки Урманче, 10. **ХАРАКТЕРИСТИКИ:** Находится в новом доме на цокольном этаже. В помещении сделан ремонт, проведены коммуникации. Помещение светлое, есть окна. Жилой комплекс находится в районе с развитой инфраструктурой. Первое помещение от дороги, хорошо просматривается. Офисное помещение с ремонтом на цокольном этаже. Великолепных 7 кабинетов различной квадратуры. Оборудована приемная, имеется в наличии: кассовое помещение, зал для проведения переговоров и собраний - 40 кв.м., оборудованная серверная, также 2 туалета в наличии. Есть парковочные места, въезд во двор через шлагбаум. Для сотрудников и клиентов может быть обеспечен по предварительному заказу. Все коммуникации подключены: отопление, водоснабжение, интернет, телефония, электроэнергия, кондиционирование, вентиляция, противопожарная сигнализация, видео наблюдение, охранная система. Рядом магазин "Пятёрочка", Центр Волебола. Отличная транспортная развязка. До центра 5 минут езды. **ЗВОНИТЕ ПО НОМЕРУ В ОБЪЯВЛЕНИИ И МЫ ОТВЕТИМ НА ВСЕ ВАШИ ВОПРОСЫ!**  
Безопасность сделки обеспечена стандартами работы Гильдии риелторов Республики Татарстан. **НАША ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗАСТРАХОВАНА!**

Номер объекта: #1/617214/133

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления  
Показать телефон

**Условия сделки**

Цена	9 588 000 ₪	Налог	НДС включено: 1 598 000 ₪
Ставка	51 521 ₪ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Показать детали

Генд. Отдельный с улицы



Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

**Свободное назначение, 112 м<sup>2</sup>**  
Татарстан респ., Казань, р-н Привольский, мкр. Солнечный, ул. Банк Урманче, 6  
На карте

5 500 000 ₽  
49 108 ₽ за м<sup>2</sup>

Имя: ФЛЭТ  
19 лет с 2003 года  
Еще 2095 объектов

Показать телефон  
Написать сообщение

Ильмар Тазим  
Нет отзывов

**Незабываемый День Рождения ребенка**  
Полное погружение в виртуальный мир: 5 видов развлечений. Компании до 20 человек.  
kzn.theberg.ru >

**Незабываемый День Рождения ребенка**  
Полное погружение в виртуальный мир: 5 видов развлечений. Компании до 20 человек.  
kzn.theberg.ru >

**Незабываемый День Рождения ребенка**  
Полное погружение в виртуальный мир: 5 видов развлечений. Компании до 20 человек.  
kzn.theberg.ru >

**Незабываемый День Рождения ребенка**  
Полное погружение в виртуальный мир: 5 видов развлечений. Компании до 20 человек.  
kzn.theberg.ru >

112 м<sup>2</sup> Площадь  
1 из 10 Этаж  
Свободно Помещение

Объект 59683 Помещение на школьном этаже. Предлагаем приобрести большое помещение под любую сферу деятельность в престижном районе ЖК Солнечный город.  
Отдельный вход, хорошая подъездная дорога, большая парковочная зона.  
В помещении установлены теплые полы, пластиковые окна, кондиционер, вентиляция, видеонаблюдение, домофон, пожарная сигнализация, охранная сигнализация.

Планировка: помещение для решения, кухня (полностью укомплектована), складское помещение, туалет, два больших зала.  
Данное помещение идеально подходит под детский развивающий центр, под магазины одежды и продуктовый, медицинский кабинет, любые предприятия сферы услуг: заведения общепита-кафе, фастфуд, кофейни, лектории.  
Записывайтесь на просмотр.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
Показать телефон

Условия сделки			
Цена	5 500 000 ₽	Налог	НДС включено:
Срок	49 108 ₽ за м <sup>2</sup>	Тип сделки	916 666 ₽
			Свободная продажа

Уточнить условия  
Показаться

Татарстан респ., Казань, р-н Привольский, мкр. Солнечный, ул. Банк Урманче, 6

Пожалуйста, не пишите комментарии к объявлениям. Если у вас есть вопросы, пожалуйста, обращайтесь к продавцу.

*Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

The screenshot shows a real estate listing on the CIAN website. The listing is for a commercial premises for sale in Kazan, Russia. The key details are as follows:

- Title:** Свободное назначение, 216,5 м<sup>2</sup>
- Location:** Татарстан реп., Казань, р-н Советский, мкр. Азино-2, просп. Победы, 78. На карте: Проспект Победы, Горки
- Price:** 17 000 000 Р
- Area:** 216,5 м<sup>2</sup> (Площадь)
- Floor:** 1 из 14 (Этаж)
- Status:** Свободно (Помещение)
- Description:**

Появилось в продаже коммерческое помещение с ремонтом, расположенное на первой линии с двумя отдельными входными группами, по адресу: город Казань, проспект Победы, дом 78. Удобное расположение, развитая инфраструктура, хорошие подъездные пути, наличие парковочных мест. Удобный подъезд для разгрузки-погрузки, два входа, имеется также вагонный выход во двор. Площадь помещения 216,5 кв.м.: комнаты 24,4; 12,7; 11; 11; 10;10,7; 4,2 кв.м. С сауной, с ремонтом. Возможность использования как готовый бизнес под развивающие и обучающие центры, салон красоты, магазины и другое.

Также можем рассмотреть вариант под сдачу в аренду.

Все вопросы с удовольствием обсудим по телефону, либо при осмотре данного помещения. Казань, г. Советский, проспект Победы 78, м. Проспект Победы м. Горки, продается Нежилое помещение, общ. пл. 216,5 кв.м., 1/14 этаж
- Condition:** Ремонт
- Additional Info:**
  - Портал: На рынке с 2009 года, Еще 205 объектов
  - Лилия Демина: Нет отзывов
  - Незабываемый День Рождения ребенка: Полное погружение в виртуальный мир: 5 видов развлечения! Компании до 20 человек.
- Table of Terms:**

Условия сделки			
Цена	17 000 000 Р	Налог	НДС включено: 2 833 333 Р
Ставка	78 522 Р за м <sup>2</sup>	Тип сделки	Свободная продажа
- Address:** Татарстан реп., Казань, р-н Советский, мкр. Азино-2, просп. Победы, 78. Проспект Победы, Горки

Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

**Свободное назначение, 138 м<sup>2</sup>**  
в ЖК «Созвездие», Дом 61Г, сдан в 2 кв. 2016  
Татарстан респ., Казань, р-н Советский, ул. Космонавтов, 61Г. На карте  
Горки

**11 000 000 Р**  
79 711 Р за м<sup>2</sup>  
Следить за изменением цены  
УСН

ИРКО  
Диалог  
✓ Документы агентства проверены  
Еще 290 объектов  
Показать телефон

Лилия Лысцова  
Нет отзывов

**Незабываемый День Рождения ребенка**  
Полное погружение в виртуальный мир. 6 видов развлечения. Компания до 20 человек  
kzn.theoberg.ru

**Незабываемый День Рождения ребенка**  
Полное погружение в виртуальный мир. 6 видов развлечения. Компания до 20 человек  
kzn.theoberg.ru

**Незабываемый День Рождения ребенка**  
Полное погружение в виртуальный мир. 6 видов развлечения. Компания до 20 человек  
kzn.theoberg.ru

138 м<sup>2</sup> Площадь  
1 из 19 Этаж  
Свободно Помещение

Арт. 36178266 АН «ДИАЛОГ» - профессионалы в коммерческой недвижимости.  
Мы предлагаем вам приобрести помещение, расположенное в недавно построенном ЖК Созвездие на первом этаже в новом доме по ул. Космонавтов. Комплекс состоит из высотных домов, где довольно большая плотность населения, а инфраструктура еще не полностью создана.  
В помещении выполнен ремонт, который легко может быть доведен до конца на ваш вкус и в зависимости от вашего вида деятельности. Имеется своя входная группа, может быть сделан второй вход.  
Данное помещение идеально подходит под детский развивающий центр, торговлю, медицинский центр.

Арт. 36178266 АН «ДИАЛОГ» - профессионалы в коммерческой недвижимости.  
Мы предлагаем вам приобрести помещение, расположенное в недавно построенном ЖК Созвездие на первом этаже в новом доме по ул. Космонавтов. Комплекс состоит из высотных домов, где довольно большая плотность населения, а инфраструктура еще не полностью создана.  
В помещении выполнен ремонт, который легко может быть доведен до конца на ваш вкус и в зависимости от вашего вида деятельности. Имеется своя входная группа, может быть сделан второй вход.  
Данное помещение идеально подходит под детский развивающий центр, торговлю, медицинский центр, предприятие сферы услуг, кафе, ресторан и т.д.  
Рядом находится Мегастрой, Автовокзал "Восточный", Агропромышленный парк а также улицы: проспект Победы, Зур Урам, Агарма, и т.д.  
Успейте воспользоваться выгодным предложением!  
Менеджер объекта - Лилия

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
Показать телефон

Условия сделки

Цена	11 000 000 Р	Налог	УСН
Ставка	79 711 Р за м <sup>2</sup>	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Показать фото

Вид: Общий с улицы  
Состояние: Типовой ремонт

в ЖК «Созвездие», Дом 61Г, сдан в 2 кв. 2016  
Татарстан респ., Казань, р-н Советский, ул. Космонавтов, 61Г



*Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

**Торговая площадь, 77,9 м<sup>2</sup>**  
Татарстан респ., Казань, р-н Советский, мкр. Дербышки, ул. Мира, 17/2 На карте

**6 200 000 ₽**  
79 590 ₽ за м<sup>2</sup>  
Следить за изменениями цены  
Включены НДС

**ЭТАЖИ**  
✓ Документы агентства проверены  
На рынке с 2000 года  
Еще 3764 объекта  
[Посмотреть телефон](#)

Катайцева Екатерина Владимировна  
Нет отзывов

**77,9 м<sup>2</sup>** **1 из 3** **Свободно**  
Площадь Этажи Помещение

Продается коммерческое помещение в центре Дербышек, расположенное по адресу Мира 17

Топовое помещение с большими окнами  
Полный капремонт объекта  
Парковка на 4 автомобиля  
2 санузла  
2 этажа

Продается коммерческое помещение в центре Дербышек, расположенное по адресу Мира 17

Топовое помещение с большими окнами  
Полный капремонт объекта  
Парковка на 4 автомобиля  
2 санузла  
2 этажа

Для тех, кто ищет крепких инвестиций и пассивного дохода. Выгоднее сдачи квартиры + индексация еще.

Номер в базе: 4787482.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
[Посмотреть телефон](#)

Условия сделки			
Цена	6 200 000 ₽	Налог	НДС включен:
Ставка	79 590 ₽ за м <sup>2</sup>	Тип сделки	Свободная продажа
			1 033 333 ₽

[Уточнить условия](#) [Показать детали](#)

Татарстан респ., Казань, р-н Советский, мкр. Дербышки, ул. Мира, 17/2

Пожалуйста, включите JavaScript для лучшей работы сайта.

Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Свободное назначение, 67,7 м<sup>2</sup>  
Татарстан респ. Лайшевский район, Габиево село, Советская ул. 1Б На карте

5 450 000 ₽  
80 503 ₽ за м<sup>2</sup>  
Следить за коммерческой сделкой  
Включены НДС

ID 13140609  
Показать телефон  
Написать сообщение

Расчёт стоимости за 10 минут. Металлообработка  
Синди за объем. По чертежам заказчика. Современные ЧПУ станки.  
Узнать больше pigop.ru

Расчёт стоимости за 10 минут. Металлообработка  
Синди за объем. По чертежам заказчика. Современные ЧПУ станки.  
Узнать больше pigop.ru

Расчёт стоимости за 10 минут. Металлообработка  
Синди за объем. По чертежам заказчика. Современные ЧПУ станки.  
Узнать больше pigop.ru

67,7 м<sup>2</sup> 1 из 5 Свободно  
Площадь Этажи Помещение

Продается нежилое помещение свободного назначения по ул. Советская на въезде в с. Габиево Лайшевского муниципального района РТ.

Продается нежилое помещение свободного назначения по ул. Советская на въезде в с. Габиево Лайшевского муниципального района РТ.

Помещение расположено на 1-ом этаже нового жилого 5-ти этажного кирпичного дома. Здание расположено на 1 линии, рядом с остановкой общественного транспорта. Имеется отдельный вход и парковка!  
В помещении сделана качественная предчистовая отделка, имеется место под вывеску

Идеально под торговлю, детские развлекательные учреждения, фитнес, образовательные учреждения, офис и т.п.

**Возможное назначение**

- Офис
- Торговая площадь

Ещё: парикмахерская, салон красоты, кафе/ресторан, бытовые услуги, фитнес, цветы, фрукты, спортзал, выставка; зал, дружок, аптека, ломбард, продукты, магазин, коммерция, бутик

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
Показать телефон

**Условия сделки**

Цена	5 450 000 ₽	Налог	НДС включено
Ставка	80 503 ₽ за м <sup>2</sup>	Тип сделки	Свободная продажа



*Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

**Здание, 2 178 м<sup>2</sup>**  
Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Татарская слобода, ул. Михаила Худякова 15. На карте

**219 000 000 Р**  
100 551 Р за м<sup>2</sup>  
Следить за изменением цены  
Включены НДС

ИЖО: DIGROUP  
Агентство недвижимости  
Еще 1066 объектов  
[Показать телефоны](#)

**2178 м<sup>2</sup>** **3 этажа**  
Площадь Этажность

Современное кирпичное здание в ИСТОРИЧЕСКОМ центре Казани Вахитовский район Расположено на перекрестке улиц Габдуллы Тукая и Худякова. Рядом: ул. Нариманова, Пушкина, Бутлерова.

Характеристики:  
Здание имеет полноценных 4 этажа (в том числе цокольный и мансардный).  
Общая площадь 2178 квадратных метров.  
Архитектура здания стилизована под культурно-историческую среду местности, идеально вписывается в общий ансамбль.  
Острый угол, под которым построено здание, повторяет геометрию улиц, что тоже отсылает к старинным зданиям района.  
Объект расположен в центре деловой, торговой и туристической активности Казани, разрешение на строительство апартамент-отеля, возможно разделение на квартиры.  
На участке площадью 1899 квадратных метров возможно обустройство парковки для постояльцев, работников офисов или жильцов.  
Помещение в черновой отделке, коммуникации подключены.  
Возможные варианты использования: отель, гостиница, апартаменты, бизнес-центр, торговый центр.  
По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру:  
Куликов Кирилл. Брокер по коммерческой недвижимости.  
"DIGROUP - Недвижимость и Финансы".  
От собственника. Без комиссии.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления:  
[Показать телефоны](#)

Условия сделки			
Цена	219 000 000 Р	Налог	НДС включен: 36 500 000 Р
Этажи	100 551 Р за м <sup>2</sup>	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Попросить фото](#)

*Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

**Здание, 4 300 м<sup>2</sup>**  
Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, ул. Булгера, 25 На карте  
Площадь Тукая · 8 мин. на транспорте

**395 000 000 Р**  
91 861 Р за м<sup>2</sup>  
Следить за изменениями цены  
Включены НДС

**4 300 м<sup>2</sup>** **7 этажей**  
Площадь Этажность

Семизатжное здание с земельным участком.  
Локация и транспортная доступность: первая линия ул. Булгера (Вахитовский район Казани) - удобные подъездные пути из любой части города, в том числе со стороны аэропорта и ж/д вокзала. Рядом

**395 000 000 Р**  
91 861 Р за м<sup>2</sup>

**4 300 м<sup>2</sup>** **7 этажей**  
Площадь Этажность

Семизатжное здание с земельным участком.  
Локация и транспортная доступность: первая линия ул. Булгера (Вахитовский район Казани) - удобные подъездные пути из любой части города, в том числе со стороны аэропорта и ж/д вокзала. Рядом расположены остановки более 15 маршрутов общественного транспорта, станция метро Площадь Тукая в 5 минутах ходьбы.  
Окружение: зона развитой городской инфраструктуры и туристических маршрутов - исторический и деловой центр Казани. В непосредственной близости от объекта расположены ВУЗы, элитные жилые дома, объекты культурного досуга, гостиницы, рестораны, офисы, крупные торговые центры.  
Трафик: интенсивный пешеходный и автомобильный трафик.  
Возможные варианты использования:  
Имеет поэтажную коридорную планировку, может быть использовано как под гостиницу (аппарт-отель), так и под бизнес-центр.  
Коммуникации: подведены.  
Отделка помещений: черновая.  
Площадь земельного участка: 2543,7 кв.м.  
Кадастровый номер земельного участка: 16:50:010623:11

Звоните, организуем просмотр в любое, удобное для Вас время!  
Собственники. Для агентов предусмотрено комиссионное вознаграждение!

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

Цена	395 000 000 Р	Налог	НДС включен:
Ставка	91 861 Р за м <sup>2</sup>	Тип сделки	65 833 333 Р
			Свободная продажа

Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

The image shows two screenshots of a real estate listing on the CIAN website. The listing is for a building in Kazan, Russia, with a total area of 3,970 m² and 4 floors. The price is listed as 397,000,000 Russian Rubles (RUB), which is approximately 100,000 RUB per m². The building is located at the intersection of Gabdullayeva and Hudayeva streets. The listing includes a main photo of the building, several smaller photos, and a detailed description. The description mentions that the building is a modern brick structure in a historical center, with a convenient location near the airport and metro station. It also lists nearby amenities like museums, restaurants, and parks. The listing is provided by the ASG real estate agency, which has been operating since 1991. There are also several advertisements for other services, such as 'RF BARS - оператор indoor рекламы' and 'Клининговая компания'.

**Здание, 3 970 м²**  
Татарстан респ., Казань, р-н Ваитовский, мкр. Татарская слобода, ул. Михаила Худякова, 12. На карте  
• Площадь Тукая - 14 мин. пешком • Кремлевская - 20 мин. пешком  
В избранное  
3 970 м²  
Площадь  
4 этажа  
Этажность  
397 000 000 Р  
100 000 Р за м²  
ASG  
Документы агентства проверены  
Агентство недвижимости  
На рынке с 1991 года  
Есть 187 объектов  
Показать телефон  
Написать сообщение  
RF BARS - оператор indoor рекламы  
Метро, ТЦ, медиафасады, трамвай, аэропорт, АЗС, фитнес-центры, ВУЗы, лифты  
Узнать больше ga-bars-ru  
RF BARS - оператор indoor рекламы  
Метро, ТЦ, медиафасады, трамвай, аэропорт, АЗС, фитнес-центры, ВУЗы, лифты  
Узнать больше ga-bars-ru  
Клининговая компания  
Узнать больше zuvakz.ru

Современное кирпичное здание в историческом центре Казани. Здание имеет 4 полноценных этажа (в том числе цокольный и мансардный). Локация и транспортная доступность: здание расположено на перекрестке улиц Габдуллы Тукая и Худякова. Удобные подъездные пути из любой части города, в том числе со стороны аэропорта и ж/д вокзала. Рядом расположены остановки общественного транспорта в шаговой доступности станция метро Площадь Тукая. Окружение: зона развитой городской инфраструктуры и туристических маршрутов - исторический и деловой центр Казани. В непосредственной близости от объекта расположены ВУЗы, элитные жилые дома, объекты культурного достояния, офисы, крупные торговые центры. Район отличает развитая туристическая инфраструктура - в шаговой доступности расположены музеи, гостиницы, рестораны, парки, а также крупные центры притяжения: Старо-татарская слобода, театр Камала, озеро Кабан, пешеходные улицы Баумана и Петербургская, Казанский кремль и другие. Транспорт: умеренный автомобильный и пешеходный трафик. Парковка: Возможно обустройство парковки для постояльцев и жильцов на прилегающем земельном участке. Возможные варианты использования: Здание имеет 2 полноценных этажа, плюс цокольный и мансардный. Все этажи имеют свободную ориентацию в плане. Здание может быть использовано как под гостиницу (аэропорт-отель), так и под бизнес-центр. Отделка помещений: черновая, необходима отделка фасада в соответствии с утвержденной концепцией. Площадь земельного участка: 3476 кв.м. Кад. номер: 16:50-011702-92; 16:50-011702-108

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления:  
Показать телефон

Условия сделки

Цена	397 000 000 Р	Налог	НДС включен: 66 166 666 Р
Служба	100 000 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия  
Показаться



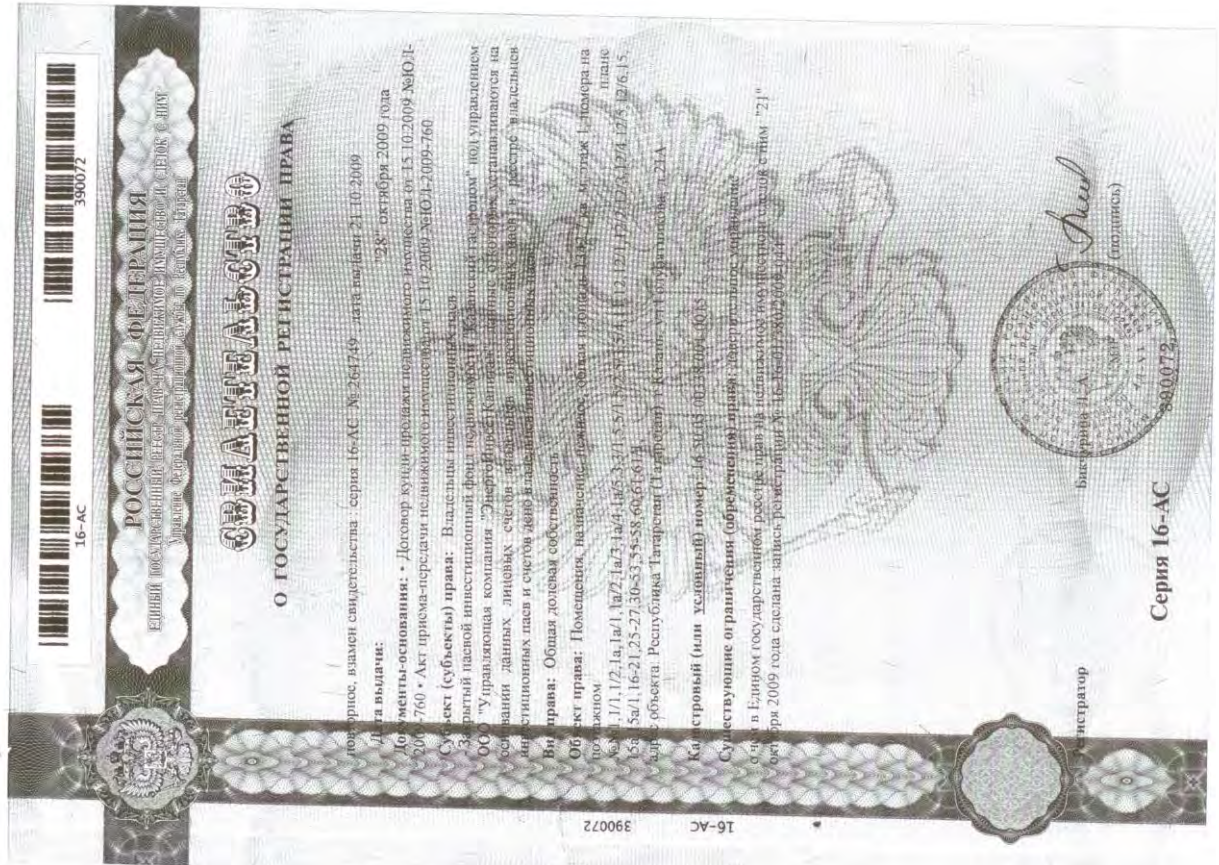
### 8.3. Документы на Объект оценки



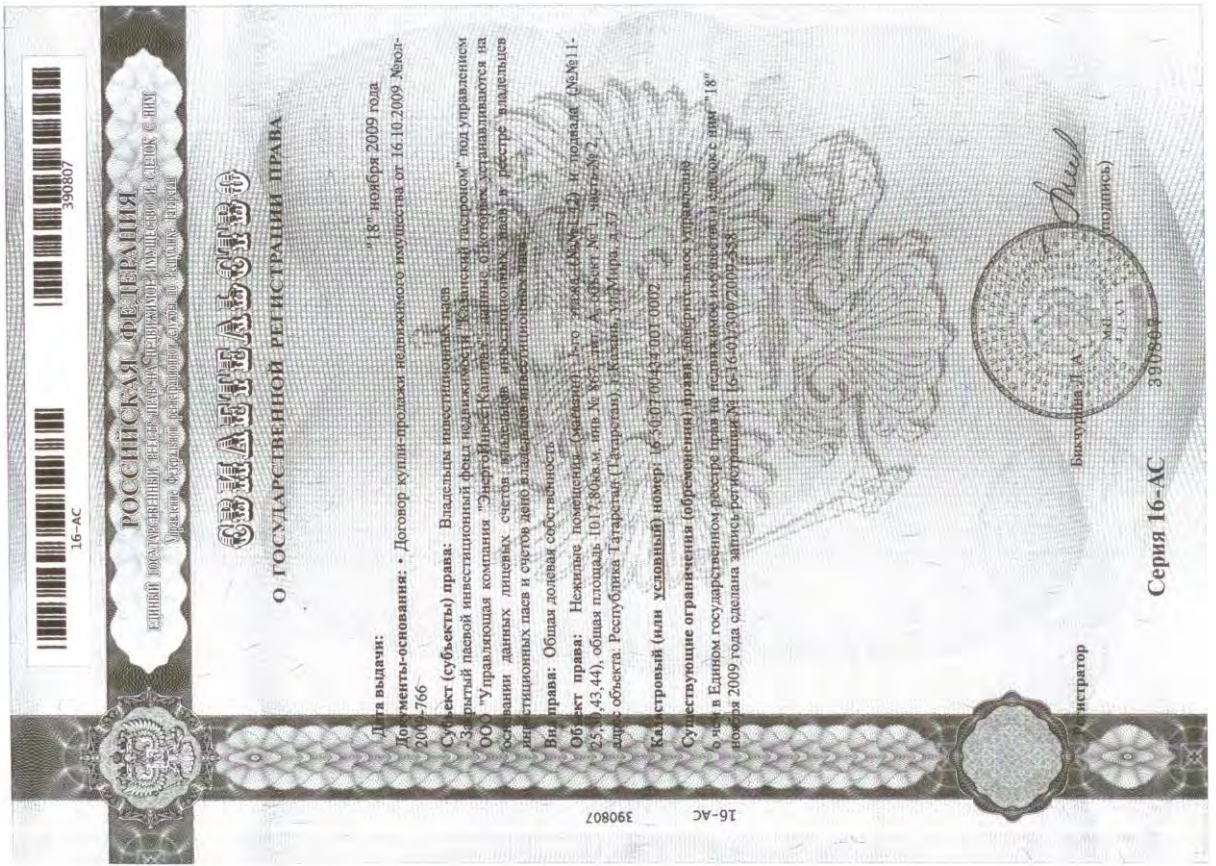
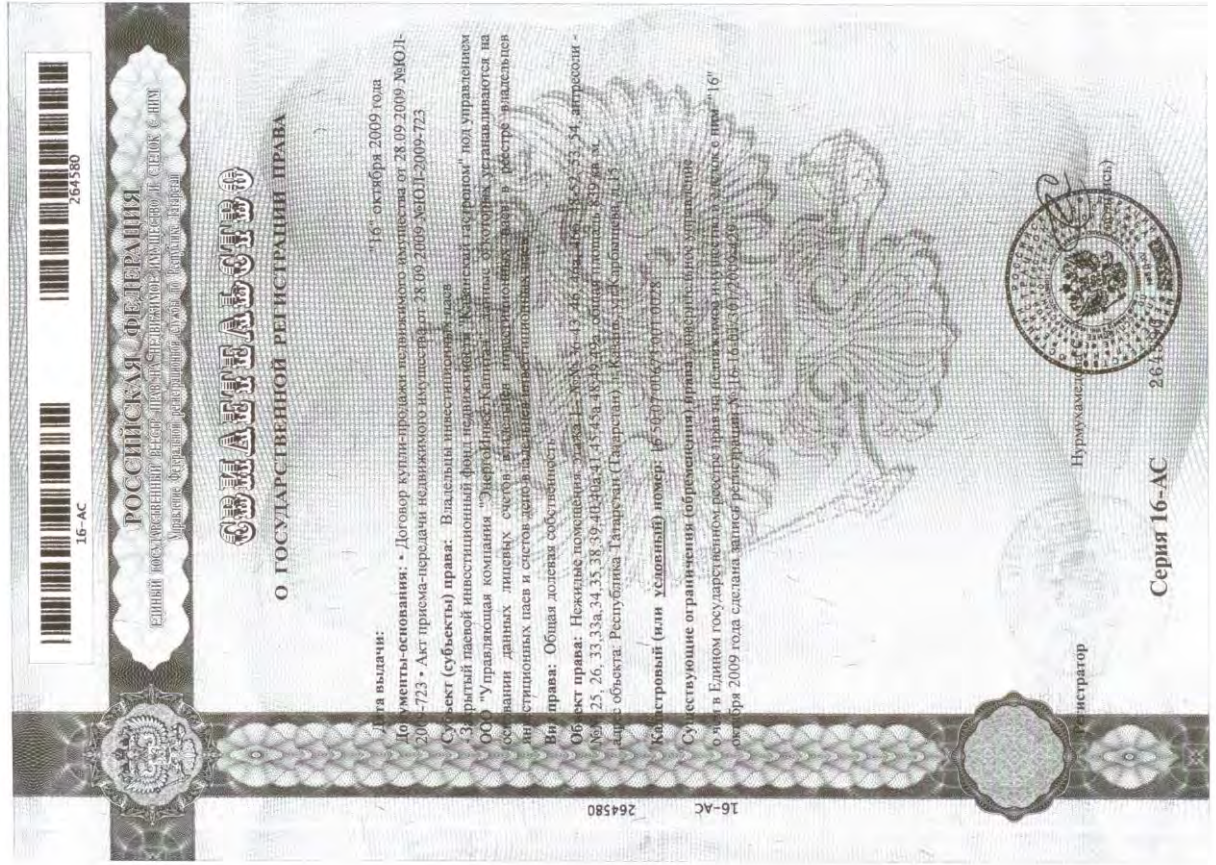














16-AC 264593

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ  
Управление Федеральной службы по регистрации, кадастру и картографии в Республике Татарстан

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

Дата выдачи: "16" октября 2009 года  
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 05.10.2009 №ЮЛ-2009-735 • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 05.10.2009 №ЮЛ-2009-735  
Субъект (субъекты) права: Владельца инвестиционных паев  
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев  
Вид права: Общая долевая собственность  
Объект права: Земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - под строительство гипермаркета "Кольцо", общая площадь 1500 кв. м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Оренбургский тракт  
Кадастровый (или условный) номер: 16:50:17.12.01:0048  
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16" октября 2009 года сделана запись регистрации № 16-16-01/301/2009-491

16-AC 264593

Регистратор  
Нурмухамбетов А. А. (подпись)

Серия 16-AC 264593

16-AM 728780

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ  
Управление Федеральной службы по регистрации, кадастру и картографии в Республике Татарстан

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

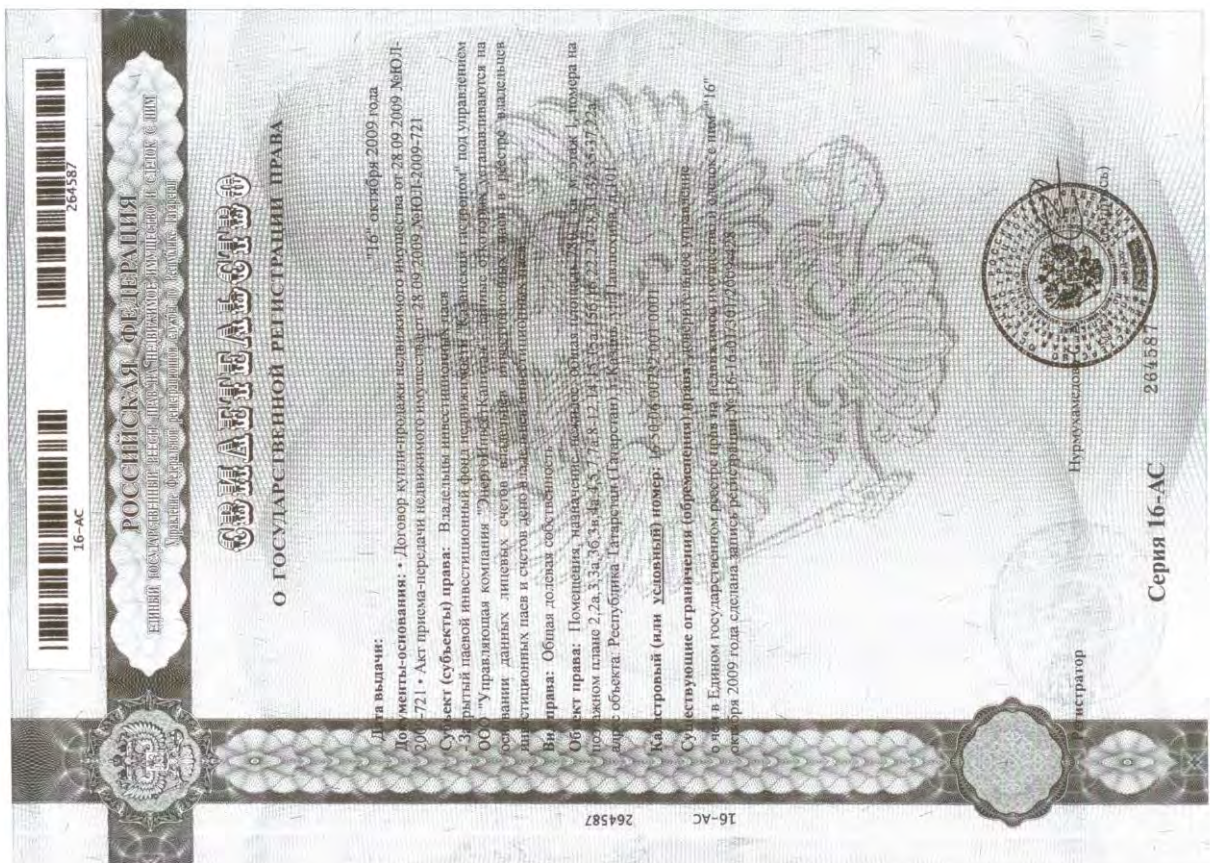
Дата выдачи: "18" июня 2013 года  
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 05.10.2009 №ЮЛ-2009-735  
• Акт приема-передачи недвижимого имущества от 05.10.2009 №ЮЛ-2009-735  
Субъект (субъекты) права: Владельца инвестиционных паев  
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев  
Вид права: Общая долевая собственность  
Объект права: Земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты, магазины розничной торговли (универсальные, специализированные); места парковки легковых автомобилей, общая площадь 831 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Оренбургский тракт  
Кадастровый (или условный) номер: 16:50:17.12.01:0052  
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16" октября 2009 года сделана запись регистрации № 16-16-01/301/2009-490

16-AM 728780

Регистратор  
Зайдуллина А. Е. (подпись)  
М.П.

Серия 16-AM 728780







16-АН 829706

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СРЕДСТВ К НИМУ  
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

Дата выдачи: 26.02.2015  
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.03.2010 №01/03-2010  
Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.  
Вид права: Общая долевая собственность  
Кадастровый(условный) номер: 16:50:110801:9183  
Объект права: Помещение, назначение: нежилое, площадь 3 802,4 кв.м., этаж: 1,2, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Алдаратского, д.33А, пом.1006  
Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление  
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" февраля 2015 года сделана запись регистрации № 16-16/001-16/001/012/2015-816/1

Государственный регистратор  
Тимофеева Ю. В.  
(подпись, м.п.)  
16-16/001-16/001/012/2015-816/1

Серия 16-АН 829706

16-АН 550142

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СРЕДСТВ К НИМУ  
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

Дата выдачи: 19.02.2015  
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.03.2010 №01/03-2010  
Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.  
Вид права: Общая долевая собственность  
Кадастровый(условный) номер: 16:50:110801:9169  
Объект права: Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 139 кв.м., этаж: 1, номера на поэтажном плане: 38-51, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Алдаратского, д. 33А, пом. 1005  
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" февраля 2015 года сделана запись регистрации № 16-16/001-01/157/2014-996/1

Государственный регистратор  
Сулейманов Д. А.  
(подпись, м.п.)  
16-16/001-01/157/2014-996/1

Серия 16-АН 550142





МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
 КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 (РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН  
 (УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН)

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Дата выдачи: 18.09.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 07.10.2011 №01/11-БГ

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 16:50:160509:62:16

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания, магазины, площадь 1 354 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Приволжский район, ул. Сафьяншина, д. 40

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" сентября 2015 года сделана запись регистрации № 16-16/001-16/097/008/2015-3513/1

Государственный регистратор

Лазарева Е. В.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
 КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 (РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН  
 (УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН)

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Дата выдачи: 18.09.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 07.10.2011 №01/11-БГ

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 16:50:160509:62:15

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания, магазины, площадь 1 876 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Приволжский район, ул. Сафьяншина, д. 40

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" сентября 2015 года сделана запись регистрации № 16-16/001-16/097/008/2015-3512/1

Государственный регистратор

Лазарева Е. В.



16-AM 030867

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИННО ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ  
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "22" октября 2012 года  
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 08.10.2012 №14/12-ТС

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев  
- Закрытый паевой инвестиционный фонд "Казанский гастроном" по управлению обществом с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность  
Объект права: Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 345,5 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане 1-20, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Солидарности, д.4

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:07:00707:001:0007  
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" октября 2012 года сделана запись регистрации № 16-16-01/402/2012-210

Регистратор  
Кулагина Л.В. М.П. (подпись)

Серия 16-AM 030867

16-АН 617702

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИННО ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ  
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "29" декабря 2014 года  
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 17.10.2014 №35/14-СФ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев  
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность  
Объект права: Помещения №1004, назначение: нежилое, общая площадь 1 292,3 кв.м, этаж №1, цокольный этаж №1, номера на поэтажном плане 5-11,15, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Седова, д. 1, пом. 1004

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:060623:1011  
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" декабря 2014 года сделана запись регистрации № 16-16-01/180/2014-812

Регистратор  
Магумова А. Р. М.П. (подпись)

Серия 16-АН 617702



16-AM 030866

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ПОКУЩЕНИЕ И СДЕЛОК С НИМ  
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "22" октября 2012 года  
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 08.10.2012 №14/12-ГС

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев  
- Закрытый паевой инвестиционный фонд "Казанский гастроном" по управлению общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дело владельцев инвестиционных паев

Выд права: Общая долевая собственность  
Объект права: Нежилое помещения №№ 37, 38, 39, 41, общая площадь 76,60 кв.м, этаж 1, инв.№ 10209, лит. 1, объект № 4, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Спартановская, д.141

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:06:00820:001:0004  
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" октября 2012 года сделана запись регистрации № 16-16-01/402/2012-206

Регистратор  
Кулагина Л. В.  
Едл.  
(подпись)

Серия 16-AM 030866

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН  
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 07.04.2015  
Документы-основания: • Акт приема - передачи офисного помещения по Договору о долевом участии в строительстве жилого дома №66 от 24 июня 2014 года от 02.02.2015  
• Договор долевого участия в строительстве жилого дома от 24.06.2014 №66, дата регистрации 05.07.2014, №16-16-73/009/2014-349, дата регистрации 05.07.2014, № 16-16-73/009/2014-349  
• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 29.12.2014, №RU 16324115-132

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дело владельцев инвестиционных паев.

Выд права: Общая долевая собственность  
Кадастровый(условный) номер: 16:24:150201:3240  
Объект права: Офис №10-11, назначение: нежилое, площадь 285,4 кв.м., этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с. Усады, ул. Счастливая, д. 11, пом.№1010

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление, аренда о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" февраля 2015 года сделана запись регистрации № 16-16/025-16/071/002/2015-2396/1

Государственный регистратор  
Кулагина Л. В.  
(подпись, м.п.)  
16-16/025-16/071/002/2015-2396/1



**Отчет №ПИФ-001/04-2021**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**



**Отчет №ПИФ-001/04-2021**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

Раздел 2

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

Земельный участок:		<small>(наименование)</small>	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
01.02.2019 № 16-0-1-216/4102/2019-37			
Кадастровый номер:		16:50:280563:832	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Акционерное общество "Гипермаркет "Кольцо", ИНН: 1655063331, ОГРН: 1031621020804
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 16:50-280563-832-16/001/2018-3 от 13.12.2018
3	Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	На государственную регистрацию права не представлено согласие общего собрания учредителей Акционерного общества "Гипермаркет "Кольцо" на совершение сделки, необходимое в силу ст. 46 ФЗ об ООО	
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ		Кирилина С. М.	

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФИС ЕГРН  
 ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ТБУ МФЦ В РТ  
 Г. КАЗАНЬ УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28  
 УПОЛНОМОЧЕННЫЙ СОТРУДНИК  
 ХУСНУТДИНОВА Э.Х.  
 ВРЕМЯ 15:00 от 04.04.2019



Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок:		<small>(наименование)</small>	
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:
01.02.2019 № 16-0-1-216/4102/2019-37			
Кадастровый номер:		16:50:280563:832	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ		Кирилина С. М.	

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФИС ЕГРН  
 ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ТБУ МФЦ В РТ  
 Г. КАЗАНЬ УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28  
 УПОЛНОМОЧЕННЫЙ СОТРУДНИК  
 ХУСНУТДИНОВА Э.Х.  
 ВРЕМЯ 15:00 от 04.04.2019





**Отчет №ПИФ-001/04-2021**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

Лист 1

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

На основании запроса от 22.01.2019 г., поступившего на рассмотрение 22.01.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Звание	
Лист №	Раздел 1
Всего листов раздела 1:	
Всего разделов:	
Всего листов выписки:	
Кадестровый номер:	16:50:280563:836
Номер кадастрового квартала:	16:50:280563
Дата присвоения кадастрового номера:	12.11.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Республика Татарстан, г. Казань, Кировский район, жилой массив Старое Арамино, ул. Старо-Араминская 2-я, д. 37а
Площадь, кв. м:	375,6
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Магазин розничной торговли для жилого комплекса Старое Арамино Кировского района г. Казани (1-й очередь строительства)
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Год ввода в эксплуатацию по завершению строительства:	2018
Год завершения строительства:	2018
Кадастровая стоимость, руб.:	3730369,06
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:280563:832
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	2698 от 09.04.2018.
Получатель выписки:	Иванов Константин Геннадьевич, от имени представителя по доверенности Акционерное общество "Гипермаркет "Кольцо"
Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН	
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ	Кирилина С. М.
Приволжский отдел ГБУ МФЦ в РМТ с Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28 М.П.	
Уполномоченный сотрудник Хуснутдинова Э.Х. ВРЕМЯ 14:40 от 04.02.2019 М.П.	

Лист 2

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

Звание	
Лист №	Раздел 2
Всего листов раздела 2:	
Всего разделов:	
Всего листов выписки:	
Кадестровый номер:	16:50:280563:836
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Акционерное общество "Гипермаркет "Кольцо", ИНН: 1655063331, ОГРН: 1031621020804
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 16:50:280563:836-16/001/2018-3 от 13.12.2018
3. Документ-основание:	3.1. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1. вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	21.12.2018
номер государственной регистрации:	16:50:280563:836-16/001/2018-6
4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 17.12.2018 по 17.12.2028
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "Торговая Компания "Зеленый", ИНН: 1659052002, ОГРН: 1041628209127
основание государственной регистрации:	Договор аренды от 17.12.2018 №6631-0, дата регистрации 21.12.2018, №16:50:280563:836-16/001/2018-5
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	На государственную регистрацию права не представлено согласие общего собрания учредителей Акционерного общества "Гипермаркет "Кольцо" на совершение сделки, необходимое в силу ст. 46 ФЗ об ООО
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ	Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН
Кирилина С. М.	
Приволжский отдел ГБУ МФЦ в РМТ с Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28 М.П.	
Уполномоченный сотрудник Хуснутдинова Э.Х. ВРЕМЯ 14:40 от 04.02.2019 М.П.	

**Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Лист 4

**Описание местоположения объекта недвижимости**

<b>Здание</b>			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4:	Всего разделов:
01.02.2019	№ 16-0-1-216/4102/2019-36		
Кадастровый номер:		16:50:280563:836	

Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(х):

Масштаб 1: данные отсутствуют

<b>ИНЖЕНЕР КАТЕГОРИИ</b>	М.П.	Киршина С. М.
--------------------------	------	---------------

Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН  
 Приволжский отдел ТБУ МФЧ ФУ  
 с Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 20  
 Уполномоченный сотрудник  
 Хиснутдинов Э.Х.  
 ВРЕМЯ 14:40 от 02  
 МП 02/14

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
 Единый государственный реестр недвижимости  
 Единое государственное реестровое агентство по недвижимости

**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Дата выдачи: "16" октября 2009 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 28.09.2009 №ЮЛ-2009-722 • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 28.09.2009 №ЮЛ-2009-722

Субъект (субъекты) права: Владельца инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд "Казанский гастроном" по управлению общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКашигал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Магазин "Эдельвейс" №925, 1 - этажный, общая площадь 1536,30 кв. м, инв. № 16264/12, лит. А, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Высокогорский р-н, 12 км. а/д Казань-Набережные Челны

Кадастровый (или условный) номер: 16:16:12.06.02:0003:0001

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16" октября 2009 года сделана запись регистрации № 16-16-18/04/2009-521

Регистратор  
 Биекурова Л. А.  
 М.П. (подпись)  
 Серия 16-АС 264589



16-АЕ 056803

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И СРЕДСТВ К НИМУ  
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "26" апреля 2010 года  
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.03.2010 №03-2010

Субъект (субъекты) права: Владельца инвестиционных прав  
Зарытый пашной инвестиционный фонд недвижимости "Казацкий гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал", данные охотников-устанавливаются на основании данных лицевых счетов, кадастровых инвестиционных пасов и реестра, владельцев инвестиционных пасов и счетов депо владельцев инвестиционных пасов

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов площадью 4160 кв. м, кадастровый № 16:50:11 08 04: 0017  
адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Казань, улица Спортивного Д.12  
Кадастровый (или условный) номер: 16:50:11 08 04: 0017

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" апреля 2010 года сделан запись регистрации № 16:16-09/04/17/2010-09/04

Кулагина (подпись)  
регистратор

Серия 16-АЕ 056803

16-АЕ 056882

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И СРЕДСТВ К НИМУ  
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "27" апреля 2010 года  
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.03.2010 №03-2010

Субъект (субъекты) права: Владельца инвестиционных прав  
Зарытый пашной инвестиционный фонд недвижимости "Казацкий гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал", данные охотников-устанавливаются на основании данных лицевых счетов, кадастровых инвестиционных пасов и реестра, владельцев инвестиционных пасов и счетов депо владельцев инвестиционных пасов

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов площадью 3800 кв. м, кадастровый № 16:50:11 08 01: 0017  
адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Казань, улица Спортивного Д.33А  
Кадастровый (или условный) номер: 16:50:11 08 01: 0017

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" апреля 2010 года сделан запись регистрации № 16:16-09/04/17/2010-09/04

Тагирова (подпись)  
регистратор

Серия 16-АЕ 056882



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН  
УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного  
реестра прав по состоянию на 07.06.2016 :

не зарегистрировано

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

повторное, взамен свидетельства: 16.10.2009

07.06.2016

Дата выдачи:  
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 28.09.2009 №ЮЛ-2009-722

• Акт приема-передачи недвижимого имущества от 28.09.2009 №ЮЛ-2009-722

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой  
инвестиционный фонд "Казанский гастроном" по управлению общества с ограниченной  
ответственностью "Управляющая компания "ЭнерджиВестКазитат", данные о которых  
устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в  
реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Обшая долевая собственность.

Кадастровый(условный) номер: 16:16:120602:3

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов,  
разрешенное использование: Для размещения супермаркета, общая площадь 2 682 кв. м.,  
кадастровый № 16: 16: 12 06 02: 0003, адрес (местонахождение) объекта: Российская  
Федерация, Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань, 12 км справа автодороги Казань-  
Набережные Челны.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16"  
октября 2009 года сделана запись регистрации № 16-16-18/040/2009-319

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Газзова Э. Р.

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

16-16-18/040/2009-319

Газзова Э. Р.

Серия АА № 858968



*Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

03.05.2017

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах  
**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН**  
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

<b>Здание</b>	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>03.05.2017</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:	<b>16:50:160208:2797</b>
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 (Татарстан), г Казань, ул Гарифьянова, д 28А
Площадь, м <sup>2</sup> :	280,3
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Административное здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	11197127,28
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:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
<b>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</b> <small>(полное наименование должности)</small>	<b>Лазарева Е. В.</b> <small>(подпись, фамилия)</small>



03.05.2017

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

Разд

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

<b>Здание</b>	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>03.05.2017</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:	<b>16:50:160208:2797</b>
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 16:50:160208:2797-16/001/2017-3 от 02.05.2017
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 06.04.2017 №45/17
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Гарифьянова, д.28А, кад. № 16:50:160208:2797, Административное здание, назначение: нежилое, общая площадь 280, 30кв.м, инв.№ 11608, лит. А
вид:	
дата государственной регистрации:	02.05.2017
номер государственной регистрации:	16:50:160208:2797-16/001/2017-4
4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 31.05.2031
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания"ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" от 03.02.2010 №2
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
<b>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</b> <small>(полное наименование должности)</small>	<b>Лазарева Е. В.</b> <small>(подпись, фамилия)</small>

М.П.



**Отчет №ПИФ-001/04-2021**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

017	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных права			Раздел 4
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости				
<b>Описание местоположения объекта недвижимости</b>				
<b>Здание</b>				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист № <u>  </u> Раздела <u>  4  </u>	Всего листов раздела <u>  4  </u> : <u>  </u>	Всего разделов: <u>  </u>	Всего листов выписки: <u>  </u>	
03.05.2017				
Кадастровый номер:		16:50:160208:2797		
Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ах):				
				
Масштаб 1:	данные отсутствуют			
<b>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</b> <small>(полное наименование должности)</small>			Лазарева Е. В. <small>(инициалы, фамилия)</small>	



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН  
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН)

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

повторное, взамен свидетельства: 23.04.2010  
Дата выдачи: 27.11.2015  
№03/03-2010  
**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

**Вид права:** Общая долевая собственность.  
**Кадастровый(условный) номер:** 16:50:150105:147  
**Объект права:** Здание магазина, назначение: нежилое, 1 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 3108 кв. м, инв.№ 10371, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Ломжинская, д.2А.

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление  
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" апреля 2010 года сделана запись регистрации № 16-16-01/1172010-499

Ионова Н. А.

  
 Государственный регистратор  
 (подпись, и.п.)  
 16-16-01/1172010-499

Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 22.04.2010 :  
не зарегистрировано

Ионова Н. А.



Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Серия АА № 541802

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

Раздел 1

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

**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов: _____
03.08.2017		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		16:50:171201:1001	
Номер кадастрового квартала:	16:50:171201		
Дата присвоения кадастрового номера:	21.12.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО "город Казань", г Казань, ул. Оренбургский тракт		
Площадь:	95 +/- 4 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	748449.90		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные); места парковки легковых автомобилей		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "временные". Дата истечения срока действия временного характера - 22.12.2021		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"		
<b>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</b>			
<small>(полное наименование должности)</small>		<small>(инициалы, фамилия)</small>	
		Каримов Р. Р.	





**Отчет №ПИФ-001/04-2021**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Раздел 2  
**Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости**

<b>Земельный участок</b>	
Лист № <u>03.08.2017</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <u>16:50:171201:1001</u>	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 16:50:171201:1001-16/001/2017-1 от 02.08.2017
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 05.10.2009 №ЮЛ-2009-735; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 05.10.2009 №ЮЛ-2009-735
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление, Доверительное управление
дата государственной регистрации:	02.08.2017
номер государственной регистрации:	16:50:171201:1001-16/001/2017-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 01.04.2009 по 02.03.2024
4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
основание государственной регистрации:	Правила Доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", от 31.03.2009, выдавший орган: ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
<b>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</b> <small>(полное наименование должности)</small>	<b>Каримов Р. Р.</b> <small>(инициалы, фамилия)</small>



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Раздел 3  
**Описание местоположения земельного участка**

<b>Земельный участок</b>	
Лист № <u>03.08.2017</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <u>16:50:171201:1001</u>	
План (чертеж, схема) земельного участка:	
Масштаб 1:	Условные обозначения:
<b>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</b> <small>(полное наименование должности)</small>	<b>Каримов Р. Р.</b> <small>(инициалы, фамилия)</small>



*Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

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

Раздел 1


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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
03.08.2017			
Кадастровый номер:		16:50:171201:1000	
Номер кадастрового квартала:	16:50:171201		
Дата присвоения кадастрового номера:	21.12.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО "город Казань", г Казань, ул. Оренбургский тракт		
Площадь:	735 +/- 9 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	5790638.70		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные); места парковки легковых автомобилей		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "временные". Дата истечения срока действия временного характера - 22.12.2021		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>			Каримов Р. Р. <small>(инициалы, фамилия)</small>

Раздел 2

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

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
03.08.2017			
Кадастровый номер:		16:50:171201:1000	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 16:50:171201:1000-16/001/2017-1 от 02.08.2017		
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 05.10.2009 №ЮЛ-2009-735; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 05.10.2009 №ЮЛ-2009-735		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.	вид:	Доверительное управление, Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	02.08.2017	
	номер государственной регистрации:	16:50:171201:1000-16/001/2017-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 01.04.2009 по 02.03.2024	
	4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524	
основание государственной регистрации:		Правила Доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от 31.03.2009, выдавший орган: ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>			Каримов Р. Р. <small>(инициалы, фамилия)</small>



*Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

**Раздел 3**


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

**Земельный участок**

Лист № 3 Раздела 3 (вид объекта недвижимости)  
Всего листов раздела 3: \_\_\_\_\_ Всего разделов: \_\_\_\_\_ Всего листов выписки: \_\_\_\_\_  
**03.08.2017**

Кадастровый номер: **16:50:171201:1000**

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: \_\_\_\_\_ Условные обозначения: \_\_\_\_\_

**ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ**  
(полное наименование должности) **Каримов Р. Р.**  
(инициалы, фамилия)

**Республика Татарстан**

Республиканское государственное унитарное предприятие  
«Бюро технической инвентаризации» Министерства строительства,  
архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства  
Республики Татарстан

Межрайонный филиал № 1 Высокогорский район

Село (п.р. поселение) с.с. Бетмураев  
Улица Мамарданский тракт, к.п. №12 Вазиль-Н.Челны

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

на здание «Ильдар» № 1/215  
(назначение: нежилое (строение))

Инвентарный номер	<u>16264/12</u>						
Номер в реестре	<u>1203/1114 - 96</u>						
Кадастровый номер	<u>16:</u>	<u>16:</u>	<u>12</u>	<u>06</u>	<u>02</u>	<u>0003</u>	<u>0001</u>
	А	Б	В	Г	Д	Е	

Паспорт составлен по состоянию на «16» 08 2017 г.  
(указывается дата обследования объекта учета)

Объект: свистящие

Назначение: магазин

Исполнитель: ООО «Научаемио»

Количество листов (листоу):

а)

б)

в)

г)

Исчислять площадь и объем здания и его частей (подвалов, пристройки и т. п.)

Листа по плану	Исчисляемая площадь и его частей	Стороны для подсчета площади по изобретенной схеме*	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	2	3	4	5	6
<u>А. Магазин</u>	<u>140,01 кв. м</u>		<u>140,01</u>	<u>2,25</u>	<u>315</u>

Регистрация прав собственности

(регистрация №)

Фонд

Дата записи	Полное наименование юридического лица, предпринимателя или организации	Содержание, устанавливающее право собственности на объект недвижимости	Датированная запись в Едином государственном реестре недвижимости	Подпись лица, ответственного за запись
	<u>ЗАО ТА «Эксперт»</u>			

Регистрация земельного участка — кв. м

(регистрация №)

Фонд

Дата записи	Полное наименование юридического лица, предпринимателя или организации	Содержание, устанавливающее право собственности на земельный участок	Датированная запись в Едином государственном реестре недвижимости	Подпись лица, ответственного за запись
	<u>ЗАО ТА «Эксперт»</u>			

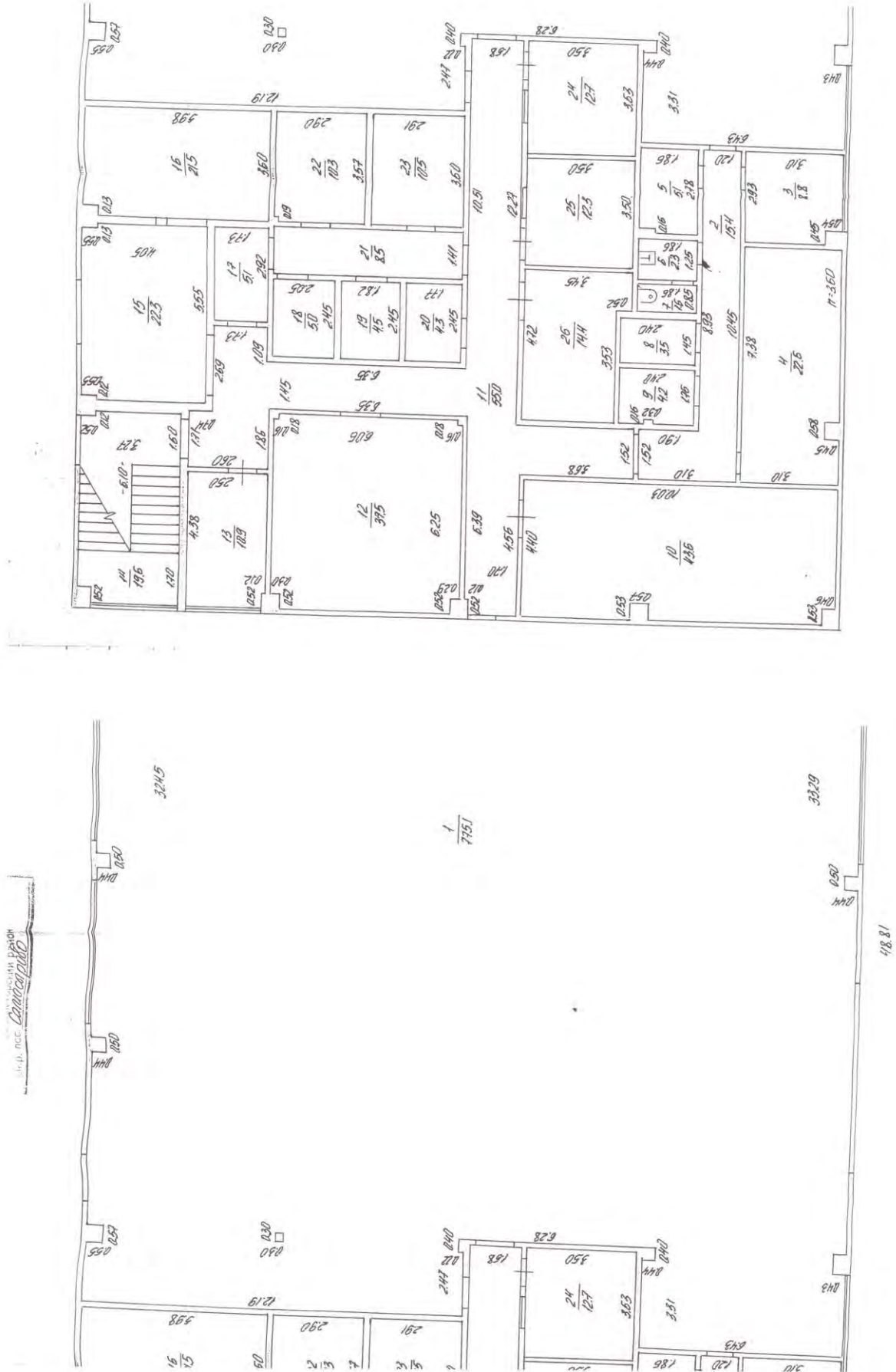
Благоустройство здания — кв. м

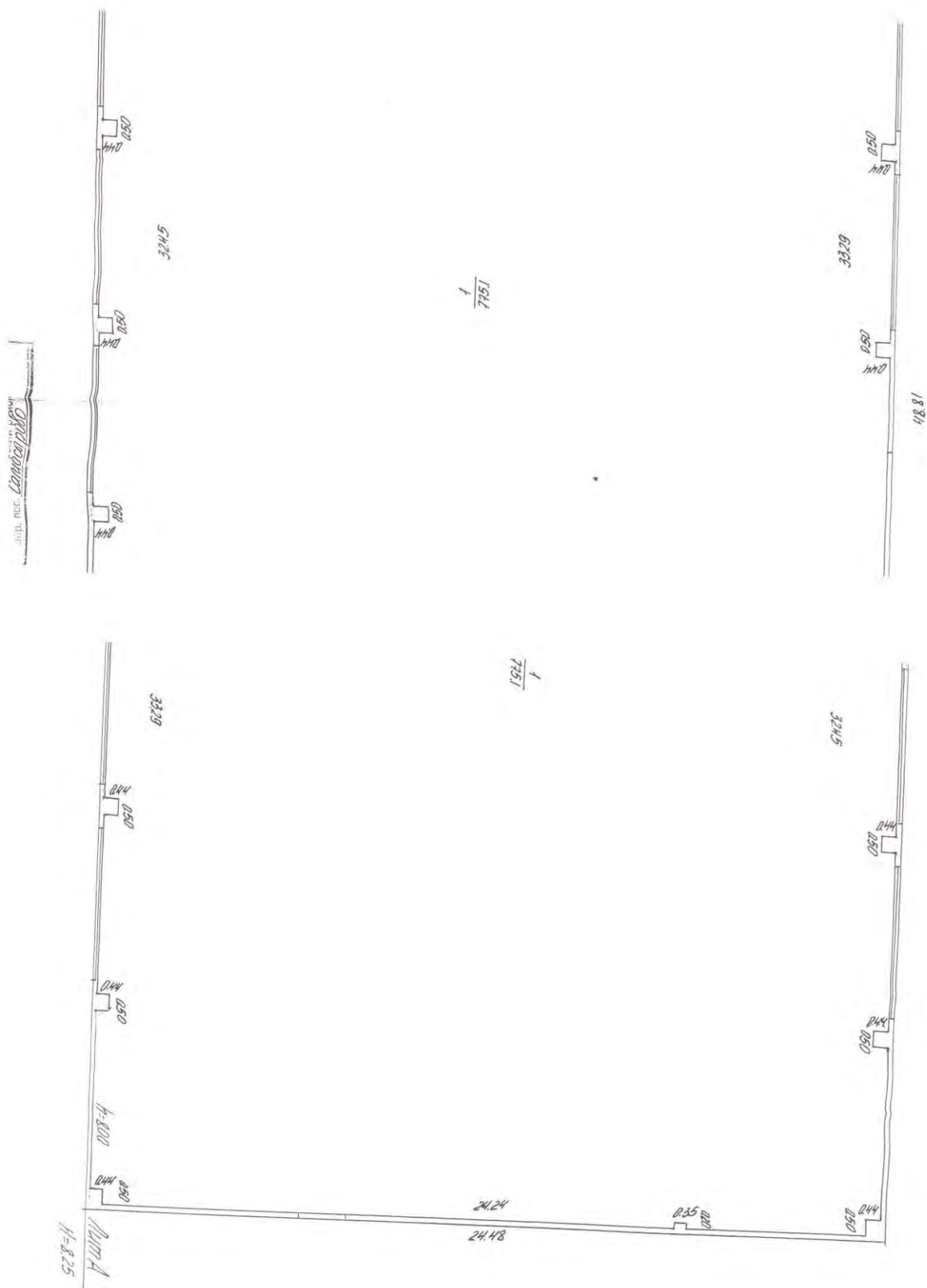
(регистрация №)

Фонд

Дата записи	Полное наименование юридического лица, предпринимателя или организации	Содержание, устанавливающее право собственности на объект недвижимости	Датированная запись в Едином государственном реестре недвижимости	Подпись лица, ответственного за запись
	<u>ЗАО ТА «Эксперт»</u>			

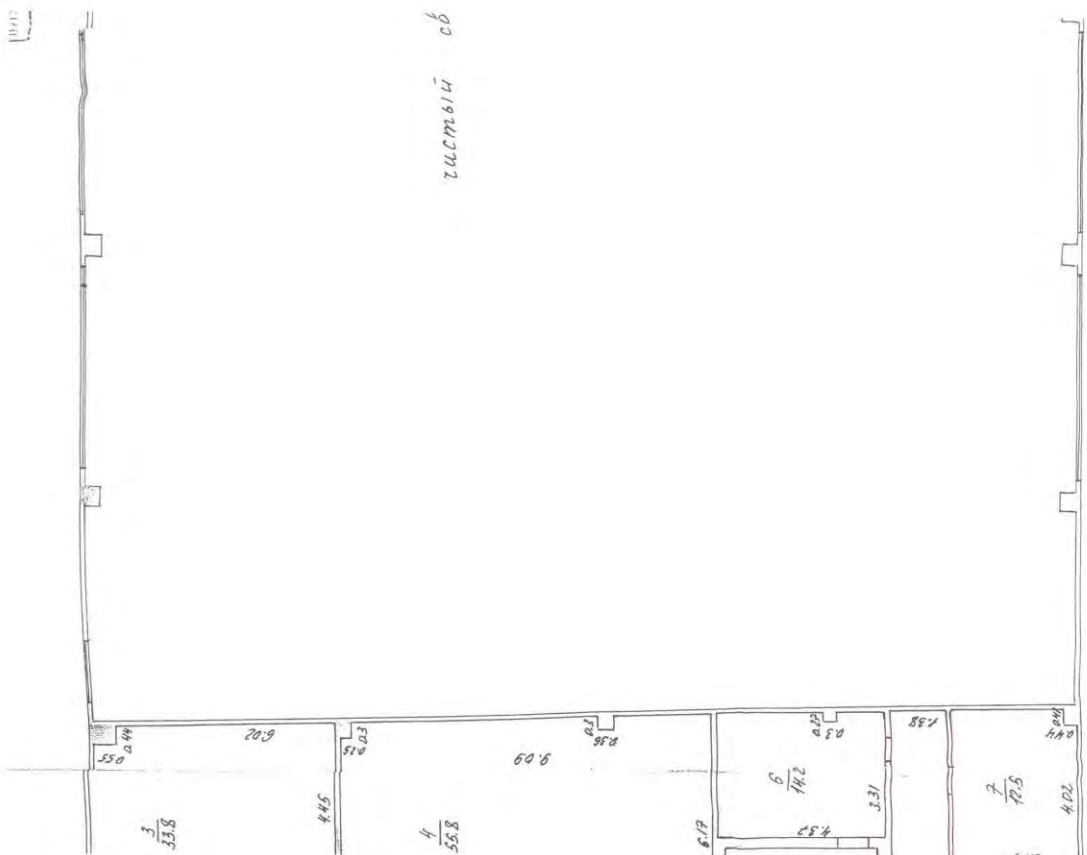
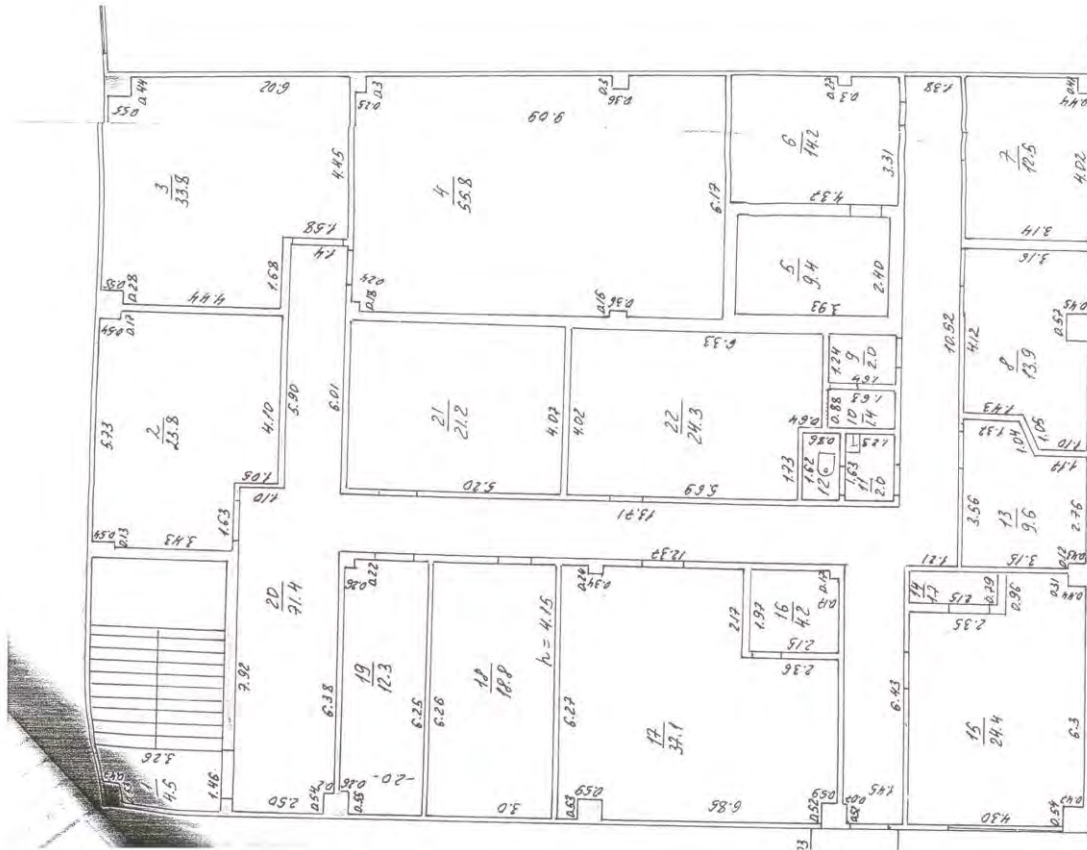
Отчет №ПИФ-001/04-2021  
 об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества







Отчет №ПИФ-001/04-2021  
 об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества





тистовый свет

тистовый свет



Отчет №ПИФ-001/04-2021  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Листы эксп. 1	Листы по плану 2	Элементы с подкатегорией (категория)	№ помещения (подкатегория)	№ кадастрового (категория)	№ кадастрового (категория)	№ кадастрового (категория)	№ кадастрового (категория)	№ кадастрового (категория)	№ кадастрового (категория)	№ кадастрового (категория)	№ кадастрового (категория)	№ кадастрового (категория)	№ кадастрового (категория)	№ кадастрового (категория)	№ кадастрового (категория)	№ кадастрового (категория)	№ кадастрового (категория)	№ кадастрового (категория)	№ кадастрового (категория)	Итого по плану		Итого по плану
																				№ кадастрового (категория)	№ кадастрового (категория)	
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21
22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23
24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26
	Итого	Итого	Итого	Итого	Итого	Итого	Итого	Итого	Итого	Итого	Итого	Итого	Итого	Итого	Итого	Итого	Итого	Итого	Итого	Итого	Итого	Итого

Лист А  
л=р.с

Карлова  
С.В.

Технический специалист  
Программист



Описание возмущаемых элементов здания и определение вклада  
 в предмет: А Год постройки 2005 Число этажей 2  
 Группа капитальности: Бид внутреннею отдели Говнименная

Пол. п. п.	Наименование возмущаемых элементов	Описание конструктивных элементов (материал, количество, длина, ширина и прочее)	Техническое описание (состав, материалы, габариты, п. п.)	Удельная вес по таблице	Удельная вес по проекту	Удельная вес по проекту	Удельная вес по проекту	% внос в ступ.	% внос в ступ.	Тек. код в % ступени	Тек. код в % ступени
1	Фундаменты	бетонные блки	бетон	4	4	0					
2	Стены и перегородки	панель типовой с утеплителем	бетон	12	12	0					
3	Перегородки	штукатурка кирпичная	бетон	12	1	0					
4	Черновой пол	ж/бетонные плиты	бетон	12	1	0					
5	Крыша	швевая	бетон	12	1	0					
6	Полы	бетонные	бетон	5	1	0					
7	Обои	ламинированные	бетон	13	1	0					
8	Внутренняя отделка	штукатурка гипсовая	бетон	3	1	0					
9	Отделочные работы	пол, потолок, сантехника, электрика	бетон	15	1	0					
10	Сан. и электротех. устройства	ванная, туалет, кухня, ванна, электропроводка, лифт	бетон	9	1	0					
11	Прочие работы	металлическая	бетон	9	1	0					
Итого:				100	100	0					

% внос, пришедший по формуле  $\frac{\text{вклад}}{\text{площадь (гр. м)}} \times 100 = 0\%$

**ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ СТРОЕНИЯ**

Длина по плану	Ширина по плану	Площадь	Объем	Классификация	Удельная стоимость	Общая стоимость
1	2	3	4	5	6	7
1	1	1	1	1	1	1
1	2	2	2	2	2	2
1	3	3	3	3	3	3
1	4	4	4	4	4	4
1	5	5	5	5	5	5
1	6	6	6	6	6	6
1	7	7	7	7	7	7
1	8	8	8	8	8	8
1	9	9	9	9	9	9
1	10	10	10	10	10	10
1	11	11	11	11	11	11
1	12	12	12	12	12	12
1	13	13	13	13	13	13
1	14	14	14	14	14	14
1	15	15	15	15	15	15
1	16	16	16	16	16	16
1	17	17	17	17	17	17
1	18	18	18	18	18	18
1	19	19	19	19	19	19
1	20	20	20	20	20	20
1	21	21	21	21	21	21
1	22	22	22	22	22	22

Итого: Площадь 300,7 кв. м; Объем 1536,3 куб. м

Технический специалист *Щеф* Проверил *Щеф*



Техническое описание пристроек и других частей зданий									
Наименование конструктивных элементов	литера		литера		литера		литера		Итого:
	№ таблички	Удел. вес с поправкой	№ таблички	Удел. вес с поправкой	№ таблички	Удел. вес с поправкой	№ таблички	Удел. вес с поправкой	
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Проемы									
Полы									
Отделочные работы									
Электропроводка									
Прочие работы									
Итого:									

Исчисление восстановительной и действующей стоимости здания и его части																						
Наименование здания и его частей	№ таблички		№ таблички	Итого:	Поправка к стоимости коэффициентами:																	
	№ таблички	Удельный вес			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
А. Массовые	33	50	24	100	1.03	0.9	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	
Итого:																						

Исчисление стоимости служебных построек																					
Наименование построек	№ таблички		№ таблички	Итого:	Поправка к стоимости коэффициентами:																
	№ таблички	Удел. вес с поправкой			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
Фундаменты																					
Стены и перегородки																					
Перекрытия																					
Крыша																					
Проемы																					
Полы																					
Отделочные работы																					
Электропроводка																					
Прочие работы																					
Итого:																					

