

Ассоциация «Межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных
арбитражных управляющих»
ФИНАНСОВЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ

Минаков Сергей Геннадьевич

Должник: Бикчантаева Эльвина Рафиковна

(ИНН 165909171476, адрес должника: 421001, РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д.3, корп.Г, кв.19)

454014, г. Челябинск, а/я 2675, моб. тел. 8-951-234-99-22, e-mail: sergey.9922@mail.ru

Дата: 26 января 2026 г.

Место составления: г. Челябинск

РЕШЕНИЕ

Финансового управляющего должника Бикчантаевой Э.Р. об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества гражданина - нежилого помещения, с КН 16:50:150109:3236, общей площадью 95,7 кв.м, расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д. 78, пом. 1 (114,116-122)

Должник Бикчантаева Эльвина Рафиковна

(фамилия, имя, отчество (при наличии) должника)

Дата и место рождения должника	11.05.1989 г.р., уроженка г. Казани, РТ
Ранее присвоенные фамилия, имя и отчество должника (при наличии)	Сафина Эльвина Рафиковна
Место жительства должника согласно документам о регистрации по месту жительства в пределах Российской Федерации (при отсутствии регистрации в пределах Российской Федерации указывается фактическое место жительства, наименование субъекта Российской Федерации)	РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д.3, корп. Г, кв.19
Идентификационный номер налогоплательщика должника (при наличии)	165909171476
Страховой номер индивидуального лицевого счета должника (при наличии)	135-511-363-30
Основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (при наличии у	Отсутствует

должника статуса индивидуального предпринимателя)	
Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Республики Татарстан
Номер дела о банкротстве	А65-9120/2025
Дата принятия судебного акта о признании обоснованным заявления о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина (резолютивная часть)	06.11.2025 28.10.2025 – резолютивная часть
Дата утверждения финансового управляющего (резолютивная часть)	06.11.2025 28.10.2025 – резолютивная часть

1. Сведения о финансовом управляющем

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является финансовый управляющий (указывается полное наименование)	Ассоциации «Межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих», 109147, г. Москва, ул. Марксистская, д.34, корпус 8
Номер и дата регистрации саморегулируемой организации арбитражных управляющих в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	№0011 от 18.07.2003
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	ООО СК «Аскор»
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	№АУ 12192/2024/16 от 11.07.2024г., сроком действия по 13.08.2025 г. №АУ 16042/2025/16 от 15.07.2025г., сроком действия по 13.08.2026 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному (финансовому) управляющему, включая адрес электронной почты	454014, г. Челябинск, а/я 2675, sergey.9922@mail.ru

В соответствии с п. 2 ст. 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом, проводится финансовым управляющим самостоятельно, о чем финансовым управляющим принимается решение в письменной форме. Проведенная оценка может быть оспорена гражданином, кредиторами, уполномоченным органом в деле о банкротстве гражданина.

Оценка рыночной стоимости имущества должника проводится в целях определения начальной цены продажи имущества в процедуре реализации имущества, для предоставления в деле о банкротстве гражданина в суд, гражданину, кредиторам, уполномоченным органам.

В соответствии со ст. 14 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. Финансовый управляющий считает целесообразным отказаться от применения затратного и доходного подхода по причине отсутствия у финансового управляющего обоснованной и надежной информации о будущих доходах и расходах, связанных с оцениваемыми объектами, а также в связи с наличием достаточного количества объектов-аналогов на рынке для расчета сравнительным подходом.

Сравнительный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта исходя из методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами аналогами которые были проданы или предложены в продажу.

На основании п. 2 ст. 213.26 Закона о банкротстве, финансовый управляющий принял решение о самостоятельном проведении оценки имущества, включенного в конкурсную массу должника, путем проведения сравнительного анализа рыночных цен на аналогичное по характеристикам имущество, с учетом технических характеристик и корректировки на текущее состояние имущества должника на момент проведения оценки.

При проведении оценки путем сравнительного анализа рыночных цен финансовый управляющий использовал данные о стоимости объектов-аналогов из объявлений, размещенных в открытых источниках в сети Интернет на специальных ресурсах по размещению объявлений о продаже.

1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1.1. Сведения о количественных и качественных характеристиках Объекта оценки

Таблица 1

Наименование	Нежилое помещение, с КН 16:50:150109:3236, общей площадью 95,7 кв.м, расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д. 78, пом. 1 (114,116-122)
Кадастровый номер	16:50:150109:3236
Площадь, кв. м	95,7
Кадастровая стоимость, рублей	7 549 069,47
Балансовая стоимость, рублей	Нет данных
Назначение/ этаж по данным Росреестра (https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online)	Нежилое помещение, этаж 1, пом. 1 (114,116-122)
Назначение	Офис
Тип отделки	Стандартная
Наличие отдельного входа	Есть
Имущественные права/Правообладатель	Собственность / Бикчантаева Эльвина Рафиковна
Местоположение	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д. 78, пом. 1 (114,116-122)



Помещение

Дата обновления информации: 16.06.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	16:50:150109:3236
Дата присвоения кадастрового номера	22.11.2013
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Татарстан, г Казань, ул Юлиуса Фучика, д 78, пом 1 (114,116-122)
Площадь, кв.м	95.7
Назначение	Нежилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	7549069.47
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	23.12.2023

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер	13353
Условный номер	16-16-01/199/2008-133

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 16:50:150109:3236-16/203/2020-4 от 30.10.2020
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 16:50:150109:3236-16/203/2022-12 от 24.05.2022 Запрещение регистрации № 16:50:150109:3236-16/203/2020-5 от 30.12.2020

Справочная информация по объекту недвижимости в режиме online с КН: 16:50:150109:3236

Источник информации: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

Сведения о здании, в котором расположен Объект оценки

Таблица 2

Объект	Многоквартирный дом
Кадастровый номер:	16:50:150109:140
Адрес:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д. 78
Площадь общая:	15 443,9 кв. м
Имущественные права/Правообладатель	Данные о правах и ограничениях обременениях права отсутствуют
количество этажей (в том числе подземных):	10 (подземных этажей: 1)
Основные характеристики:	Материал стен: кирпичный
Дата ввода в эксплуатацию:	2004 г.



Здание

Дата обновления информации: 12.01.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	16:50:150109:140
Дата присвоения кадастрового номера	30.07.2009

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Татарстан, г Казань, ул Юлиуса Фучика, д 78
Площадь, кв.м	15443.9
Назначение	Многоквартирный дом
Количество этажей	10
Количество подземных этажей	1
Материал наружных стен	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию	2004

Сведения о кадастровой стоимости

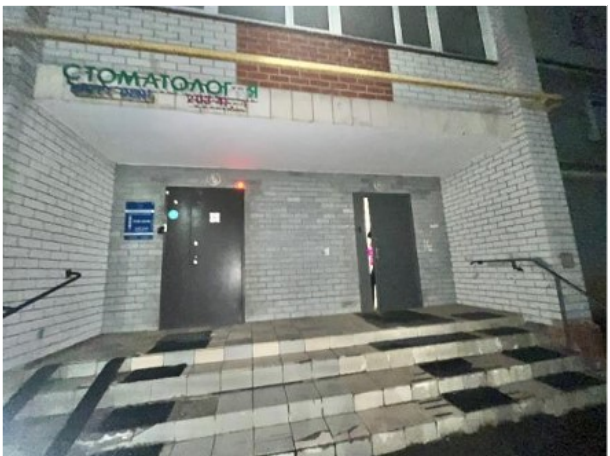
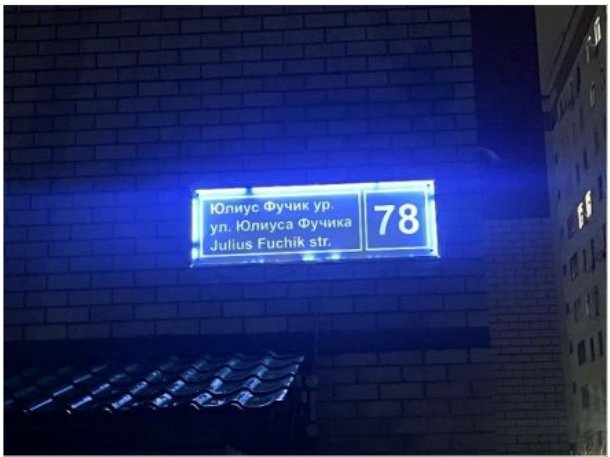
Кадастровая стоимость (руб)	1438613240.11
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	12.01.2024

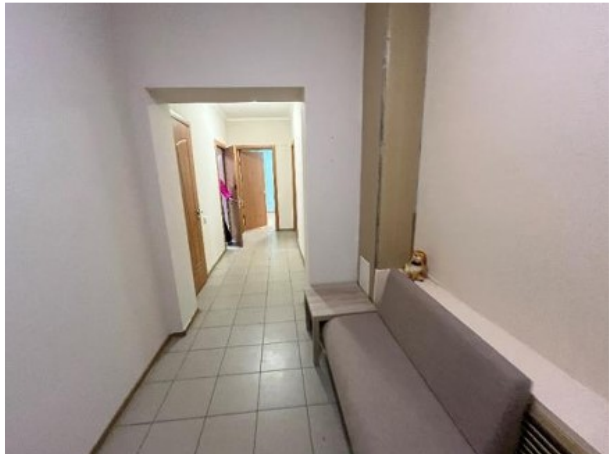
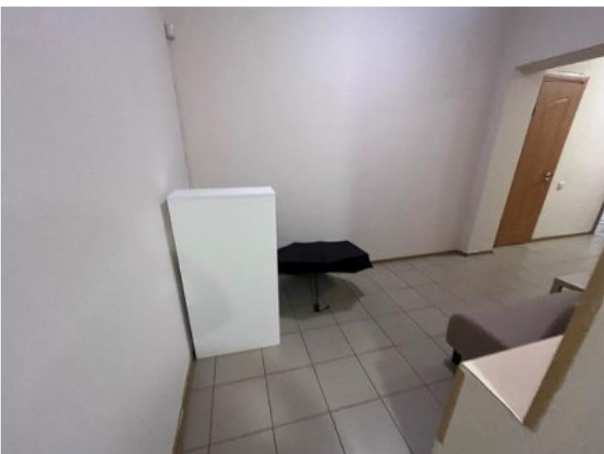
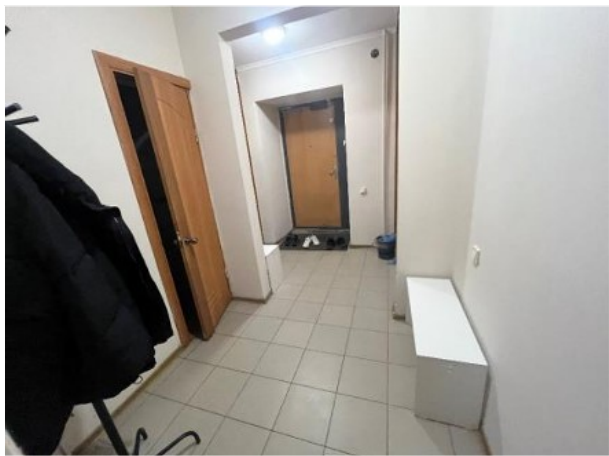
Ранее присвоенные номера

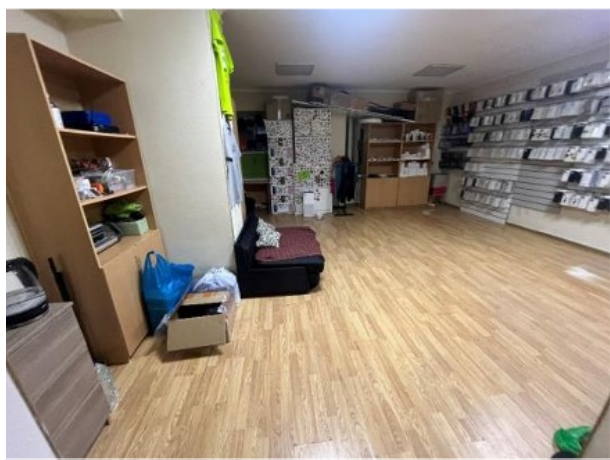
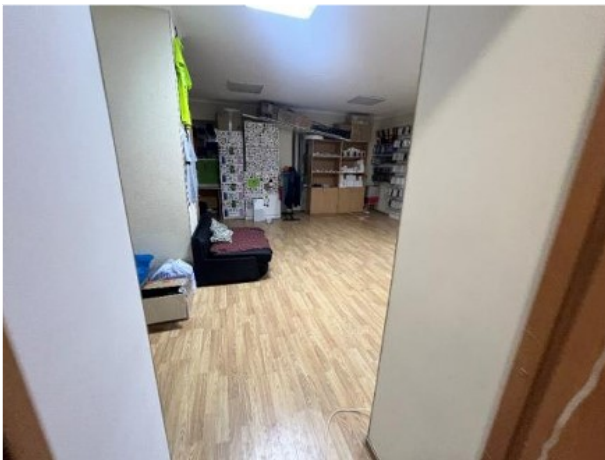
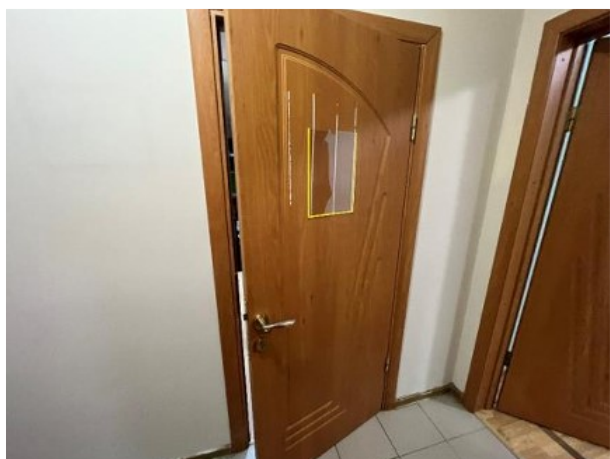
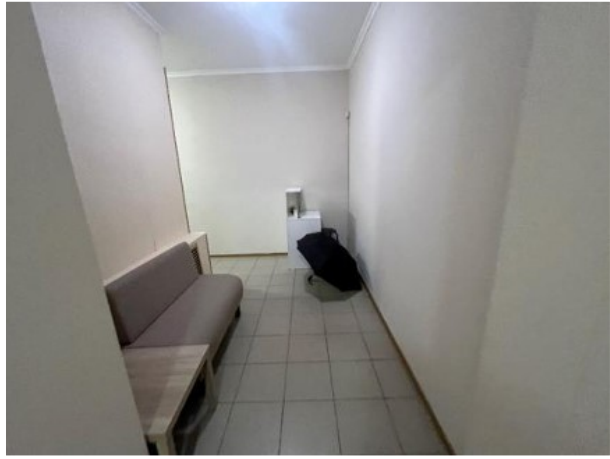
Инвентарный номер	13353
Кадастровый номер	16:50:000000:0:323

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online для КН: 16:50:150109:140

Источник информации: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>













2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ

2.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат Объект оценки

Согласно, предоставленным документам, устанавливающим количественные и качественные характеристики объекта оценки, перечисленным настоящим Заключением, объектом недвижимости, в отношении которого будет установлена рыночная стоимость, являются нежилым помещением:

Недвижимость можно классифицировать по разным признакам:

1) По виду объекта недвижимости:

- рынок земельных участков
- рынок зданий и сооружений
- рынок встроенных помещений
- рынок предприятий, как имущественных комплексов

Объект оценки относится к сегменту **«рынок встроенных помещений»**.

2) По назначению недвижимости:

- торговая
- офисная
- производственно-складская
- для других специальных целей

Объект оценки относится к сегменту **офисной недвижимости**.

3) По типу здания, в котором расположено помещение, различают:

- помещения, расположенные на нижних этажах многоквартирных жилых домов с помещениями общественного назначения на первом или нескольких нижних этажах;
- помещения, расположенные в торгово-развлекательных комплексах;
- помещения, расположенные в бизнес центрах.
- помещения, расположенные в неклассифицированных зданиях.

Объект оценки расположен в **многоквартирном доме**.

4) Экономическая активность:

- активный рынок недвижимости
- неактивный рынок недвижимости

Рынок исследуемого объекта можно охарактеризовать как «активный рынок», которому присущи: высокий уровень торговой активности, небольшой разброс цен на подобные объекты недвижимости, достаточно большое количество продавцов и частые сделки по купле-продаже. В рамках настоящего оценочного оценки Исполнитель считает возможным отнести Объект оценки к **«активному рынку»**.

5) Способ совершения сделки:

- первичный рынок
- вторичный рынок

Объект оценки относится к **вторичному рынку недвижимости**.

6) Классификация офисно – торговой недвижимости

• Офисно – торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости – отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы, объекты уличной торговли, кафе, фитнес центры и т.п. В данный класс включаются магазины и предприятия услуг, расположенные на первых этажах МКД, а также отдельно стоящие магазины и предприятия в сельской местности.

• Высококласные офисы (А, В) – высококласные бизнес центры, деловые центры, а также офисные помещения, расположенные в них.

• Высококласная торговая недвижимость – торговые центры, торговые комплексы, торгово – развлекательные комплексы и торговые помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.

• Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса – сюда относятся гостиницы, автосалоны, кинотеатры, базы отдыха и т.п.

Поскольку в открытых источниках отсутствует информация об отнесении коммерческих помещений, расположенных по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д. 78 к какому-либо классу, были проанализированы характеристики объектов офисного назначения, представленной в Справочнике оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов.

Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л. А., Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. г. Нижний Новгород, 2024 г.

Используемая классификация объектов офисного назначения, представленная в Справочнике оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л. А., Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. г. Нижний Новгород, 2024 г., содержит следующее описание классов объектов офисного назначения:

Таблица 3

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
Офисная недвижимость		
1	Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	Высококласные бизнес-центры, деловые, офисные центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль), с развитой инфраструктурой и прочими характеристиками соответствующих классов недвижимости, а также офисные помещения, расположенные в них. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. В офисах этих классов, как правило, высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Имеется организованная охраняемая парковка (подобные офисные здания могут иметь как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.

Таблица 6. Продолжение.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
1.1	Высококласные офисы (Офисы класса А)	<p>Офисные помещения класса «А» являются наиболее престижными. Офисы расположены главным образом в центральной части города. Близость к остановкам общественного транспорта (метро, при наличии) и транспортное расположение для такого типа офисных зданий является важным критерием. Это специализированные бизнес-центры новой постройки, либо полностью реконструированные здания. Обязательно наличие полной и правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации здания. В офисах класса «А» высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. Современные качественные окна и хороший вид, обязательный атрибут офисов этого класса. Здания оборудованы лучшими современными инженерными системами: хорошие системы вентиляции и кондиционирования, системы климат-контроля. Телекоммуникационные услуги предоставляются провайдером по оптоволоконным сетям. Здания обязательно имеют два независимых источника электроснабжения или наличие источника бесперебойного питания.</p>

Таблица 6. Продолжение.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
1.1	Высококласные офисы (Офисы класса А)	Обязательно есть охраняемая парковка (чаще всего подобные офисные здания имеют как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания: современные системы безопасности и автоматизированный контроль доступа на территорию и в помещения. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы.
1.2	Высококласные офисы (Офисы класса В)	Чаще всего офисные здания класса «В» - это исторические здания после полного переоборудования и ремонта или бизнес-центры класса «А», после 5-7 лет эксплуатации. Иногда к этому классу относят постройки последних 10-15 лет, административные и промышленные здания советского времени после реконструкции. Для офисов класса «В+», как правило, характерно удобное местоположение. То есть, доступность основных магистралей и близость станций метро, ухоженные территории вокруг и приятный вид из окна, внешний вид здания выглядит респектабельно, но, в отличие от класса «А», не имеет изысков в архитектуре. Другими положительными моментами являются: грамотно оформленная юридическая документация на право собственности и эксплуатации здания, отделка офисов, фойе и лифтовых холлов на высоком уровне, но «скромнее», чем в офисных зданиях класса «А», свободная или коридорно-кабинетная планировка. Немаловажно, что в офисах таких бизнес-центров используются функциональные системы вентиляции с предварительным охлаждением воздуха и предусмотрена возможность использования сплит-систем кондиционирования.

Таблица 6. Продолжение.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
1.2	Высококласные офисы (Офисы класса В)	Владелец или управляющая компания обеспечивает оптико-волоконную связь и заключает договоры с известными телекоммуникационными провайдерами, обеспечивает круглосуточную охрану наземной парковки и здания современными системами безопасности. Как правило, в инфраструктуру бизнес-центра входит только кафетерий/столовая для сотрудников, услуги центральной рецепции в холле первого этажа и другие услуги, удовлетворяющие бытовые потребности арендаторов.
2	Офисные объекты класса С и ниже	Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организованной парковки чаще всего нет, парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре.

Таблица 6. Продолжение.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
Объекты свободного назначения		
3	Объекты свободного назначения	Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) - это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.
4 Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса		
4.1	Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.
4.2	Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы и т.д.
4.3	Культурно-развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т.д.
4.4	Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания
4.5	Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л. А., Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. г. Нижний Новгород, 2024 г., стр. 56-60

Следует отметить, что отличия между помещениями категорий А и В или С и ниже могут быть достаточно размытыми.

Согласно классификации объектов офисного назначения, представленной в Справочнике оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л. А., Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. г. Нижний Новгород, 2024 г., объект оценки относится по представленной в справочнике Лейфера классификации к сегменту рынка – объекты свободного назначения.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Факторы, влияющие на стоимость.

В соответствии с теорией и практикой оценки существует ряд факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости. При этом одни из них могут существенно повысить ее, а другие – понизить.

В соответствии со стандартами оценки (с ФСО-7, п. 22е) наиболее важными факторами стоимости объектов недвижимости являются:

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

1) Условия финансирования учитывают, как производится оплата: сразу или частями. Как правило, данные условия оговариваются уже с конкретным покупателем и являются индивидуальными при совершении каждой сделки. Цены сделки для разных объектов недвижимости также могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. Например, финансирование недвижимости с использованием ипотечного кредита с процентной ставкой, ниже рыночной.

2) Условия продажи отражают возможность нетипичных для рынка условий, сделка между аффилированными лицами, особые договоренности между покупателем и продавцом, неприемлемые для общего рынка недвижимости.

3) Условия рынка. Выявленные на рынке предложения о продаже – это цены предложений. С большей вероятностью данные объекты будут проданы со скидкой для конкретного покупателя.

4) Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов. Учитывает различие в местоположении объекта оценки и объектов-аналогов, различие в стоимостях объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, различной интенсивностью деловой активности, близости к основным потребителям, близости к транспортным магистралям, удобство подъезда.

5) Рыночные условия (даты продажи / действия цены предложения) учитывает изменение ценовых показателей во времени с учетом рыночной ситуации.

6) Тип объекта учитывает разницу в стоимости отдельно стоящего здания с земельным участком и помещений.

7) Масштаб объекта, как правило, также оказывает влияние на стоимость недвижимости.

8) Этаж расположения также влияет на стоимость объектов недвижимости. Объекты, расположенные на первом этаже, обычно стоят дороже, чем объекты на средних этажах.

9) Физическое состояние учитывает физическое состояние здания, в котором расположен объект оценки.

10) Назначение объекта учитывает назначение и фактическое использование объекта оценки.

11) Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью. Учитывает наличие оборудования, мебели и т.п.

3. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке, обоснование выбора используемых подходов и методов в рамках каждого из применяемых подходов, с приведением расчетов

3.1. Основные понятия и процедура оценки объекта недвижимости

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости основывается на следующих основных принципах:

- Рыночную стоимость имеют те объекты, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).
- Рыночная стоимость объекта недвижимости складывается в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).
- Рыночная стоимость объекта недвижимости не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).
- Величина рыночной стоимости земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения ренты от него (принцип ожидания).
- Величина рыночной стоимости объекта недвижимости изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).
- Рыночная стоимость объекта недвижимости изменяется при различном разделении имущественных прав на него (принцип разделения прав).
- Рыночная стоимость объекта недвижимости зависит от влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).
- Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется исходя из его наиболее эффективного использования (принцип наиболее эффективного использования).

Сравнительный подход

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, Исполнителю необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов) (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском. (Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022).

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости согласно п. 22 ФСО №7 Исполнитель учитывает следующие положения:

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с исследуемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая исследуемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных Исполнителю рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных Исполнителю объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке исследуемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

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

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

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

При применении методов регрессионного анализа Исполнитель, используя данные сегмента рынка исследуемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

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

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

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Сравнительный подход основывается на факте, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи (аренды) по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу (аренду) недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Этот подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с исследуемым объектом. Цены на объекты-аналоги корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен, их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж предпринимаются следующие шаги:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках,

предложениях, по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекта оценки.

2. Сбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.

3. Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой единицы измерения.

4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта.

5. Установление стоимости исследуемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

При анализе ситуации, сложившейся на рынке продажи офисной недвижимости, было выявлено, что на рынке представлены объекты, которые могут быть приняты в качестве аналогов для оцениваемого Объекта, следовательно, имеется возможность применения метода сравнения продаж к оценке Объекта оценки.

4. Определение рыночной стоимости объекта оценки

4.1. Определение стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход – это совокупность методов оценки рыночной стоимости собственности, исходя из данных о недавних сделках. Этот подход основан на принципе замещения. Предполагается, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за данную конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью. Объекты анализируются не в процентах или денежных единицах, а по соотношению сравниваемых характеристик с объектом оценки.

Выбор метода оценки в рамках сравнительного подхода

Методы сравнительного подхода:

1. Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок, метод личного интервью, и другие методы);

2. Количественные методы оценки (метод количественных корректировок, метод регрессионного анализа и другие методы).

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

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом недвижимости по характеристикам, влияющим на стоимость, выявляется различие по этим характеристикам, и определенная Исполнителем единица сравнения цен объектов корректируется по выявленным характеристикам с целью дальнейшего определения стоимости объекта недвижимости. При этом корректировка по каждому элементу сравнения должна основываться на принципе вклада этого элемента в оцениваемую стоимость.

При применении методов регрессионного анализа Исполнитель, используя данные рынка объекта недвижимости, конструирует модель оценки объекта недвижимости, с помощью которой определяет искомую величину оценки стоимости.

В соответствии Федеральным стандартом оценки №7, сравнение Объекта оценки должно проводиться с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними и в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Для определения стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода использовался метод количественных корректировок. Применение метода количественных корректировок наиболее действенно для объектов, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи (или выставленные предложения о продаже). При достаточном количестве предложений на рынке, данный метод дает наиболее достоверную величину рыночной стоимости.

Выбор единицы сравнения

Единицы сравнения — это адекватные, подходящие единицы сравнения, которые передают информацию об объекте недвижимости наиболее эффективным и понятным способом.

Единицы сравнения выбираются в соответствии с рыночным стандартом и должны быть типичными для определенного сегмента рынка. Выбор единицы сравнения зависит от вида оцениваемой недвижимости, и различными сегментами рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

При анализе используются следующие единицы сравнения:

1. цена за 1 кв. м общей площади — при продаже объектов недвижимости, которые настолько схожи по своим характеристикам, что их просто можно сравнивать друг с другом в кв.м.;

2. цена за 1 кв. м площади, подлежащей сдаче в аренду, позволяет Исполнителю учесть преимущества зданий, которые спроектированы более удачно, с меньшими потерями от непроизводительных используемых площадей (офисы, жилье);

3. цена за 1 кв. м улучшений, без учета выгодности местоположения, которая получается, если вычесть из цены продажи объекта стоимость земельного участка и результат разделить на площадь здания, — этот показатель позволяет сравнивать между собой здания без учета выгодности местоположения земельных участков, на которых они находятся;

4. цена за 1 куб. м (или другую единицу объема) — при продаже некоторых видов недвижимости (например, элеваторов, нефтехранилищ, складов, ангаров);

5. цена за «единицу недвижимости» — при продажах многоквартирных жилых комплексов, состоящих из стандартных ячеек, и таких объектов, как небольшие склады или стандартные офисные помещения. Здесь могут возникать ошибки, вызванные различиями в характеристиках самих единиц сравнения (например, квартир или комнат). Цена за комнату как единица сравнения применяется на немногих рынках, при этом важно определить, что является комнатой, а что — нет;

6. цена за единицу недвижимости, приносящей доход, — при продаже некоторых видов недвижимости, таких как спортивные арены (цена за одно посадочное место) или большие гаражи (цена за одно место стоянки), а также театры, кино, рестораны, концертные залы и т.п.

7. цена за 1 га (1 акр, 1 сотка) — при продажах больших участков земли, сельхозугодий, участков под коттеджи;

8. цена за 1 м длины по фасаду — при продажах в городском центре участков земли под торговлю, когда основная часть стоимости связана с фасадом, выходящим на улицу или дорогу, а размеры участков в глубину не очень сильно отличаются друг от друга.

9. цена за лот (участок) — при продаже стандартных по форме и размерам земельных участков в районе жилищной застройки, часто с подведенными коммуникациями, или в садоводствах;

10. цена за единицу плотности (за 1 кв.м территории участка, разрешенной под застройку, или за 1 кв.м площади этажа застройки, разрешенной на участке) — при продаже на рынках, где земля в большом спросе (например, в непосредственной близости от транспортных узлов), если есть ограничения на плотность застройки и этажность. В этих зонах интенсивного освоения территории особое значение приобретают нормативные акты зонирования территории (планы зонирования и застройки), принятые в градостроительном законодательстве большинства стран мира. Эти планы устанавливают верхний предел интенсивности освоения территории.

Наиболее распространенной единицей сравнения на рынке коммерческой недвижимости в РТ, г. Казань в настоящее время является цена 1 кв.м общей площади.

Основные критерии выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на данном сегменте рынка.

2. Данная единица сравнения является общей для Объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Другие единицы сравнения, представленных выше по тексту (п.2-п.10), при продаже коммерческой недвижимости в РТ, г. Казани, покупателями и продавцами, а также другими специалистами рынка, практически не используются.

Обоснование выбора и описание аналогов

Для определения стоимости в рамках сравнительного подхода оцениваемого помещения Исполнителем осуществлен подбор на рынке продажи объектов, являющихся аналогами оцениваемым.

Из имеющихся на дату оценки на рынке предложений, удовлетворяющих установленным Исполнителем критериям отбора, в качестве сопоставимых объектов для расчета рыночной стоимости для оцениваемого помещения было отобрано 4 предложения.

Таблица 4

Параметры	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3	Объект аналог № 4
Объект недвижимости	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Местоположение	Татарстан респ., Казань, р-н Кировский, мкр. Пороховая слобода, ул. 25 Октября, 13/6	Татарстан респ., Казань, р-н Советский, ул. Гастелло, 20	Татарстан респ., Казань, р-н Советский, мкр. Азино-1, ул. Галии Кайбицкой, 2	Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский, мкр. 9,10,11, ул. Юлиуса Фучика, 62
Текст объявления	<p>Продам помещение на первой линии. Густонаселенный район. Высокий пешеходный и автомобильный трафик. Удобная парковка. Все помещения сданы в аренду.</p> <p>Характеристики:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 линия - Отдельная входная группа - Общая парковка - Есть возможность разместить вывеску - Погрузка/разгрузка: <ul style="list-style-type: none"> Главный вход - Доступ 24/7 - ХВС - Свой санузел - Центральное отопление - Естественная вентиляция - Максимальная мощность 15 кВт - Хороший ремонт - Стрит ритейл - Имеется запасной выход - Высота потолков 4 м <ul style="list-style-type: none"> - С окнами - Возможность перепланировки - Видеонаблюдение - Коммунальные услуги оплачиваются отдельно APP 0 <p>По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Рамиль (750)</p>	<p>Арт. 125874114 В продаже помещение свободного назначения в Сердце Советского района.</p> <p>В данный момент работает Хостел, имеет хорошую доходность: 250 000 - 300 000р в месяц. Без учета индексации, окупаемость 7 лет.</p> <p>Помещение расположено в востребованной локации, рядом со всей необходимой инфраструктурой: магазины, аптеки, остановки, администрация района, густонаселенный жилой массив. Всегда в наличии парковочные места. В помещении сделан ремонт, всегда чисто, аккуратно.</p> <p>Помещение с отдельным входом, круглосуточным доступом, видеонаблюдением, охраной. Цена за квадратный метр является основным преимуществом для приобретения и скорой окупаемости ваших вложений.</p> <p>Показ в удобное для вас время. На показе объекта, специалист проведет полноценную экскурсию, расскажет о помещении и перспективах развития местности.</p> <p>Объект прошел юридическую проверку, все документы на руках. Быстрый выход на сделку.</p>	<p>продается помещение на 1 линии в густонаселенном районе. Помещение с новым дизайнерским ремонтом, в помещении арендатор, который работает 8 лет - сеть салонов luxeril.</p> <p>хороший пешеходный трафик - рядом школа, остановки транспорта, есть небольшая парковка.</p>	<p>Объект 108425 готовый успешный арендный бизнес продается: Готовый арендный бизнес, расположенный в развитом микрорайоне. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Характеристики помещения: общая площадь 73 кв.м три изолированных номера: 2 студии и номер с изолированной кухней (1 комнатная квартира) в каждом номере свой санузел (в студии 3 санузел раздельный) вся мебель и техника включена в стоимость (все абсолютно новое) видеонаблюдение с датчиком движения все коммуникации в отличном состоянии В номерах сделан качественный современный ремонт, номера полностью меблированы, имеется вся необходимая техника для комфортного проживания гостей (холодильник, телевизор, стиральная машина, кондиционер, микроволновая печь, чайник, гладильная доска, фен, столовые приборы и принадлежности) В номерах произведено грамотное зонирование пространства гостиничного типа. Лоджии утеплены, установлены системы "теплый пол", при необходимости используются для размещения дополнительных спальных мест. Санузлы в современном кафеле, установлена</p>

Параметры	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3	Объект аналог № 4
				<p>система "теплый пол", с подогревом стены в зоне полотенецсушения.</p> <p>В коридоре установлена система видеонаблюдения с датчиком движения, высокоскоростной интернет (Wi-Fi).</p> <p>Имеется отдельное помещение для хранения хозяйственного инвентаря и расходных принадлежностей.</p> <p>Месячный арендный поток (МАП) в туристический сезон 250 000 руб</p> <p>Окупаемость 6 -7 лет.</p> <p>Отличная, развитая инфраструктура - всё в шаговой доступности: до входа в будущее метро 100 метров от дома (!!!), 15 минут до действующей станции метро.</p> <p>Рядом остановки всех видов транспорта, возможность добраться в любой конец города без пересадок. Рядом Лента, Ашан, Пятерочка, Сбербанк, рынок, ТЦ "Южный", Мега, Франт Клиническая Республиканская больница, РКБ и многое другое. 20-25 минут до аэропорта и центра города</p> <p>Отличное предложение готового действующего успешного посуточного арендного бизнеса!</p> <p>Звоните и мы организуем Вам просмотр объекта.</p>
Использование	Офисы	Офисы	Офисы	Офисы
Год постройки здания	1938	1978	1999	1980
Тип	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Отдельный вход	есть	есть	есть	нет
Этажное расположение	1/5	1/5	1/9	1/9
Красная линия	первая линия	первая линия	первая линия	внутри квартала
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/319511265	https://www.cian.ru/sale/commercial/324031634	https://www.cian.ru/sale/commercial/318573079	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/325838068/
Объем прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Цена предложения, руб.	17 028 000	19 700 000	14 600 000	12 500 000
Площадь помещения, кв.м.	94,6	105,0	67,0	73,0
Цена предложения за 1 кв.м., руб.	180 000	187 619	217 910	171 233
Дата действия цены	19.01.2026	19.01.2026	19.01.2026	19.01.2026
Тип цены	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Местоположение	Спальные микрорайоны	Спальные микрорайоны	Спальные микрорайоны	Спальные микрорайоны

Параметры	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3	Объект аналог № 4
	среднеэтажной застройки	среднеэтажной застройки	среднеэтажной застройки	среднеэтажной застройки
Местоположение относительно Красной линии	первая линия	первая линия	первая линия	внутри квартала
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	нет
Этажное расположение	1/5	1/5	1/9	1/9
Наличие мебели	нет	есть	нет	есть
Тип отделки	Стандартная (среднее состояние)	Стандартная (среднее состояние)	Стандартная (среднее состояние)	Стандартная (среднее состояние)

Сравнительный анализ Объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

Следует отметить, что прямых аналогов оцениваемому объекту, т.е. полностью идентичных по основным параметрам, найти не удалось. Ниже будут рассчитаны значения единиц сравнения по исходным предложениям, обоснованы корректировки к единицам сравнения по каждому элементу сравнения, учитывающие отличия объектов-аналогов от оцениваемого помещения и произведены расчеты скорректированных значений единиц сравнения, которые путем согласования (усреднения) трансформированы в стоимость 1 кв. м. оцениваемого помещения.

Корректировки значения единицы сравнения для объектов-аналогов.

Поправка на рыночные условия (даты продажи / действия цены предложения) учитывает изменение ценовых показателей во времени с учетом рыночной ситуации.

Корректировка вводится в том случае, если между датой предложения объектов-аналогов и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цена на недвижимость могла измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками объекта, а отражают общую тенденцию на рынке недвижимости. Все аналоги выставлены на рынке в небольшой промежуток времени, поэтому корректировка не применяется.

Поправка на торг (снижение цены сделки по сравнению с ценой предложения). Для расчетов применяются цены предложений по аналогичным объектам недвижимости. При использовании таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку – «скидку на торг». При заключении сделок по продаже объектов коммерческой недвижимости обычно имеет место уступка в цене, то есть «уторгование» (снижение цены сделки по сравнению с ценой предложения).

Скидка на торг была принята в соответствии со *Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода*, под ред. Лейфера Л. А., Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. г. Нижний Новгород, 2024 г., стр. 540. Интервал скидок для продажи объектов свободного назначения составил от 6,2% до 13,7%, для расчета используется среднее значение – 9,9% или 0,901.

Таблица 436. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург), и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,6%	4,7%	12,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	10,3%	6,5%	14,0%
3. Объекты свободного назначения	9,9%	6,2%	13,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,3%	8,9%	17,7%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л. А., Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. г. Нижний Новгород, 2024 г., стр. 540.

Поправка на характер финансовых расчетов. Применяется для объектов, приобретаемых с привлечением кредитных средств, льготным налогообложением и др. Исполнитель предполагает, что все сделки будут производиться путем расчета покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи, и не обременены чем-либо, соответственно поправка на условия финансирования не применялась. Корректировка на характер финансовых расчетов равна 1.

Поправка на местоположение.

Данная поправка отражает привлекательность места расположения объекта недвижимости, развитость инфраструктуры. Значения территориальных коэффициентов в зависимости от расположения в той или иной зоне приводится в таблице ниже:

Таблица 73. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр	1.00	1.00	1.00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0.89	0.80	0.98
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0.81	0.72	0.91
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0.76	0.67	0.85
Окраины городов, промзоны	0.64	0.53	0.76
Районы крупных автомагистралей города	0.75	0.66	0.84

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л. А., Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. г. Нижний Новгород, 2024 г., стр. 168.

Объекты-аналоги и Объект оценки расположены в одной типовой зоне - спальные микрорайоны среднеэтажной застройки. Внесение корректировки не требуется.

Поправка на местоположение относительно «Красной линии». Величина поправки определяется по данным источника: Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л. А., Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. г. Нижний Новгород, 2024 г., и учитывает разницу в стоимости здания, расположенного на «Красной линии» улицы и внутриквартально.

Таблица 106. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Расположение относительно «красной линии», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Удельная цена		аналог	
		красная линия	внутри квартала
объект оценки	красная линия	1,00	1.09
	внутри квартала	0.92	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л. А., Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. г. Нижний Новгород, 2024 г., стр. 187.

Таблица 8

Параметры	Объект оценки	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3	Объект аналог № 4
Местоположение относительно Красной линии	внутри квартала	первая линия	первая линия	первая линия	внутри квартала
Поправка на местоположение относительно Красной линии		0,92	0,92	0,92	1,00

Поправка на возраст здания. Одним из факторов, влияющих на стоимость офисной недвижимости, является возраст здания. Стоимость помещений, расположенных в новых зданиях обычно выше стоимости помещений в более старых зданиях. Это связано с тем, что при проектировании и возведении зданий, как правило, используются более современные технологии обеспечения комфорта пользователей зданий. В новых зданиях меньше вероятность получения неудобств пользователей и владельцев от коммунальных аварий.

Величина поправки определяется по данным источника: Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л. А., Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. г. Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 343. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен кирпичных, бетонных и железобетонных зданий низкокласных офисов (Офисы класса С и ниже) по элементу сравнения «Возраст здания», усредненные по городам России.

Объект оценки возрастом, лет		аналог								
		до 5	от 5 до 10	от 10 до 15	от 15 до 20	от 20 до 25	от 25 до 30	от 30 до 35	от 35 до 40	от 40
объект аналог	до 5	1,00	1,09	1,15	1,19	1,22	1,25	1,28	1,30	1,45
	от 5 до 10	0,92	1,00	1,05	1,09	1,12	1,15	1,17	1,19	1,33
	от 10 до 15	0,87	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,11	1,13	1,27
	от 15 до 20	0,84	0,92	0,96	1,00	1,03	1,05	1,07	1,09	1,22
	от 20 до 25	0,82	0,89	0,94	0,97	1,00	1,02	1,04	1,06	1,19
	от 25 до 30	0,80	0,87	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	1,16
	от 30 до 35	0,78	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	1,14
	от 35 до 40	0,77	0,84	0,88	0,92	0,94	0,96	0,98	1,00	1,12
	от 40	0,69	0,75	0,79	0,82	0,84	0,86	0,88	0,89	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л. А., Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. г. Нижний Новгород, 2024 г., стр. 439.

Таблица 10

Параметры	Объект оценки	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3	Объект аналог № 4
Год постройки здания	2004	1938	1978	1999	1980
Возраст здания	21	87	47	26	45
Интервал	от 20 до 25	от 40	от 40	от 25 до 30	от 40
Поправка на возраст здания		1,19	1,19	1,02	1,19

Поправка на тип объекта. Данной корректировки не требует ни один аналог, так как Объект оценки, так же, как и объекты-аналоги, является встроенным помещением.

Поправка на класс объекта. Рынок коммерческой недвижимости обширен и для более легкого и быстрого получения информации об основных параметрах, качестве и состоянии здания или помещения была создана классификация коммерческих объектов недвижимости. С помощью такой классификации арендаторы могут более профессионально оценить помещение и свои требования к нему, а девелоперы – получить описание необходимых качеств современного офисного здания для дальнейшего развития любого проекта. Как известно, высококлассные объекты офисно-торгового назначения в силу своих технических характеристик стоят дороже, чем универсальные низкокласные объекты. Данной корректировки не требует ни один аналог, так как Объект оценки, так же, как и объекты-аналоги, являются помещениями свободного назначения.

Поправка на наличие отдельного входа. Наличие отдельного входа влияет на более эффективное использование объекта недвижимости, что значительно увеличивает спрос на объекты данного типа.

Величина поправки определена по данным источника: Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л. А., Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. г. Нижний Новгород, 2024 г. Корректирующие коэффициенты на наличие отдельного входа для цен объектов офисного назначения, приводится ниже:

Таблица 11

Таблица 280. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен/арендных ставок по элементу сравнения «Наличие отдельного входа», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Удельная цена/арендная ставка		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,12
	нет	0,89	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л. А., Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. г. Нижний Новгород, 2024 г., стр. 397.

У аналога №4 отдельный вход отсутствует.

Таблица 12

Параметры	Объект оценки	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3	Объект аналог № 4
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	нет	есть
Поправка на наличие отдельного входа	1,00	1,00	1,00	1,12	1,00

Поправка на этаж расположения. Объекты, расположенные на первых этажах зданий стоят дороже. Как правило, это связано с лучшим доступом клиентов в помещения.

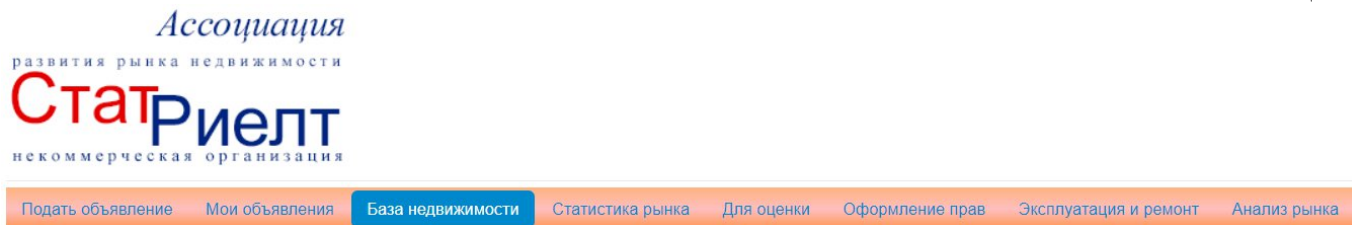
Данной корректировки не требует ни один аналог, так как Объект оценки, так же, как и объекты-аналоги, расположены на первых этажах многоквартирных зданий.

Поправка на Оборудование, мебель и технику. Корректировки удельной рыночной стоимости коммерческой недвижимости на наличие / отсутствие офисной мебели, техники и оборудования при продаже. Данная поправка отсутствует в издании: Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л. А., Приволжский центр методического и информационно-аналитического

обеспечения оценки. г. Нижний Новгород, 2024 г., поэтому Исполнителем были использованы данные Ассоциации «СтатРиелт».

Коммерческая недвижимость с офисной техникой и мебелью, торговым, медицинским или другим специальным оборудованием, находящимися в хорошем техническом состоянии (не относящимися к оборудованию здания (системы отопления, электроснабжения, водопровода и канализации, безопасности, вентиляции и кондиционирования)), продается с повышающим коэффициентом. Поправка определялась согласно таблице, представленной ниже:

Таблица 13



на Оборудование, мебель и технику - на 01.10.2025 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 11.10.2025 г.\)](#)



- Корректировки удельной рыночной стоимости коммерческой недвижимости на наличие / отсутствие офисной мебели, техники и оборудования при продаже. Проанализированы удельные цены пар предложений аналогичных объектов коммерческой недвижимости¹ по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, капитальность, общая площадь, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, без учета земельного участка), отличающихся наличием (отсутствием) офисной техники, мебели, торгового, медицинского и другого специального оборудования. Наличие изношенного оборудования и мебели не оказывает влияния на общую стоимость продаваемой коммерческой недвижимости. Коммерческая недвижимость с офисной техникой и мебелью, торговым, медицинским или другим специальным оборудованием, находящимися в хорошем техническом состоянии (не относящимися к оборудованию здания (системы отопления, электроснабжения, водопровода и канализации, безопасности, вентиляции и кондиционирования)), продается с повышающим коэффициентом.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 3 лет	1,00	1,08	1,03

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrekktivovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3940-na-oborudovanie-mebel-i-tekhniku-na-01-10-2025-goda>

Наличие оборудования, мебели и техники объектов-аналогов определено по данным текста объявлений.

Таблица 14

Параметры	Объект оценки	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3	Объект аналог № 4
Наличие мебели	нет	нет	есть	нет	есть
Поправка на наличие мебели		1,00	0,97	1,00	0,97

Поправка на состояние отделки учитывает различия в стоимости нежилых помещений с разным уровнем состояния отделки и возможностью его эксплуатации. Величина поправки определена по данным источника: Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л. А., Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. г. Нижний Новгород, 2024 г. Состояние отделки Объекта оценки и объектов-аналогов определялось согласно данным в объявлениях и визуальному осмотру объекта оценки. После анализа оценивается на одном уровне – Стандартная (среднее состояние). Поправка не применялась. Поправочный коэффициент равен 1.

Таблица 380. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Удельная цена		аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,15	1,25	1,41
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,87	1,00	1,09	1,23
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,80	0,92	1,00	1,13
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,71	0,81	0,89	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л. А., Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. г. Нижний Новгород, 2024 г., стр. 482.

Поправка на масштаб (площадь) объекта.

Учитывает зависимость удельной цены объекта от площади.

Величина поправки определена по данным Справочника оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного

подхода, под ред. Лейфера Л. А., Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. г. Нижний Новгород, 2024 г.

города с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)

Зависимость удельной цены объекта офисного назначения от площади, доверительный интервал

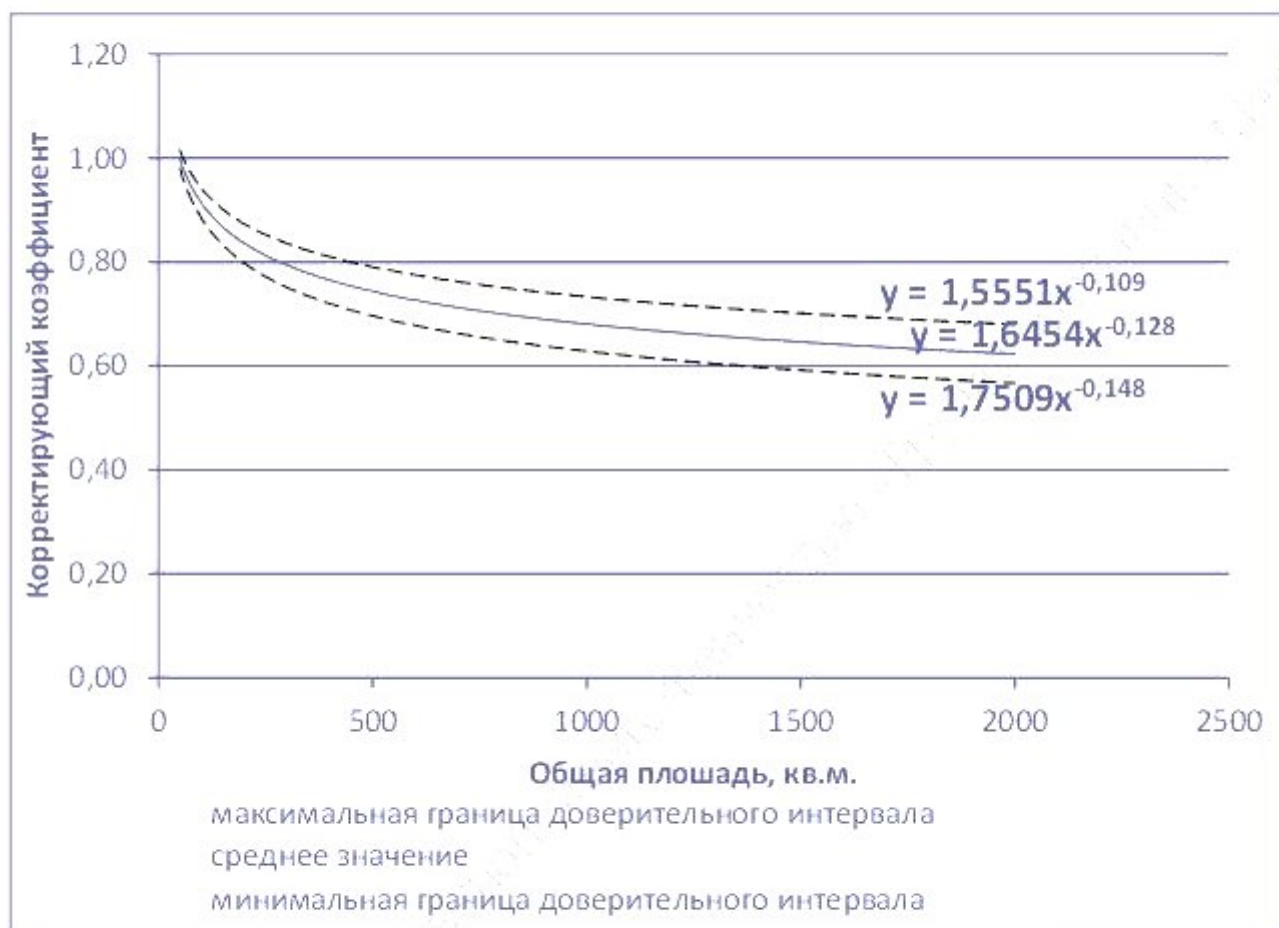


Рис. 112. Зависимость удельной цены объекта офисного назначения от площади, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург). Доверительный интервал.

Источник информации: Справочника оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л. А., Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. г. Нижний Новгород, 2024 г., стр. 325.

Коэффициент торможения, учитывающий степень влияния площади объекта недвижимости на зависимость, представленную на графике выше, описывает следующее уравнение (среднее значение интервала, представленного на графике):

$$K_S = 1,6454 * x^{-0,128},$$

где:

K_S — коэффициент корректировки;

x – площадь объекта, кв. м.

Учитывая площадь объекта оценки и соотношение площадей объекта оценки и выбранных сопоставимых объектов, для расчета поправочного коэффициента на величину площади (на масштаб), использована степенная функция в соответствии с рекомендациями по использованию Справочника Лейфера Л.А.

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

$$КП = \frac{C_{oo}}{C_{oa}}$$

где:

КП – размер корректировки на величину площади (на масштаб);

C_{oo} – расчетное значение коэффициента корректировки для объекта оценки;

C_{oa} – расчетное значение коэффициента корректировки для аналога.

Для расчета поправочного коэффициента в полученное уравнение вместо переменной "x" было подставлено значение площади оцениваемых объектов, а также площадей аналогов, после чего найдено отношение между полученными значениями по объектам оценки и аналогам соответственно

Таблица 16

Параметры	Объект оценки	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3	Объект аналог № 4
Площадь помещения, кв.м.	95,7	94,6	105,0	67,0	73,0
Поправочный коэффициент на масштаб		1,00	1,01	0,96	0,97

Согласование результатам корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Описание процедуры согласования.

При выведении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки приняты во внимание следующие факторы:

Для определения средневзвешенной стоимости объекта недвижимости по объектам-аналогам, скорректированные цены которых отличаются от медианного значения не более чем на 30 %, необходимо определить вес результатов, полученных после корректировок цен продаж. Наибольший вес придается объекту, который по своим параметрам является наиболее близким к оцениваемому (т.е. подвергся меньшему числу корректировок).

Цены аналогов были подвергнуты нескольким корректировкам соответственно. Учитывая, что вес аналога должен быть обратно пропорционален количеству корректировок, можно предложить следующее правило его расчета:

$$w_i = \frac{k_i^{-1}}{k_1^{-1} + k_2^{-1} + k_3^{-1} + k_4^{-1}}$$

Здесь k_1, k_2, k_3, k_4, k_i – количество корректировок цен аналогов.

Для проверки нормальности скорректированных стоимостей Исполнитель воспользовался расчетом коэффициента вариации, который рассчитывается как отношение среднеквадратичного отклонения к среднеарифметическому значению ряда. Выборка считается однородной, если значение коэффициента вариации не превышает 0,33 (источник статья «О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа» авторы, Анисимова И. Н., Баринов Н. П., Грибовский С. В., Вопросы оценки. Профессиональный научно-практический журнал. №1, 2002, М.: РОО, 2002, с.2-10, а также в различных источниках информации в сети интернет, в том числе <http://www.ocenka-saratov.ru/litra.html>).

Коэффициент вариации, рассчитывается путем деления среднего квадратического отклонения на среднее арифметическое значение. Математическая формула такова:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{x}}$$

В электронной таблице Microsoft Excel расчет можно произвести простым делением стандартного отклонения на среднее значение:

(СТАНДОТКЛОН.В (диапазон)/СРЗНАЧ(диапазон)).

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода приведен ниже в таблице.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Параметры	Объект оценки	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3	Объект аналог № 4
Объект недвижимости	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Местоположение	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д. 78, пом. 1 (114,116-122)	Татарстан респ., Казань, р-н Кировский, мкр. Пороховая слобода, ул. 25 Октября, 13/6	Татарстан респ., Казань, р-н Советский, ул. Гастелло, 20	Татарстан респ., Казань, р-н Советский, мкр. Азино-1, ул. Галии Кайбицкой, 2	Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский, мкр. 9,10,11, ул. Юлиуса Фучика, 62
Использование	Офисы	Офисы	Офисы	Офисы	Офисы
Год постройки здания	2004	1938	1978	1999	1980
Тип помещения	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное
Класс объекта	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Отдельный вход	есть	есть	есть	есть	нет
Этажное расположение	1/9	1/5	1/5	1/9	1/9
Красная линия	внутри квартала	первая линия	первая линия	первая линия	внутри квартала
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/319511265	https://www.cian.ru/sale/commercial/324031634	https://www.cian.ru/sale/commercial/318573079	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/325838068/
Объем прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Цена предложения, руб	-	17 028 000	19 700 000	14 600 000	12 500 000
Площадь помещения, кв.м.	95,7	94,6	105,0	67,0	73,0
Цена предложения за 1 кв.м., руб		180 000	187 619	217 910	171 233
Дата действия цены	19.01.2026	19.01.2026	19.01.2026	19.01.2026	19.01.2026
Поправка на дату		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., руб		180 000	187 619	217 910	171 233
Тип цены	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Поправка на тип цены		0,901	0,901	0,901	0,901
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., руб		162 180	169 045	196 337	154 281
Местоположение	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Поправка на местоположение		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., руб		162 180	169 045	196 337	154 281
Местоположение относительно Красной линии	внутри квартала	первая линия	первая линия	первая линия	внутри квартала
Поправка на местоположение относительно Красной линии		0,92	0,92	0,92	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., руб		149 206	155 521	180 630	154 281
Возраст здания	21	87	47	26	45
Поправка на возраст здания		1,19	1,19	1,02	1,19
Цена с учетом поправки за 1		192 994	201 164	200 264	183 594

Параметры	Объект оценки	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3	Объект аналог № 4
кв.м., руб					
Тип помещения	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное
Поправка на тип помещения		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., руб		192 994	201 164	200 264	183 594
Класс объекта	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Поправка на класс объекта		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., руб		192 994	201 164	200 264	183 594
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	нет
Поправка на наличие отдельного входа		1,00	1,00	1,00	1,12
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., руб		192 994	201 164	200 264	205 625
Этажное расположение	1/9	1/5	1/5	1/9	1/9
Поправка на этажное расположение		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., руб		192 994	201 164	200 264	205 625
Наличие мебели	нет	нет	есть	нет	есть
Поправка на наличие мебели		1,00	0,97	1,00	0,97
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., руб		192 994	195 129	200 264	199 456
Тип и состояние отделки	Стандартная (среднее состояние)	Стандартная (среднее состояние)	Стандартная (среднее состояние)	Стандартная (среднее состояние)	Стандартная (среднее состояние)
Поправка на тип и состояние отделки		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., руб		192 994	195 129	200 264	199 456
Поправочный коэффициент на масштаб		1,00	1,01	0,96	0,97
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., руб		192 994	197 080	192 253	193 472
Коэффициент вариации	1,1%				
Сумма корректировок		3	5	4	5
Весовой коэффициент		33,90%	20,34%	25,42%	20,34%
Взвешенная цена за 1 кв.м.		65 425	39 689	50 907	40 569
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, рублей	196 590				
Стоимость объекта сравнительным подходом, рублей	18 813 663				

В результате проведенного анализа и выполненных расчетов, в рамках сравнительного подхода, стоимость объекта оценки, по состоянию на 26.01.2026 составила:

Таблица 17

Кадастровый (условный) номер	Назначение	Площадь, кв. м.	Стоимость объекта недвижимости сравнительным подходом, руб.
16:50:150109:3236	Нежилое помещение, этаж 1, пом. 1 (114,116-122)	95,7	18 813 663

Вывод: Рыночная стоимость объекта недвижимости (офисного помещения, расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д. 78, пом. 1 (114,116-122)) по состоянию на 26.01.2026 с учетом округления, составила 18 814 000,00 руб.



**Финансовый управляющий
Бикчантаевой Э.Р.**

С.Г. Минаков



Умный помощник



Разместить объявление



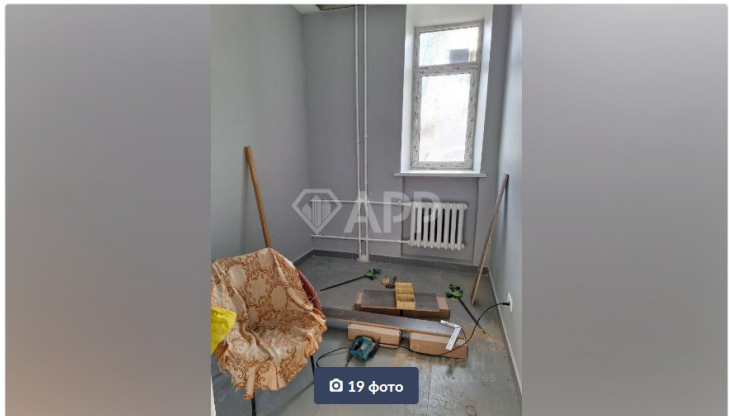
Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы Приложение Циан

Недвижимость в Казани > Коммерческая > Продана готовых бизнесов в Казани > Кировский > Пороховая слобода > метро Яшьлек > улица 25 Октября
Обновлено: вчера, 18:25 83 просмотра, 3 за сегодня

Продается арендный бизнес, 94,6 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Кировский, мкр. Пороховая слобода, ул. 25 Октября, 13/6 [На карте](#)
Яшьлек 6 мин. Кремлёвская 7 мин. Козья слобода 8 мин.

Пожаловаться



Площадь 94,6 м² Этаж 1 Прибыль 131 000 Р/мес.

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт у партнёра Посмотреть пример отчёта

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

Продам помещение на первой линии. Густонаселенный район. Высокий пешеходный и автомобильный трафик. Удобная парковка. Все помещения сданы в аренду.

17 028 000 Р

История цены

29 окт 2025	17 028 000 Р	▼ 946 000 Р
7 июл 2025	17 974 000 Р	

Цена за метр 180 000 Р
Налог УСН

+7 917 863-29-10

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

APP АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Агентство Регионального развития
Суперагент

На Циан 7 лет Объектов в работе более 1000

17 028 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 16 517 100 Р

Цена за метр 180 000 Р
Налог УСН

+7 917 863-29-10

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

APP АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Агентство Регионального развития
Суперагент

На Циан 7 лет Объектов в работе более 1000

- Характеристики:
- 1 линия
 - Отдельная входная группа
 - Общая парковка
 - Есть возможность разместить вывеску
 - Погрузка/разгрузка: Главный вход
 - Доступ 24/7
 - ХВС
 - Свой санузел
 - Центральное отопление
 - Естественная вентиляция
 - Максимальная мощность 15 кВт
 - Хороший ремонт
 - Стрит ритейл
 - Имеется запасной выход
 - Высота потолков 4 м
 - С окнами
 - Возможность перепланировки
 - Видеонаблюдение
 - Коммунальные услуги оплачиваются отдельно

APP 0

По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Рамиль (750)

[Свернуть](#)

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)

[Кадастровый номер](#)

[Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

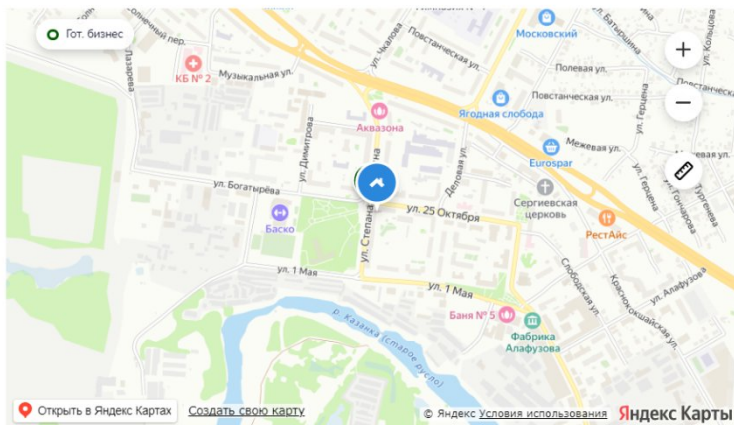
+7 917 863-29-10



Об объекте

Площадь	94,6 м²
Этаж	1
Оборудование	Нет

[Похожие рядом](#) [Инфраструктура](#)



<https://kazan.cian.ru/sale/commercial/319511265/>

17 028 000 Р

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 16 517 100 Р

Цена за метр 180 000 Р

Налог УСН

+7 917 863-29-10

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Агентство Регионального развития
Суперагент

На Циан
7 лет

Объектов в работе
более 1000

17 028 000 Р

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 16 517 100 Р

Цена за метр 180 000 Р

Налог УСН

+7 917 863-29-10

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Агентство Регионального развития
Суперагент

На Циан
7 лет

Объектов в работе
более 1000



Недвижимость в Казани > Коммерческая > Продажа готовых бизнесов в Казани > Советский > метро Суконная слобода > улица Гастелло

Обновлено: 16 янв, 14:30 30 просмотров, 3 за сегодня

Продается арендный бизнес, 105 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Советский, ул. Гастелло, 20 [На карте](#)

▲ Суконная слобода 6 мин. ▲ Горки 6 мин. ▲ Площадь Тукая 8 мин.

Поделиться, скачать, пожаловаться



13 фото



Площадь: 105 м² | Этаж: 1 | Прибыль: 300 000 Р/мес.
 Категория: Арендный бизнес

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт у партнёра

Посмотреть пример отчёта

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

Арт. 125874114 В продаже помещение свободного назначения в Сердце Советского района.

В данный момент работает Хостел, имеет хорошую доходность: 250 000 - 300 000р в месяц. Без учета индексации, окупаемость 7 лет.

19 700 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 19 109 000 Р

Цена за метр 187 620 Р

Налог НДС не включен

+7 986 915-49-58

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Альтера
 Документы проверены

На Циан
10 лет

Объектов в работе
495

РИЕЛТОР
Марс Кашапов

19 700 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 19 109 000 Р

Цена за метр 187 620 Р

Налог НДС не включен

+7 986 915-49-58

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Альтера
 Документы проверены

На Циан
10 лет

Объектов в работе
495

РИЕЛТОР
Марс Кашапов

Помещение расположено в востребованной локации, рядом со всей необходимой инфраструктурой: магазины, аптеки, остановки, администрация района, густонаселенный жилой массив. Всегда в наличии парковочные места. В помещении сделан ремонт, всегда чисто, аккуратно. Помещение с отдельным входом, круглосуточным доступом, видеонаблюдением, охраной. Цена за квадратный метр является основным преимуществом для приобретения и скорой окупаемости ваших вложений.

Показ в удобное для вас время. На показе объекта, специалист проведет полноценную экскурсию, расскажет о помещении и перспективах развития местности.

Объект прошел юридическую проверку, все документы на руках. Быстрый выход на сделку.

[Свернуть](#)

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)

[Кадастровый номер](#)

[Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

+7 986 915-49-58



Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

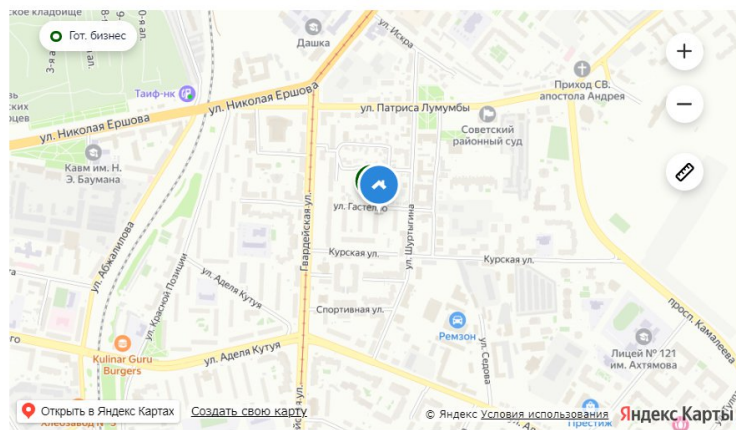
[Позвонить](#)



Об объекте

Площадь	105 м²
Этаж	1
Оборудование	Есть

[Пожоже рядом](#) [Инфраструктура](#)



<https://kazan.cian.ru/sale/commercial/324031634/>

19 700 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 19 109 000 ₽



Цена за метр 187 620 ₽

Налог НДС не включен

+7 986 915-49-58

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

• Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Альтера
 Документы проверены

На Циан
10 лет

Объектов в работе
495

РИЕЛТОР
Марс Кашапов

19 700 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 19 109 000 ₽



Цена за метр 187 620 ₽

Налог НДС не включен

+7 986 915-49-58

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

• Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Альтера
 Документы проверены

На Циан
10 лет

Объектов в работе
495

РИЕЛТОР
Марс Кашапов



Недвижимость в Казани > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Казани > Советский > Азино-1 > метро Горки > улица Галии Кайбицкой

Обновлено: 18 сен, 13:05 72 просмотра, 2 за сегодня

Продается помещение свободного назначения, 67 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Советский, мкр. Азино-1, ул. Галии Кайбицкой, 2 [На карте](#)

Горки 8 мин. **Дубравная** 9 мин. **Проспект Победы** 9 мин.

Сохранить, Скачать, Поделиться, Пожаловаться



5 фото



Площадь **67 м²**

Этаж **1 из 1**

Помещение **Занято**

продается помещение на 1 линии в густонаселенном районе. Помещение с новым дизайнерским ремонтом, в помещении арендатор, который работает 8 лет - сеть салонов luxury. хороший пешеходный трафик - рядом школа, остановки транспорта, есть небольшая парковка.

Возможное назначение

Офис

Торговая площадь

Ещё: парикмахерская, салон красоты, бытовые услуги, коммерция, спа салон, арендный бизнес, готовый бизнес, клиентский офис, косметика, косметология, маникюр, массажный салон, одежда, парфюмерия, представительство, пункт выдачи, рабочее место, рабочий кабинет, салон, свободное назначение, товары для дома, услуги

[Свернуть](#)

Напишите автору

Свяжитесь со мной

Кадастровый номер

Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

+7 987 212-42-57



14 600 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 14 162 000 ₽

Цена за метр 217 911 ₽

Налог УСН

+7 987 212-42-57

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

СОБСТВЕННИК ID 130853764

Предоставил паспорт

14 600 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 14 162 000 ₽

Цена за метр 217 911 ₽

Налог УСН

+7 987 212-42-57

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

СОБСТВЕННИК ID 130853764

Предоставил паспорт

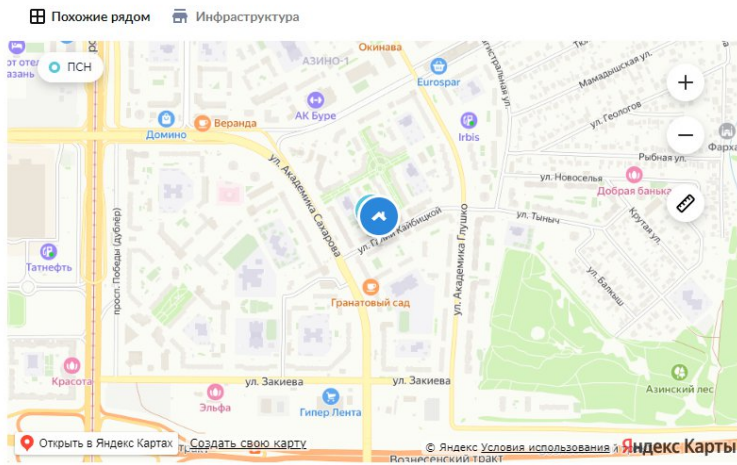
Условия сделки

Тип сделки

Свободная продажа

Об объекте

Площадь	67 м²
Этаж	1 из 1
Номер налоговой	1686
Юридический адрес	Предоставляется
Количество мокрых точек	2
Высота потолков	2,8 м
Витринные окна	Есть
Состояние	Дизайнерский ремонт
Вход	Отдельный с улицы



Общая площадь 67 м²

- Приточная вентиляция
- Местное кондиционирование
- Центральное отопление
- Порошковая система пожаротушения

14 600 000 ₽



Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 14 162 000 ₽



Цена за метр 217 911 ₽

Налог УСН

+7 987 212-42-57

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения



СОБСТВЕННИК
ID 130853764

Предоставил паспорт

14 600 000 ₽



Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 14 162 000 ₽



Цена за метр 217 911 ₽

Налог УСН

+7 987 212-42-57

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения



СОБСТВЕННИК
ID 130853764

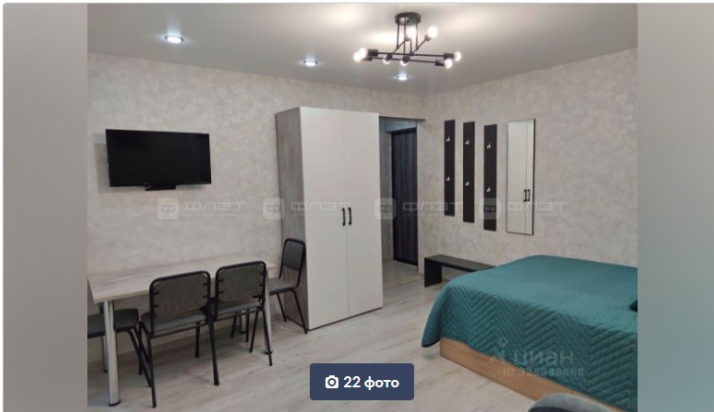
Предоставил паспорт

<https://kazan.cian.ru/sale/commercial/318573079/>

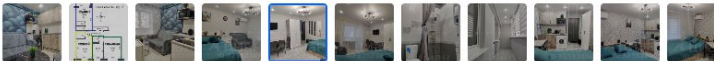
Продается помещение свободного назначения, 73 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский, мкр. 9,10,11, ул. Юлиуса Фучика, 62 [На карте](#)

Дубравная 20 мин. Проспект Победы 24 мин. Горки 6 мин.

[Пожаловаться](#)

22 фото

 Площадь
73 м² Этаж
1 из 9 Помещение
Свободно

12 500 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену



Цена за метр 171 233 ₽

Налог НДС включен: 2 254 098 ₽

+7 986 901-46-62

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Напишите, пока пользователь в сети

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ФЛЭТ
 Документы провереныНа Циан
10 летОбъектов в работе
более 2000 РИЕЛТОР
Ренат Гарипов

Объект 108425 готовый успешный арендный бизнесПродается:
Готовый арендный бизнес, расположенный в развитом микрорайоне. Высокий автомобильный и пешеходный трафик.

Характеристики помещения:

общая площадь 73 кв.м

три изолированных номера: 2 студии и номер с изолированной кухней (1 комнатная квартира) в каждом номере свой санузел (в студии 3 санузла раздельный)

вся мебель и техника включена в стоимость (всё абсолютно новое)

видеонаблюдение с датчиком движения

все коммуникации в отличном состоянии

В номерах сделан качественный современный ремонт, номера полностью меблированы, имеется вся необходимая техника для комфортного проживания гостей (холодильник, телевизор, стиральная машина, кондиционер, микроволновая печь, чайник, гладильная доска, фен, столовые приборы и принадлежности)

В номерах произведено грамотное зонирование пространства гостиничного типа. Лоджии утеплены, установлены системы "теплый пол", при необходимости используются для размещения дополнительных спальных мест. Санузлы в современном кафеле, установлена система "теплый пол", с подогревом стены в зоне полотенецсушения.

В коридоре установлена система видеонаблюдения с датчиком движения, высокоскоростной интернет (Wi-Fi). Имеется отдельное помещение для хранения хозяйственного инвентаря и расходных принадлежностей.

Месячный арендный поток (МАП) в туристический сезон 250 000 руб

Окупаемость 6 - 7 лет.

Отличная, развитая инфраструктура - всё в шаговой доступности: до входа в будущее метро 100 метров от дома (!!!), 15 минут до действующей станции метро.

Рядом остановки всех видов транспорта, возможность добраться в любой конец города без пересадок.

Рядом Лента, Ашан, Пятерочка, Сбербанк, рынок, ТЦ "Южный", Мега, Франт

Клиническая Республиканская больница, РКБ и многое другое. 20-25 минут до аэропорта и центра города

Отличное предложение готового действующего успешного посуточного арендного бизнеса!

Звоните и мы организуем Вам просмотр объекта.

12 500 000 ₽



Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 12 125 000 ₽



Цена за метр 171 233 ₽

Налог НДС включен: 2 254 098 ₽

+7 986 901-46-62

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

• Напишите, пока пользователь в сети



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

ФЛЭТ

🔍 Документы проверены

На Цзан

10 лет

Объектов в работе

более 2000



РИЕЛТОР

Ренат Гарипов

Сохраните объявление в избранное, чтобы не потерять выгодный объект

- Полное юридическое сопровождение сделки + проверка по реестрам
- Электронная регистрация — быстро, без очередей и визитов в МФЦ
- Поможем с оценкой доходности, назначением, подбором арендатора
- Прозрачные условия — без скрытых комиссий и переплат

Сохраните объявление в избранное, чтобы не потерять выгодный объект

- Полное юридическое сопровождение сделки + проверка по реестрам
- Электронная регистрация — быстро, без очередей и визитов в МФЦ
- Поможем с оценкой доходности, назначением, подбором арендатора
- Прозрачные условия — без скрытых комиссий и переплат

Звоните с 8:00 до 20:00 или пишите — ответим оперативно

Объявление носит информационный характер, не является публичной офертой.

Свернуть ^

Напишите автору

Свяжитесь со мной

Кадастровый номер

Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

+7 986 901-46-62



Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить



12 500 000 ₽



Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 12 125 000 ₽



Цена за метр 171 233 ₽

Налог НДС включен: 2 254 098 ₽

+7 986 901-46-62

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

• Напишите, пока пользователь в сети



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

ФЛЭТ

🔍 Документы проверены

На Цзан

10 лет

Объектов в работе

более 2000



РИЕЛТОР

Ренат Гарипов

Условия сделки

Тип сделки

Свободная продажа

Об объекте

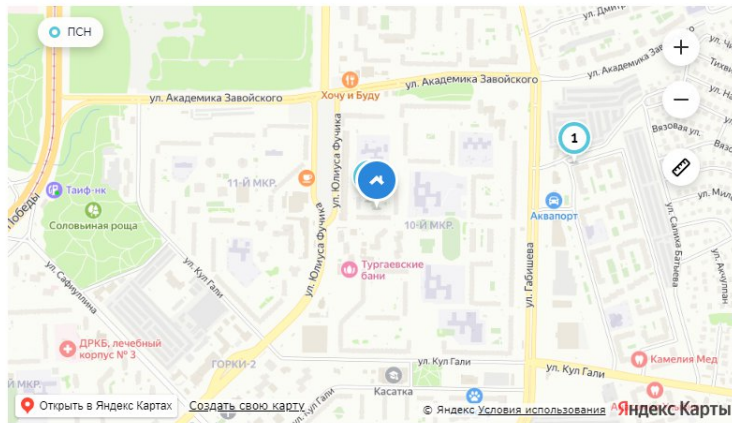
Площадь

73 м²

Этаж

1 из 9

Похожие рядом Инфраструктура



Общая площадь 73 м²

12 500 000 ₽



Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 12 125 000 ₽



Цена за метр 171 233 ₽

Налог НДС включен: 2 254 098 ₽

+7 986 901-46-62

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

🗉 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

• Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ФЛЭТ

🔍 Документы проверены

На Цзан
10 лет

Объектов в работе
более 2000

РИЕЛТОР
Ренат Гарипов

<https://kazan.cian.ru/sale/commercial/325838068/>


Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Челябинской области
полное наименование органа регистрации прав

19.11.2025г.

№ КУВИ-001/2025-206701829

На основании запроса от 12.11.2025, поступившего на рассмотрение 12.11.2025, сообщаем, что правообладателю Бикчантаева Эльвина Рафиковна; дата рождения: 11.05.1989; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 92 11 № 277364 от 13.10.2011 выдан: Отделением УФМС России по Республике Татарстан в Приволжском районе гор.Казани; СНИЛС: 135-511-363 30; адрес места жительства или места пребывания: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Адоратского, д. 3Г, кв. 19., в период с 01.01.2020 по 12.11.2025 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:


1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	16:15:180301:270	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для ведения личного подсобного хозяйства	
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, п Кзыл-Байрак, ул. Центральная, 22 Б.	
		Площадь:	601 +/- 17.16	
	1.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/8	
		дата государственной регистрации:	27.09.2021	
		номер государственной регистрации:	16:15:180301:270-16/122/2021-4	
		основание государственной регистрации:	Решение суда(судебная копия), выдан 04.05.2016 Определение суда(по разъяснению решения), № 2-234/2020 (13-123/2021), выдан 24.06.2021	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		1.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	16:15:180301:270-16/203/2025-22
		1.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	16:15:180301:270-16/203/2025-20
		1.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	16:15:180301:270-16/203/2024-18
		1.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	16:15:180301:270-16/203/2022-12

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 0091A AF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026			

	1.3.5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	16:15:180301:270-16/203/2022-11
	1.3.6	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	16:15:180301:270-16/203/2022-8
	1.3.7	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	16:15:180301:270-16/203/2022-7
	1.3.8	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	16:15:180301:270-16/203/2022-6
	1.3.9	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	16:15:180301:270-16/203/2022-5
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	16:15:180301:348
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Российская Федерация, Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, поселок Кзыл-Байрак, улица Центральная, дом 22Б
		Площадь:	70.2
	2.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/8
		дата государственной регистрации:	27.09.2021
		номер государственной регистрации:	16:15:180301:348-16/122/2021-4
		основание государственной регистрации:	Решение суда(судебная копия), выдан 04.05.2016 Определение суда(по разъяснению решения), № 2-234/2020 (13-123/2021), выдан 24.06.2021
	2.3	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	2.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	16:15:180301:348-16/203/2025-21
	2.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	16:15:180301:348-16/203/2025-19
	2.3.3	вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:		16:15:180301:348-16/203/2024-17	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 0091A AF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026			

	2.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	16:15:180301:348-16/203/2022-11
	2.3.5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	16:15:180301:348-16/203/2022-10
	2.3.6	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	16:15:180301:348-16/203/2022-8
	2.3.7	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	16:15:180301:348-16/203/2022-7
	2.3.8	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	16:15:180301:348-16/203/2022-6
	2.3.9	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	16:15:180301:348-16/203/2022-5
3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	16:22:090601:112
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д Ясная Поляна
		Площадь:	999.3
	3.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/8
		дата государственной регистрации:	29.11.2013
		номер государственной регистрации:	16-16-23/011/2013-43
		основание государственной регистрации:	Договор дарения, № 05112013, выдан 05.11.2013, заключили Сафина Р.Р.и Бикчантаева Э.Р
	3.3	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	3.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	16:22:090601:112-16/203/2025-18
	3.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	16:22:090601:112-16/203/2025-16

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 0091A AF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026			

		3.3.3	вид:	Запрещение регистрации		
			номер государственной регистрации:	16:22:090601:112-16/203/2024-14		
		3.3.4	вид:	Запрещение регистрации		
			номер государственной регистрации:	16:22:090601:112-16/203/2022-8		
		3.3.5	вид:	Запрещение регистрации		
			номер государственной регистрации:	16:22:090601:112-16/203/2022-5		
		3.3.6	вид:	Запрещение регистрации		
			номер государственной регистрации:	16:22:090601:112-16/203/2022-4		
		3.3.7	вид:	Запрещение регистрации		
			номер государственной регистрации:	16:22:090601:112-16/203/2022-3		
		3.3.8	вид:	Запрещение регистрации		
			номер государственной регистрации:	16:22:090601:112-16/203/2022-2		
		3.3.9	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости		
			номер государственной регистрации:	16:22:090601:112-16/001/2018-1		
		4	4.1	Вид объекта недвижимости:	Здание	
				Кадастровый номер:	16:22:090601:113	
				Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
				Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д Ясная Поляна, 230002000000430			
		Площадь:	829.3			
	4.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/8			
		дата государственной регистрации:	29.11.2013			
		номер государственной регистрации:	16-16-23/011/2013-45			
		основание государственной регистрации:	Договор дарения, № 05112013, выдан 05.11.2013, заключили Сафина Р.Р.и Бикчантаева Э.Р			
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют			
	4.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:				
		4.3.1	вид:	Запрещение регистрации		
			номер государственной регистрации:	16:22:090601:113-16/203/2025-18		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 0091A AF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026			

		4.3.2	вид:	Запрещение регистрации	
			номер государственной регистрации:	16:22:090601:113-16/203/2025-16	
		4.3.3	вид:	Запрещение регистрации	
			номер государственной регистрации:	16:22:090601:113-16/203/2024-14	
		4.3.4	вид:	Запрещение регистрации	
			номер государственной регистрации:	16:22:090601:113-16/203/2022-8	
		4.3.5	вид:	Запрещение регистрации	
			номер государственной регистрации:	16:22:090601:113-16/203/2022-5	
		4.3.6	вид:	Запрещение регистрации	
			номер государственной регистрации:	16:22:090601:113-16/203/2022-4	
		4.3.7	вид:	Запрещение регистрации	
			номер государственной регистрации:	16:22:090601:113-16/203/2022-3	
		4.3.8	вид:	Запрещение регистрации	
			номер государственной регистрации:	16:22:090601:113-16/203/2022-2	
		4.3.9	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
			номер государственной регистрации:	16:22:090601:113-16/001/2018-1	
		5	5.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
				Кадастровый номер:	16:50:110602:1297
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое		
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
		Местоположение:	Республика Татарстан, г Казань, ул Адоратского, д 3г, кв 19		
		Площадь:	73.7		
	5.2	вид права, доля в праве:	Собственность		
		дата государственной регистрации:	05.11.2020		
		номер государственной регистрации:	16:50:110602:1297-16/105/2020-4		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 0091A AF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026			

		основание государственной регистрации:	<p>Заочное Решение Ново-Савиновского районного суда г. Казани РТ, № 2-3746/19, выдан 14.11.2019</p> <p>Договор на участие в инвестировании строительства жилого дома по ул.Адоратского/ул.Четаева, № 236, выдан 18.10.2007</p> <p>Акт према-передачи законченной строительством квартиры в ж/д №3г по ул.Адоратского г.Казани, № 27022009, выдан 27.02.2009</p>
			<p>Дополнительное соглашение к договору №236 на участие в инвестировании строительства жилого дома по ул. Адоратского/ул. Четаева г. Казани от 18 октября 2007года, № 17092008, выдан 17.09.2008</p> <p>Апелляционное определение, № 33-3616/2020, выдан 02.03.2020</p> <p>Определение кассационного суда общей юрисдикции, № 88-15913/2020, выдан 22.07.2020</p>
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	5.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	5.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	16:50:110602:1297-16/203/2025-21
	5.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	16:50:110602:1297-16/203/2025-19
	5.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	16:50:110602:1297-16/203/2024-17
	5.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	16:50:110602:1297-16/203/2022-11
	5.3.5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	16:50:110602:1297-16/203/2022-10
	5.3.6	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	16:50:110602:1297-16/203/2022-9
	5.3.7	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	16:50:110602:1297-16/203/2022-8
	5.3.8	вид:	Запрещение регистраци
		номер государственной регистрации:	16:50:110602:1297-16/203/2022-7

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
<p>Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026</p>			

		5.3.9	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	16:50:110602:1297-16/203/2022-6
		5.3.10	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	16:50:110602:1297-16/203/2020-5
6	6.1	Вид объекта недвижимости:		Помещение
		Кадастровый номер:		16:50:150109:3236
		Назначение объекта недвижимости:		Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Местоположение:		Республика Татарстан, г Казань, ул Юлиуса Фучика, д 78, пом 1 (114,116-122)
		Площадь:		95.7
	6.2	вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		30.10.2020
		номер государственной регистрации:		16:50:150109:3236-16/203/2020-4
		основание государственной регистрации:		Решение Советского районного суда г. Казани, № 2-1425/2020, выдан 12.03.2020, Советский районный суд г. Казани РТ Договор купли-продажи встроенных помещений, выдан 15.03.2013
		дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют
	6.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		6.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	16:50:150109:3236-16/203/2025-23
		6.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	16:50:150109:3236-16/203/2025-21
		6.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	16:50:150109:3236-16/203/2024-19
		6.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	16:50:150109:3236-16/203/2022-13
		6.3.5	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	16:50:150109:3236-16/203/2022-9
		6.3.6	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	16:50:150109:3236-16/203/2022-8

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026			

		6.3.7	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	16:50:150109:3236-16/203/2022-7
		6.3.8	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	16:50:150109:3236-16/203/2022-6
		6.3.9	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	16:50:150109:3236-16/203/2020-5
7	7.1	Вид объекта недвижимости:		Помещение
		Кадастровый номер:		16:50:160305:950
		Назначение объекта недвижимости:		Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Местоположение:		Республика Татарстан, г Казань, ул Дубравная, д 63, корп 2, кв 35
		Площадь:		99.7
	7.2	вид права, доля в праве:		Общая долевая собственность, доля в праве 1/4
		дата государственной регистрации:		30.09.2020
		номер государственной регистрации:		16:50:160305:950-16/203/2020-9
		основание государственной регистрации:		Решение суда, № 2-1114/20, выдан 04.03.2020, Приволжский районный суд города Казани Республики Татарстан Апелляционное определение суда, № 33-9123/2020, выдан 03.08.2020, Верховный Суд Республики Татарстан Договор купли-продажи 1/2 доли квартиры, № 50.3-2003-14546, выдан 09.12.2003 Договор купли-продажи 1/4 доли в праве общей долевой собственности на квартиру, выдан 01.06.2016
		дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют
	7.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		7.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	16:50:160305:950-16/203/2025-32
		7.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	16:50:160305:950-16/203/2025-30
		7.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	16:50:160305:950-16/203/2024-27

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 0091A AF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026			

	7.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	16:50:160305:950-16/203/2022-19
	7.3.5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	16:50:160305:950-16/203/2022-18
	7.3.6	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	16:50:160305:950-16/203/2022-15
	7.3.7	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	16:50:160305:950-16/203/2022-14
	7.3.8	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	16:50:160305:950-16/203/2022-13
	7.3.9	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	16:50:160305:950-16/203/2022-12
8	8.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	16:50:350203:1
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	гаражи, в том числе металлические; административные офисы
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань, Приволжский район, пгт Салмачи.
		Площадь:	840 +/- 10.14
	8.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 5/16
		дата государственной регистрации:	09.11.2020
		номер государственной регистрации:	16:50:350203:1-16/203/2020-4
		основание государственной регистрации:	Решение Приволжского районного суда г. Казани, № 2-1114/20, выдан 04.03.2020, Приволжский районный суд г. Казани РТ Договор дарения 5/16 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок и 5/16 долей в праве общей долевой собственности на гараж от 04.03.2015, выдан 04.03.2015
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	8.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 0091A AF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026			

		8.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	16:50:350203:1-16/203/2025-23
		8.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	16:50:350203:1-16/203/2025-21
		8.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	16:50:350203:1-16/203/2024-19
		8.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	16:50:350203:1-16/203/2022-13
		8.3.5	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	16:50:350203:1-16/203/2022-12
		8.3.6	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	16:50:350203:1-16/203/2022-9
		8.3.7	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	16:50:350203:1-16/203/2022-8
		8.3.8	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	16:50:350203:1-16/203/2022-7
		8.3.9	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	16:50:350203:1-16/203/2022-6
8.3.10	вид:	Запрещение регистрации		
	номер государственной регистрации:	16:50:350203:1-16/203/2020-5		
9	9.1	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	16:50:350203:1000	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Республика Татарстан, г Казань, ул Мира (Салмачи), объект №1, гараж	
		Площадь:	504	
	9.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 5/16	
		дата государственной регистрации:	09.11.2020	
		номер государственной регистрации:	16:50:350203:1000-16/203/2020-4	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026			

		основание государственной регистрации:	Решение Приволжского районного суда г. Казани, № 2-1114/20, выдан 04.03.2020, Приволжский районный суд г. Казани РТ
			Договор дарения 5/16 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок и 5/16 долей в праве общей долевой собственности на гараж от 04.03.2015, выдан 04.03.2015
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	9.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	9.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	16:50:350203:1000-16/203/2025-23
	9.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	16:50:350203:1000-16/203/2025-21
	9.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	16:50:350203:1000-16/203/2024-19
	9.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	16:50:350203:1000-16/203/2022-13
	9.3.5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	16:50:350203:1000-16/203/2022-12
	9.3.6	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	16:50:350203:1000-16/203/2022-9
	9.3.7	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	16:50:350203:1000-16/203/2022-8
	9.3.8	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	16:50:350203:1000-16/203/2022-7
	9.3.9	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	16:50:350203:1000-16/203/2022-6
	9.3.10	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	16:50:350203:1000-16/203/2020-5
10	Получатель выписки		Минаков Сергей Геннадьевич

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 0091A AF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026			



АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

ул.Ново-Песочная, д.40, г.Казань, Республика Татарстан, 420107

E-mail: info@tatarstan.arbitr.ru

<https://tatarstan.arbitr.ru>

<https://my.arbitr.ru>

тел. (843) 533-50-00

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г.Казань

Дело №А65-9120/2025

Дата принятия решения в полном объеме 06 ноября 2025 года

Дата оглашения резолютивной части решения 28 октября 2025 года

Арбитражный суд Республики Татарстан в составе судьи Силантьевой Д.Д., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Давлетшиной Э.Ш., рассмотрев в открытом судебном заседании дело о несостоятельности (банкротстве) гражданина Бикчантаевой Эльвины Рафиковны (ИНН 165909171476, СНИЛС 135-511-363-30), 11.05.1989 года рождения, адрес: Россия 421001, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Адоратского, д.3, корп. Г, кв.19,

в отсутствие лиц, участвующих в деле, извещенных о судебном заседании надлежащим образом,

УСТАНОВИЛ:

21.03.2025 Гарипов Рамиль Анасович, Юсов Владимир Владимирович обратились в суд с заявлением о признании Бикчантаевой Эльвины Рафиковны несостоятельной (банкротом).

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 08.04.2025 заявление принято к производству и назначено судебное заседание.

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 02.06.2025 года заявление Гарипова Рамиля Анасовича, Юсова Владимира Владимировича о признании Бикчантаевой Эльвины Рафиковны (ИНН 165909171476, СНИЛС 135-511-363-30), 11.05.1989 года рождения, адрес: Россия 421001, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Адоратского, д.3, корп. Г, кв.19 несостоятельной (банкротом), удовлетворено и введена в отношении Бикчантаевой Эльвины Рафиковны процедура реструктуризации долгов до 19.09.2025.

Финансовым управляющим должника утвержден Минаков Сергей Геннадьевич (адрес для направления корреспонденции: 454014, г. Челябинск, а/я 2675) член Ассоциации МСО ПАУ. Назначено судебное заседание по рассмотрению дела о признании Бикчантаевой Эльвины Рафиковны (ИНН 165909171476, СНИЛС 135-511-363-30), 11.05.1989 года рождения, несостоятельным (банкротом) на 22 сентября 2025 года в 09 час. 15 мин.

Судебное заседание было отложено на 28 октября 2025 года в 09 час. 15 мин.

Информация о месте и времени судебного заседания размещена арбитражным судом на официальном сайте Арбитражного суда Республики Татарстан в сети Интернет по адресу: www.tatarstan.arbitr.ru в соответствии с порядком, установленном статьей 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В силу ч.6 ст.121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации лица, участвующие в деле, после получения определения о принятии искового заявления или заявления к производству и возбуждении производства по делу, а лица, вступившие в дело или привлеченные к участию в деле позднее, и иные участники арбитражного процесса после получения первого судебного акта по рассматриваемому делу самостоятельно предпринимают меры по получению информации о движении дела с использованием любых источников такой информации и любых средств связи.

Информация о месте и времени судебного заседания размещена арбитражным судом на официальном сайте Арбитражного суда Республики Татарстан в сети Интернет по адресу:

www.tatarstan.arbitr.ru в соответствии с порядком, установленном статьей 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Должник и иные лица в судебное заседание не явились, извещены, явку представителя не обеспечили, в связи с чем, арбитражный суд на основании части 3 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации определил провести судебное разбирательство в их отсутствие.

От финансового управляющего поступило ходатайство о признании должника несостоятельной (банкротом), введении процедуры реализации имущества, протокол собрания кредиторов, отчет финансового управляющего.

В материалы дела поступили сведения из СРО о соответствии кандидатуры арбитражного управляющего.

Суд в порядке статьи 159 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации приобщил представленные документы к материалам дела.

Изучив материалы дела, оценив представленные доказательства, суд пришел к следующему.

Согласно ходатайству финансовый управляющий просит ввести в отношении Бикчантаевой Эльвины Рафиковны процедуру реализации имущества.

В силу пункта 1 статьи 213.24 Закона о банкротстве арбитражный суд принимает решение о признании гражданина банкротом в случае, если гражданином, конкурсными кредиторами и (или) уполномоченным органом не представлен план реструктуризации долгов гражданина в течение срока, установленного данным законом.

Как предусмотрено пунктом 1 статьи 213.12 Закона о банкротстве, проект плана реструктуризации долгов гражданина может быть представлен должником, кредитором или уполномоченным органом не позднее чем в течение десяти дней с даты истечения срока, предусмотренного пунктом 2 статьи 213 Закона о банкротстве (два месяца с даты опубликования сообщения о признании обоснованным заявления о признании гражданина банкротом).

В случае, если в установленный настоящей статьей срок финансовым управляющим не получено ни одного проекта плана реструктуризации долгов гражданина, финансовый управляющий представляет на рассмотрение собрания кредиторов предложение о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина (пункт 4 статьи 213.12 Закона о банкротстве).

Бикчантаева Эльвина Рафиковна зарегистрирована по адресу: Россия 421001, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Адоратского, д.3, корп. Г, кв.19.

Сообщение о введении в отношении должника процедуры реструктуризации долгов гражданина опубликовано в газете «Коммерсантъ» №96(8028) от 31.05.2025, соответственно, срок для представления проекта плана реструктуризации долгов гражданина истек.

Реестр кредиторов должника сформирован на сумму 10 034 428,55 руб.

14.10.2025 проведено собрание кредиторов, на котором приняты следующие решения:

1) Принять к сведению отчет о деятельности финансового управляющего Бикчантаевой Э.Р., сведения о финансовом состоянии Бикчантаевой Э.Р., заключение о наличии/отсутствии признаков преднамеренного/фиктивного банкротства Бикчантаевой Э.Р.;

2) Не обращаться в Арбитражный суд Республики Татарстан с ходатайством об утверждении плана реструктуризации долгов гражданина;

3) Обратиться в Арбитражный суд Республики Татарстан с ходатайством о признании Бикчантаевой Э.Р. банкротом и введении реализации её имущества;

4) Избрать, кандидатуру арбитражного управляющего на следующую процедуру банкротства должника Бикчантаевой Э.Р. - Минакова Сергея Геннадьевича из числа членов Ассоциации «МСО ПАУ».

В срок, установленный в п. 1 ст. 213.12 Закона о банкротстве, в адрес финансового управляющего не поступило ни одного проекта плана реструктуризации долгов должника.

Как разъяснено в п. 26 Постановления Пленума ВАС РФ от 15.12.2004 № 29 «О некоторых вопросах практики применения Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)», при рассмотрении арбитражными судами дел о банкротстве должника, возбужденных по заявлению должника, в случае если первым собранием кредиторов не принято решения о введении одной из процедур банкротства, в том числе в связи с тем, что кредиторы не предъявили свои требования в порядке, предусмотренном ст. 71 Закона о банкротстве, или собрание кредиторов

не состоялось, суд откладывает рассмотрение дела в пределах срока, установленного ст. 51 Закона. В случае невозможности отложения рассмотрения дела в пределах названного срока арбитражный суд принимает один из судебных актов, указанных в абзацах третьем - пятом п. 2 ст. 75 Закона.

При отсутствии возможности отложить рассмотрение дела в пределах срока, установленного Законом о банкротстве, арбитражный суд принимает решение в соответствии с п. 1 ст. 213.24 Закона о банкротстве.

При этом, Законом о банкротстве не предусмотрено продление срока процедуры реструктуризации долгов, тем более в отсутствие плана реструктуризации последних, и, кроме того, введение той или иной процедуры банкротства гражданина отнесено к компетенции арбитражного суда.

Возможность принятия судом соответствующего судебного акта по окончании процедуры реструктуризации долгов при отсутствии решения первого собрания кредиторов о выборе последующей процедуры банкротства установлена Законом о банкротстве.

В соответствии с пунктом 4 статьи 213.12 Закона о банкротстве в случае, если в установленный срок финансовым управляющим не получено ни одного проекта плана реструктуризации долгов гражданина, финансовый управляющий представляет на рассмотрение собрания кредиторов предложение о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина.

Исследовав доказательства, приобщенные к материалам дела, суд установил, что ни в течение срока, установленного пунктом 1 статьи 213.12 Закона о банкротстве, ни по истечении указанного срока предложения об утверждении плана реструктуризации долгов ни от должника, ни от кредиторов не поступили.

В судебном порядке лица, участвующие в деле с ходатайством об утверждении плана реструктуризации задолженности не обращались.

Учитывая, что в материалы дела в установленный срок не представлен план реструктуризации долгов гражданина, а также не представлены доказательства погашения задолженности должником, арбитражный суд установил наличие основания для признания должника несостоятельным (банкротом).

Исходя из анализа финансового состояния, установлено, что:

1) Должник неплатежеспособен, но при продаже имущества требования кредиторов и текущие обязательства будут удовлетворены. 2) Достаточно денежных средств для погашения судебных расходов и расходов на выплату вознаграждения финансовому управляющему. 3) Целесообразно введение процедуры реализации имущества.

В соответствии с пунктом 1 статьи 213.24 Закона о банкротстве арбитражный суд принимает решение о признании гражданина банкротом в случае, если гражданином, конкурсными кредиторами и (или) уполномоченным органом не представлен план реструктуризации долгов гражданина в течение срока, установленного данным законом.

Пунктом 2 статьи 213.24 Закона о банкротстве предусмотрено, что в случае принятия арбитражным судом решения о признании гражданина банкротом арбитражный суд принимает решение о введении реализации имущества гражданина. Реализация имущества гражданина вводится на срок не более чем шесть месяцев. Должником требования кредиторов по денежным обязательствам и обязанность по уплате обязательных платежей не исполнены в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены. Учитывая, что в материалы дела в установленный срок не представлен план реструктуризации долгов гражданина, а также не представлены доказательства погашения задолженности должником, арбитражный суд установил наличие основания для признания должника несостоятельным (банкротом).

Согласно пункту 1 статьи 213.25 Закона о банкротстве все имущество гражданина, имеющееся на дату принятия решения арбитражного суда о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина и выявленное или приобретенное после даты принятия указанного решения, составляет конкурсную массу, за исключением имущества, определенного пунктом 3 настоящей статьи.

По правилам статьи 24 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданин отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, за исключением имущества, на которое в соответствии с законом не может быть обращено взыскание. Перечень

имущества граждан, на которое не может быть обращено взыскание, устанавливается гражданским процессуальным законодательством.

Статья 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации устанавливает виды имущества, на которое не может быть обращено взыскание. Закрепляя перечень видов такого имущества, данная статья гарантирует должнику и лицам, находящимся на его иждивении, условия, необходимые для их нормального существования и деятельности, и выступает процессуальной гарантией социально-экономических прав этих лиц.

В процедуре реализации имущества финансовым управляющим производится описание и оценка имущества, о чем он принимает письменное решение. В течение месяца после описи и оценки имущества финансовый управляющий представляет в суд положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества с указанием начальной цены продажи, которое утверждается судом.

Принимая во внимание выводы, сделанные финансовым управляющим по результатам проведения процедуры реструктуризации долгов, наличие имущества должника достаточного для покрытия расходов на проведение процедуры банкротства, принятие собранием кредиторов решения об обращении с ходатайством о признании должника банкротом, арбитражный суд приходит к выводу о возможности и целесообразности признания должника банкротом и открытия в отношении него процедуры реализации имущества гражданина.

В силу п. 9 ст. 213.25 Закона о банкротстве гражданин обязан не позднее одного рабочего дня, следующего за днем принятия решения о признании его банкротом, передать финансовому управляющему все имеющиеся у него банковские карты.

В соответствии с пунктом 1 статьи 213.9 Закона о банкротстве участие финансового управляющего в деле о банкротстве гражданина является обязательным.

С даты признания гражданина банкротом наступают последствия предусмотренные статьей 213.25 Закона о банкротстве.

Согласно статье 213.25 Закона о банкротстве, с даты признания гражданина банкротом все права в отношении имущества, составляющего конкурсную массу, в том числе на распоряжение им, осуществляются только финансовым управляющим от имени гражданина и не могут осуществляться гражданином лично. Сделки, совершенные гражданином лично (без участия финансового управляющего) в отношении имущества, составляющего конкурсную массу, ничтожны.

В соответствии с пунктом 1 статьи 213.9 Закона о банкротстве участие финансового управляющего в деле о банкротстве гражданина является обязательным.

На основании абзаца 2 пункта 2 статьи 213.24 Закона о банкротстве при принятии решения о признании гражданина банкротом арбитражный суд утверждает в качестве финансового управляющего для участия в процедуре реализации имущества гражданина лицо, исполнявшее обязанности финансового управляющего и участвовавшее в процедуре реструктуризации долгов гражданина, если иная кандидатура к моменту признания гражданина банкротом не будет предложена собранием кредиторов.

В рассматриваемом случае собранием кредиторов должника иная кандидатура финансового управляющего не предлагалась.

На основании п.24 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 22 июня 2012 г. №35 "О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве" в судебном акте об утверждении арбитражного управляющего помимо фамилии, имени и отчества арбитражного управляющего должны быть также указаны данные, позволяющие его индивидуализировать (идентификационный номер налогоплательщика, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих (абзац десятый пункта 3 статьи 29 Закона о банкротстве) либо в реестре арбитражных управляющих, являющихся членами саморегулируемой организации арбитражных управляющих (абзац одиннадцатый пункта 2 статьи 22 Закона о банкротстве) и т.п.), сведения о наименовании саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой он является, и почтовый адрес в Российской Федерации, по которому все заинтересованные лица могут направлять ему корреспонденцию в связи с его участием в данном деле о банкротстве. Указанные сведения подлежат включению в представляемую саморегулируемой организацией арбитражных управляющих в суд информацию о соответствии кандидатуры управляющего установленным требованиям (статья 45 Закона о банкротстве).

Суду не представлены доказательства, подтверждающие, что кандидатура арбитражного управляющего Минакова Сергея Геннадьевича члена Ассоциации МСО ПАУ не соответствует требованиям Закона о банкротстве.

Статьей 12 Закона о банкротстве установлено, что принятие решения о выборе арбитражного управляющего или саморегулируемой организации, из членом которой арбитражным судом утверждается арбитражный управляющий, относится к исключительной компетенции собрания кредиторов.

В соответствии с абзацем 2 пункта 2 статьи 213.24 Закона о банкротстве при принятии решения о признании гражданина банкротом арбитражный суд утверждает в качестве финансового управляющего для участия в процедуре реализации имущества гражданина лицо, исполнявшее обязанности финансового управляющего и участвовавшее в процедуре реструктуризации долгов гражданина, если иная кандидатура к моменту признания гражданина банкротом не будет предложена собранием кредиторов.

Исходя из вышеизложенного, законодатель отдал безусловный приоритет в разрешении вопроса о выборе арбитражного управляющего или саморегулируемой организации именно кредиторам, предусмотрев, что их волеизъявление в указанном вопросе должно иметь решающее значение, поэтому судебный запрет на проведение первого собрания кредиторов, имеющий временный характер, не отменяет исключительное право кредиторов, а лишь переносит решение соответствующего вопроса.

Таким образом, до выбора кредиторами финансового управляющего либо саморегулируемой организации исполнение обязанностей финансового управляющего следует возложить на являвшегося финансовым управляющим в процедуре реструктуризации долгов должника.

В силу пункта 9 статьи 213.25 Закона о банкротстве гражданин обязан не позднее одного рабочего дня, следующего за днем принятия решения о признании его банкротом, передать финансовому управляющему все имеющиеся у него банковские карты.

При этом, суд обязывает финансового управляющего Минакова Сергея Геннадьевича после завершения рассмотрения требований кредиторов, которые были заявлены в порядке и сроки, предусмотренные п. 1 ст. 71 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», провести первое собрание кредиторов, включив в повестку вопрос о выборе кандидатуры финансового управляющего для участия в процедуре реализации имущества гражданина.

С учетом изложенного, суд полагает необходимым обязать должника в срок не позднее одного рабочего дня, следующего за днем принятия настоящего решения о признании его банкротом, передать финансовому управляющему все имеющиеся у него банковские карты.

В соответствии со ст. 216 Закона о банкротстве с момента принятия арбитражным судом решения о признании индивидуального предпринимателя банкротом и о введении реализации имущества гражданина утрачивает силу государственная регистрация гражданина в качестве индивидуального предпринимателя, а также аннулируются выданные ему лицензии на осуществление отдельных видов предпринимательской деятельности. Индивидуальный предприниматель, признанный банкротом, не может быть зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя в течение пяти лет с момента завершения процедуры реализации имущества гражданина или прекращения производства по делу о банкротстве в ходе такой процедуры. Арбитражный суд направляет копию решения о признании индивидуального предпринимателя банкротом в введение реализации имущества гражданина в орган, зарегистрировавший гражданина в качестве индивидуального предпринимателя. В течение пяти лет с даты завершения в отношении индивидуального предпринимателя процедуры реализации имущества или прекращения производства по делу о банкротстве в ходе такой процедуры он не вправе осуществлять предпринимательскую деятельность, а также занимать должности в органах управления юридического лица, иным образом участвовать в управлении юридическим лицом.

В связи с установлением срока процедуры реализации имущества суд вправе назначить судебное заседание по рассмотрению отчета о результатах реализации имущества гражданина и вопроса о продлении срока реализации имущества.

При изложенных в совокупности обстоятельствах, суд приходит к выводу о наличии оснований для введения в отношении должника процедуры реализации имущества,

утверждения финансовым управляющим Минакова Сергея Геннадьевича, утверждения фиксированной суммы вознаграждения за процедуру банкротства в размере 25 000 рублей.

Руководствуясь статьей 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьей 213.6, 213.24 Федерального

Р Е Ш Е Н И Е:

признать гражданина Бикчантаеву Эльвину Рафиковну (ИНН 165909171476, СНИЛС 135-511-363-30), 11.05.1989 года рождения, адрес: Россия 421001, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Адоратского, д.3, корп. Г, кв.19 несостоятельной (банкротом) и ввести процедуру реализации имущества сроком **на 6 месяцев до 28.04. 2026 года.**

Возложить обязанности финансового управляющего должника на Минакова Сергея Геннадьевича (адрес для направления корреспонденции: 454014, г. Челябинск, а/я 2675) члена Ассоциации МСО ПАУ, с вознаграждением в размере 25 000 рублей.

Обязать должника не позднее одного рабочего дня, следующего за днем принятия решения о признании его банкротом, передать финансовому управляющему все имеющиеся у него банковские карты.

Обязать должника предоставить финансовому управляющему по его требованию любые сведения о составе своего имущества, месте нахождения этого имущества, составе своих обязательств, кредиторах и иные имеющие отношение к делу о банкротстве гражданина сведения в течение пятнадцати дней с даты получения требования об этом.

Взыскать с Бикчантаевой Эльвины Рафиковны (ИНН 165909171476, СНИЛС 135-511-363-30), 11.05.1989 года рождения, адрес: Россия 421001, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Адоратского, д.3, корп. Г, кв.19 в пользу Гарипова Рамиля Анасовича 11.06.1979 года рождения государственную пошлину в размере 5 000 рублей.

Взыскать с Бикчантаевой Эльвины Рафиковны (ИНН 165909171476, СНИЛС 135-511-363-30), 11.05.1989 года рождения, адрес: Россия 421001, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Адоратского, д.3, корп. Г, кв.19 в пользу доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 5 000 рублей.

Возвратить Гарипову Рамилю Анасовичу 11.06.1979 года рождения из федерального бюджета 5 000 рублей государственной пошлины, уплаченной по квитанции от 18.03.2025.

В соответствии с частью 1 статьи 20.3 Закона о банкротстве, арбитражный управляющий в деле о банкротстве имеет право: запрашивать необходимые сведения о должнике, о лицах, входящих в состав органов управления должника, о контролирурующих лицах и иных заинтересованных по отношению к должнику, о принадлежащем им имуществе (в том числе имущественных правах), о контрагентах и об обязательствах должника у физических лиц, юридических лиц, государственных органов, органов управления государственными внебюджетными фондами Российской Федерации и органов местного самоуправления без предварительного обращения в арбитражный суд, включая сведения, составляющие служебную, коммерческую и банковскую тайну.

В силу абзаца пятого пункта 7 статьи 213.9 Закона о банкротстве финансовый управляющий вправе получать информацию об имуществе гражданина и его супруга, а также о счетах и вкладах (депозитах) гражданина и его супруга, в том числе по банковским картам, об остатках электронных денежных средств и о переводах электронных денежных средств от граждан и юридических лиц (включая кредитные организации), от органов государственной власти, органов местного самоуправления без предварительного обращения в арбитражный суд.

Финансовому управляющему после завершения мероприятий, выполняемых в ходе проведения процедуры реализации имущества гражданина, представить в арбитражный суд отчет о результатах проведения процедуры с ходатайством о ее завершении.

При отсутствии ходатайства финансового управляющего о завершении реализации имущества гражданина срок указанной процедуры считается продленным на шесть месяцев (пункт 2 статьи 213.24 Закона о банкротстве в редакции Закона №107-ФЗ от 29 мая 2024г.).

Решение исполняется немедленно и может быть обжаловано в Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Республики Татарстан в месячный срок.

Судья

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России Д.Д.Силантьева

Дата 05.09.2024 14:43:15

Кому выдана Силантьева Диана Дамировна