

Минус 17.10.2022



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР
«ПРОФОЦЕНКА»

634050, г. Томск, ул. Беленца д. 11/1 под.1 оф.2. тел. (8-3822) 51-22-03 e-mail: gvozdevmn@gmail.com www.profoценка.рф

ОТЧЕТ № 5915-РЦ

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

нежилых помещений, расположенных по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул.
Масгута Латыпова, д. 58

Дата проведения оценки: 14.10.2022 г.

Дата составления отчета: 14.10.2022 г.

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Простор Инвест» Д. У. ЗПИФ недвижимости «АНКОР-фонд недвижимости»

Оценщик: ООО РЦ "Профоценка"

2022 год

Сопроводительное письмо к отчету

14.10.2022 г.

Заключение о стоимости

Настоящее заключение на 1 листе подготовлено ООО РЦ «Профоценка» в соответствии с договором на выполнение работ по оценке стоимости объекта недвижимости № 5470-РЦ от 30.12.2020 г.

Определение рыночной стоимости производилось в соответствии с положениями и требованиями: Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки ФСО №№1-3, ФСО №7, Стандартов и правил оценки саморегулируемой организации оценщиков – НП СРО «СМАОс», членом которой состоит Оценщик, подписавший настоящий Отчет.

Заключение составлено на основании прилагаемого отчета об оценке № 5915-РЦ от 14.10.2022 г., подготовленного и подписанного профессиональным оценщиком Гвоздевым Михаилом Николаевичем.

Рыночная стоимость нежилых помещений, расположенных по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Масгута Латыпова, д. 58, по состоянию на 14.10.2022 г.:

10 796 000 (Десять миллионов семьсот девяносто шесть тысяч) рублей, в том числе НДС 20 % 1 799 333,33 рубля (один миллион семьсот девяносто девять тысяч триста тридцать три) рубля 33 коп.

В том числе:

Наименование оцениваемого объекта	Адрес	Рыночная стоимость с учетом НДС 20 %, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС 20 %, руб.
Помещение № 1 подвал общей площадью 1 850,8 кв. м. Кадастровый номер: 16:50:011016:194	Россия, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Масгута Латыпова, д. 58	10 205 000,00	8 504 166,67
Помещение № 26 этаж 1 общей площадью 107,1 кв. м. Кадастровый номер: 16:50:011016:195	Россия, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Масгута Латыпова, д. 58	591 000,00	492 500,00
ВСЕГО		10 796 000,00	8 996 666,67

Все исходные данные, принятые допущения и расчеты, Вы найдете в соответствующих разделах Отчета.

Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, связанные с настоящей оценкой, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне. Благодарю Вас за предоставленную возможность оказать услуги Вашей организации.

Генеральный директор
ООО РЦ «Профоценка»



М.Н. Гвоздев

СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
РАЗДЕЛ 3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (ФСО 3 П. 8Г).....	7
<i>3.1 ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ</i>	<i>8</i>
РАЗДЕЛ 4. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	9
<i>4.1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....</i>	<i>9</i>
<i>4.2 ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ</i>	<i>11</i>
<i>4.4 ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....</i>	<i>12</i>
<i>4.5 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ. ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</i>	<i>12</i>
<i>4.6 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....</i>	<i>12</i>
<i>4.7 ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ</i>	<i>13</i>
РАЗДЕЛ 5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	15
<i>5.1 ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ</i>	<i>16</i>
<i>5.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....</i>	<i>18</i>
РАЗДЕЛ 6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОсяЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	2
0	
<i>6.1. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА I ПОЛУГОДИЕ 2022 Г.</i>	<i>20</i>
<i>6.2. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН И Г. КАЗАНЬ</i>	<i>23</i>
<i>6.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....</i>	<i>24</i>
<i>6.4. АНАЛИЗ РЫНКА НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....</i>	<i>26</i>
<i>6.5. АНАЛИЗ ПРЕДЛОЖЕНИЙ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И ЗДАНИЙ.....</i>	<i>27</i>
РАЗДЕЛ 7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	28
РАЗДЕЛ 8. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.....	29
РАЗДЕЛ 9. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	33
<i>9.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ</i>	<i>33</i>
РАЗДЕЛ 10. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	34
РАЗДЕЛ 11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	37
<i>11.1. СОГЛАСОВАНИЕ СТОИМОСТИ ПОМЕЩЕНИЯ № 1 ПОДВАЛ</i>	<i>37</i>
<i>11.2. СОГЛАСОВАНИЕ СТОИМОСТИ ПОМЕЩЕНИЯ № 26 ЭТАЖ 1</i>	<i>37</i>
РАЗДЕЛ 12. СЕРТИФИКАЦИЯ	38
РАЗДЕЛ 13. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	39
РАЗДЕЛ 14. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 3, П. 9)	40

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ¹

Основания для проведения Оценщиком оценки объектов оценки			
Основание для проведения оценки	Договор между ООО РЦ «Профоценка» (Исполнителем) и ООО «Управляющая компания «Простор Инвест» Д. У. ЗПИФ недвижимости «АНКОР-фонд недвижимости» (Заказчиком) № 5470-РЦ от 30.12.2020 г. Неотъемлемым приложением указанного договора является Задание на оценку (см. раздел 2 настоящего отчета).		
Общая информация, идентифицирующая объект оценки			
Объекты оценки и его адрес	<p>Нежилое помещение, помещение № 1 подвал общей площадью 1 850,8 кв. м., адрес места нахождения объектов оценки: Россия, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Масгута Латыпова, д. 58; Кадастровый номер: 16:50:011016:194</p> <p>Нежилое помещение, помещение № 26 1 этаж общей площадью 107,1 кв. м., адрес места нахождения объекта оценки: Россия, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Масгута Латыпова, д. 58 Кадастровый номер: 16:50:011016:195</p>		
III. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке			
Нежилое помещение, помещение № 1 подвал по адресу: Россия, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Масгута Латыпова, д. 58 общей площадью 1 850,8 кв. м. с учетом НДС 20 %			
Подход	Стоимость по подходу, руб.	Вес при согласовании	Стоимость с учетом веса
Затратный подход, руб.	Не применялся	-	Не применялся
Сравнительный подход, руб.	10 205 140	1	10 205 140
Доходный подход, руб.	Не применялся	-	Не применялся
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.			10 205 000
Нежилое помещение, помещение № 26 1 этаж по адресу: Россия, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Масгута Латыпова, д. 58 общей площадью 107,1 кв. м. с учетом НДС 20 %			
Подход	Стоимость по подходу, руб.	Вес при согласовании	Стоимость с учетом веса
Затратный подход, руб.	Не применялся	-	Не применялся
Сравнительный подход, руб.	590 540	1	590 540
Доходный подход, руб.	Не применялся	-	Не применялся
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.			591 000
Итоговая величина стоимости объекта оценки			
Нежилое помещение, помещение № 1 по адресу: Россия, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Масгута Латыпова, д. 58 общей площадью 1 850,8 кв. м. с учетом НДС 20 %			
Рыночная стоимость, округленно, руб.			10 205 000
Удельный показатель рыночной стоимости, руб. /кв. м площади ОКС			5 514
Нежилое помещение, помещение № 26 1 этаж по адресу: Россия, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Масгута Латыпова, д. 58 общей площадью 107,1 кв. м. с учетом НДС 20 %			
Рыночная стоимость, округленно, руб.			591 000
Удельный показатель рыночной стоимости, руб. /кв. м площади ОКС			5 518
IV. Ограничения и пределы применения полученного результата			
<p>Результат оценки не может быть применен ни для какого предполагаемого использования, отличного от указанного в настоящем отчете.</p> <p>Согласно ст.12 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для заключения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета (т.е. до 14.04.2023 г.)</p>			

¹ ФСО-3, п.8е

РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ²

1. Объекты оценки, адрес объектов оценки:

Объекты недвижимости:

- Нежилое помещение, помещение № 1 подвал общей площадью 1 850,8 кв. м., адрес места нахождения объекта оценки: Россия, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Масгута Латыпова, д. 58; Кадастровый номер: 16:50:011016:194;
- Нежилое помещение, помещение № 26 1 этаж общей площадью 107,1 кв. м., адрес места нахождения объекта оценки: Россия, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Масгута Латыпова, д. 58; Кадастровый номер: 16:50:011016:195.

2. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):

- Нежилое помещение, помещение № 1 подвал общей площадью 1 850,8 кв. м.
- Нежилое помещение, помещение № 26 1 этаж общей площадью 107,1 кв. м.

3. Документы, содержащие характеристики объектов оценки и его оцениваемых частей

Помещения:

- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-26661072 от 23.03.2021 г.;
- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-26660983 от 23.03.2021 г.;
- Технический паспорт.

4. Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки

Имущественные права:

Оцениваемое право – право общей долевой собственности на помещения, ограничения (обременения) оцениваемых прав: не зарегистрировано.

Оцениваемые права:

- на помещения – право общей долевой собственности;

5. Цель оценки

Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки в целях подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с МСФО (IFRS) 13, порядка определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда

6. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:

в целях подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с МСФО (IFRS) 13, порядка определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда.

7. Вид стоимости:

Рыночная.

² ФСО-1, п.21, ФСО-3, п.8а, ФСО-7, п.8

8. Дата оценки:

14 октября 2022 г.

9. Срок проведения оценки: 04.10.2022 г. - 14.10.2022 г.

10. Порядковый номер отчета:

5915-РЦ

11. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

- Оценку проводить в предположении, что документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов, действительны на дату проведения оценки, а также что за период между датами проведения оценки и осмотра объектов оценки его состояние не претерпело существенных изменений, способных отразиться на оценке его рыночной стоимости.

- Прочие ограничения и допущения, на которых основывается оценка, связанные с целью оценки и предполагаемым использованием ее результатов, устанавливаются в процессе проведения оценки и указываются в соответствующем разделе отчета об оценке.

- Результат оценки представить без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объектов оценки.

РАЗДЕЛ 3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (ФСО 3 П. 8Г)

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета;

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме, включая Приложение, и в целях, указанных в договоре и задании на оценку;
- Отчет содержит профессиональное суждение подписавшего его Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в настоящем отчете;
- Результаты оценки, приведенные в отчете, не могут быть использованы Заказчиком, иными пользователями отчета, а также Исполнителем и Оценщиком иначе, чем это предусмотрено договором и заданием на оценку;
- Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственности за достоверность информации, полученной в письменной или устной форме от представителей Заказчика и других лиц, упомянутых в отчете, независимо от того, подтверждена ли она документально. Они исходят из того, что такая информация является достоверной, если не противоречит профессиональному опыту оценщиков;
- Оценщик не проводил технических и иных экспертиз в отношении объекта оценки и предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, которые могли бы повлиять на оценку его стоимости. Оценщик не несет ответственности за наличие подобных фактов и/или необходимость выявления таковых;
- Оценка проводилась в предположении, что документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта, действительны на дату проведения оценки;
- Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением ограничений или обременений прав собственности. Оцениваемый объект рассматривается как свободный от каких-либо ограничений или обременений, кроме оговоренных в настоящем отчете;
- Мнение Оценщика относительно установленной в отчете величины рыночной стоимости объекта действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на стоимость объекта, если таковые не должны были быть предвидены ими в процессе выполнения работ;
- От подписавшего отчет Оценщика, а также представителей Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

3.1 Особые допущения

- Согласно Заданию на оценку результат оценки представлен без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки;
- Считаем что, с даты осмотра (13.04.2021 г.) по дату составления отчета, событий которые привели бы к изменению стоимости объектов оценки не произошло;
- В рамках настоящего отчета все расчеты выполнены в программе для работы с электронными таблицами Microsoft Office Excel без ограничения точности промежуточных расчетов (количества знаков после запятой), округлены только итоговые значения искомых величин. Таким образом, проверка расчетов на калькуляторе может дать несущественно отличающийся результат.

РАЗДЕЛ 4. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

4.1 Общие сведения³

Данные о проведении оценки и о отчете об оценке	
Дата осмотра объектов оценки	13.04.2021 г.
Дата проведения оценки	14.10.2022 г.
Дата составления отчета	14.10.2022 г.
Номер отчета	№ 5915-РЦ
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	
Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-26661072 от 23.03.2021 г. ; Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-26660983 от 23.03.2021 г. ; Технический паспорт.	
Сведения об Оценщике, подписавшем отчет	
Фамилия, имя, отчество Оценщика	Гвоздев Михаил Николаевич
Почтовый адрес оценщика	Томская область, г. Томск, ул. Алексея Беленца, д. 11/1 офис 2
Адрес электронной почты оценщика	gvozdevmn@gmail.com
Номер контактного телефона	8913-803-44-77
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	член Некоммерческого партнерства СРО «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков-специалистов» (НП СРО СМАОс), зарегистрирован в Реестре оценщиков Некоммерческого партнерства СРО «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков-специалистов» от 01.02.2008 г. за № 1790
Место нахождения оценщика	Оценщик осуществляет деятельность по месту нахождения ООО РЦ «Профоценка»
Сведения о страховом полисе	Страховой полис ЗАО «МАКС» № 23/125-4986287 от «22» декабря 2021 г. с 23.12.2021 г. по 22.12.2022 г. на сумму 10 000 000 руб.
Данные квалификационного аттестата	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 019808-1 от «31» мая 2021 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Гвоздев Михаил Николаевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Гвоздев Михаил Николаевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Гвоздев Михаил Николаевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

³ ФЗ-135 ст.11, ФСО-1 п.21е, ФСО-3 п.8г, п.8ж

Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Наименование	Общество с ограниченной ответственностью РЦ «Профоценка» (сокращенно ООО РЦ «Профоценка»).
Адрес места нахождения	Россия, 634050, г. Томск, ул. Беленца 11/1, под. 1 Оф. 2
Регистрационные данные	ИНН 7017007857, ОГРН 1027000877650 от 20.10.1999 г.
Сведения о страховом полисе	Деятельность ООО РЦ «Профоценка», связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации, застрахована на сумму 100 000 000 руб. ООО Страховая компания ЗАО «МАКС», страховой полис - № 32/125-4986290 от 22.12.2021 г., срок действия с 23.12.2021 г. по 22.12.2022 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим ООО РЦ «Профоценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО РЦ «Профоценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о Заказчике оценки объекта	
Наименование	ООО «Управляющая компания «Простор Инвест» Д. У. ЗПИФ недвижимости «АНКОР-фонд недвижимости»

4.2 Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах⁴

Другие организации, оценщики, специалисты и эксперты к выполнению работ по данному Отчету не привлекались.

4.3 Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения, иная нормативно-правовая база⁵

Настоящая оценка проведена и отчет по ней составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также обязательных к применению Федеральных стандартов оценки, утвержденных на дату составления отчета об оценке:

- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. № 297;
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. № 298;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. № 299.
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

Федеральные стандарты оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3 введены в действие приказом Минэкономразвития от 10.07.2015 №467 (зарегистрирован в Минюсте РФ 16.09.2015) и являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611 является обязательным к применению при оценке недвижимости. Объектом оценки является недвижимое имущество, таким образом применение указанных Федеральных стандартов является обоснованным.

Оценочные процедуры, примененные в настоящей оценке, выполнены с учетом Стандартов и правил оценки саморегулируемой организации оценщиков – НП СРО «СМАОс», членом которого является Оценщик, подписавший настоящий Отчет, в части, не противоречащей Федеральным стандартам оценки.

В ситуациях, когда национальные стандарты и правила оценки не дают однозначной трактовки используемых терминов, определений или методических положений, оценщики ориентируются на нормы Международных стандартов оценки (IVSC) в редакции ближайшего к дате оценки перевода их на русский язык.⁶

При проведении настоящей оценки специалисты опирались в необходимых случаях на соответствующие нормы Гражданского, Земельного, Лесного, Водного, Градостроительного и Налогового Кодексов РФ.

⁴ ФСО-3, п.8д

⁵ ФЗ-135 ст.11, ФСО-3 п.8б

⁶ Международные стандарты оценки, 2011, М.: Российское общество оценщиков, 2013.

4.4 Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки

Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки: Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки в целях подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с МСФО (IFRS) 13, порядка определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда"

4.5 Определение оцениваемой стоимости. Права, учитываемые при оценке объектов оценки

Вид определяемой стоимости: рыночная.

В соответствии с положениями ст.3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. под рыночной стоимостью объекта понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены предложения не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Согласно Заданию на оценку в рамках данного Отчета оцениваются следующие права:

- на объект капитального строительства – право общей долевой собственности;

Право собственности

В соответствии со статьей 209 (параграф 1,2, Глава 13) ГК РФ «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе, отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

4.6 Описание процесса оценки

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура использования подходов и методов оценки для вынесения суждения о стоимости или иной расчетной величины, подлежащей определению.

В соответствии с требованиями ФСО № 1 (разд. IV «Требования к проведению оценки», п. 23), проведение оценки включает в себя следующие этапы:

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

В ходе выполнения оценки был проведен ряд независимых исследований и анализов. Оценщик связывался с брокерами, девелоперами, экспертами рынка недвижимости для получения необходимой информации. Информация относительно нормативно-правовых актов, связанных с недвижимым имуществом, была получена из правовых баз данных. Были проанализированы различные аспекты рынка недвижимости – как прошлые тенденции, так и текущие данные.

ФСО №1 предписывает использование оценщикам, по возможности, всех трех подходов. Однако, в силу различных обстоятельств, например, уровня развития рынка данного вида имущества, типичности способов приобретения, степени достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки, как правило, предпочтение может быть отдано одному (двум) из указанных подходов оценки, так как другие (другой) не обеспечивают достаточной точности результатов оценки. Выбор подхода или отказ от его использования должен быть мотивирован.

ФСО №7 рекомендует в случае недостатка рыночной информации для реализации того или иного подхода в соответствии с требованиями ФСО, указывать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

Итоговое суждение о стоимости основано на анализе оценщиком всей совокупности имеющейся рыночной информации и может представлять собой не только конкретное значение итоговой оценки стоимости, но и некоторые пределы оцененной стоимости.

Выбранные подходы к оценке стоимости, исходные данные, допущения и результаты проведенных расчетов подробно рассмотрены и изложены в следующих разделах отчета.

4.7 Перечень данных, использованных при проведении оценки⁷

Информация относительно законов, постановлений Правительства РФ и иных нормативно-правовых актов, имеющих отношение к настоящей оценке, была получена из правовой базы «Консультант плюс».

Источниками рыночной информации являлись: данные информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», аналитические статьи и статистика некоторых периодических изданий, в частности:

- ✓ Данные сайта министерства экономического развития и торговли РФ – www.economy.gov.ru;

⁷ ФЗ-135 ст.11

✓ Интернет ресурсы по продаже коммерческой недвижимости – <http://www.Tomsk.ru09.ru.com/> и другие.

Источники иной информации указаны далее по тексту Отчета.

При анализе рынка объекта оценки Оценщик исходил из необходимости сбора возможно более полной информации, существенной для проведения оценки объекта применяемыми методами. Многие рынки в России (в том числе и рассматриваемые) пока не являются открытыми в необходимой степени, реальные суммы сделок объявляются коммерческими тайнами, а официальные данные, доступные статистическим органам, зачастую не отражают реальной картины.

Часть суждений и расчетов проводится Оценщиком в условиях объективного недостатка информации. Вместе с тем, упомянутый недостаток информации является общим ограничением качества оценки в стране и не оказывает, по мнению Оценщика, дополнительного негативного влияния на результат оценки конкретного объекта. Информация, полученная из открытых источников, размещена в официальных печатных изданиях или на сайтах в сети Интернет с указанием владельца сайта и его реквизитов. После уточнения информации с представителями продавцов у оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной.

Исходные данные об объекте оценки для различных подходов получены из представленной Заказчиком документации, перечень которой приведен выше (см. раздел.1), а копии документов, согласно ст.12 ФСО № 3, приведены в Приложении к настоящему отчету. Информация, предоставленная Заказчиком на бумажных носителях, не содержит ошибок, внутренних противоречий, искажений данных. Документы, предоставленные заказчиком, подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке. Сведения относительно оцениваемого имущества, переданные Заказчиком и его представителями, не противоречат профессиональному опыту Оценщика и признаются достоверными и достаточными для идентификации объекта оценки.

По мнению Оценщика, доступной рыночной информации достаточно для определения итоговой величины стоимости объекта оценки.

РАЗДЕЛ 5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ⁸

Объекты оценки представляют собой нежилые помещения, расположенные по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Масгута Латыпова, д. 58 на земельном участке площадью 1 425 кв. м. Состояние помещений можно охарактеризовать в соответствии с актом осмотра нежилых помещений от «13» апреля 2021 г. (см. раздел приложений к настоящему отчету) как удовлетворительное (в соответствии с экспертной таблицей состояния здания) в соответствии с Приказом Росстата от 03.07.2015 N 296 (с изм. От 15.06.2016) «Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов» Таблица 1. Функционально помещения построены как подвал в десятиэтажном жилом доме. В подвале имеется избыточное количество влаги. Окраска стен и потолка частично вздулась.

Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования,
транспортных средств

Таблица 1

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Характеристика технического состояния машин, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря	Примерная степень фактического износа, %
1 – Отличное	«Почти новое» здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	«Почти новый объект», в отличном состоянии. Возможны лишь приработочные отказы.	До 5
2 – Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	Безотказно работающий объект, после недолгой эксплуатации, без выявленных дефектов и неисправностей.	От 5 до 15
3 – Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т. ч. Инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	Объект с небольшими дефектами эксплуатации, которые не ограничивают его работоспособность. Объект после капитального ремонта, в хорошем состоянии.	От 15 до 30
4 – Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т. ч. Инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например, замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	Объект в удовлетворительном состоянии. Могут быть некоторые ограничения в выборе режимов работы, устраняемые при межремонтном обслуживании или текущем ремонте.	От 30 до 50
5 – Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	При работе объекта наблюдаются отказы, для ликвидации которых требуются внеплановые ремонты. Есть ограничения на выбор режимов работы и максимальные нагрузки.	От 50 до 75
6 – Неудовлетворитель-	Здание/сооружение оказа-	Объект работает с частыми	От 75 до 100

⁸ ФЗ-135 ст.11, ФСО-3 п.8ж

ное	лось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	отказами, негодно к применению по основному назначению в существующем виде, требует капитального ремонта, модернизации или ликвидации.	
-----	--	--	--

5.1 Характеристика местоположения оцениваемых объектов

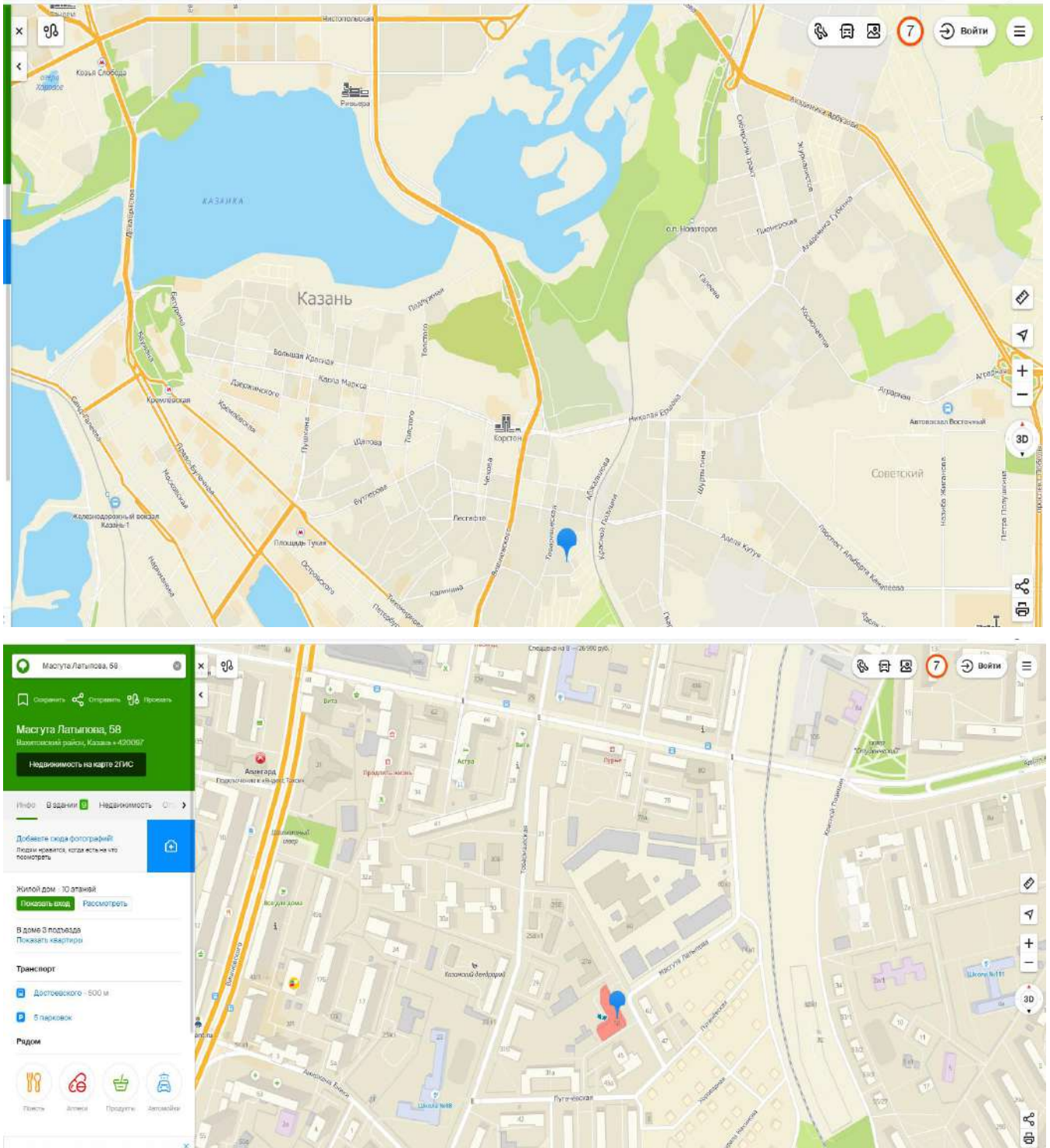


Рисунок.1. Местоположение объектов оценки

Республика Татарстан расположен на востоке Восточно-Европейской равнины, в месте слияния двух крупнейших рек – Волги и Камы.

Общая площадь республики составляет 6783,7 тыс. га. Максимальная протяженность территории – 290 км с севера на юг и 460 км с запада на восток. Границ с иностранными государствами Татарстан не имеет.

Республика Татарстан входит в Приволжский федеральный округ. Она граничит с Кировской, Оренбургской, Самарской и Ульяновской областями, а также республиками Башкортостан, Марий Эл, Удмуртия и Чувашия.

Территория Татарстана представляет собой возвышенную ступенчатую равнину, расчлененную густой сетью речных долин. Широкими долинами Волги и Камы равнина разделена на три части: Предволжье, Предкамье и Закамье. Самой высокой точкой в Татарстане (до 381 м) является Бугульминская возвышенность в Восточном Закамье. Самый низкий рельеф (в основном до 200 м) характерен для Западного Закамья.

17% территории республики покрыто лесами, состоящими из деревьев преимущественно лиственных пород (дуб, липа, береза, осина), хвойные породы представлены сосной и елью. На территории Татарстана обитают 433 вида позвоночных, а также несколько тысяч видов беспозвоночных животных.

Территория Татарстана характеризуется умеренно-континентальным типом климата средних широт, с теплым летом и умеренно-холодной зимой. Самым теплым месяцем является июль со средней месячной температурой воздуха по территории 18 – 20 °С, самым холодным – январь со средними месячными температурами от -13 °С.

Казань – столица Республики Татарстан и один из самых древних городов России. Казань расположилась на левом берегу Волги в том месте, где в нее впадает река Казанка. Эта река течет с северо-востока на запад, пересекая центр города и условно разделяя его на две части. Попасты из одной части Казани в другую очень легко, так как городские районы связывают дамбы, мост и линия метрополитена.

Ближайшее окружение, социальная инфраструктура

Окружение объектов оценки представляет собой преимущественно жилую застройку.

Социальная инфраструктура ближайшего окружения оцениваемого объекта развита на хорошем уровне.

Транспортная доступность, условия подъезда и парковки

Доступ к объекту оценки свободный.

Парковка возможна на внутриквартальной территории. Условия парковки можно охарактеризовать как «хорошие».

Инженерная инфраструктура

К зданию подключены городские системы водоснабжения, электроснабжения, канализации и отопления.

Таким образом, инженерная инфраструктура развита на хорошем уровне.

Экологические характеристики территории

Документов, характеризующих экологическое состояние территории объектов оценки, Оценщику предоставлено не было. Выводы по экологическому состоянию территории были сделаны Оценщиком по показателям, характерным для расположения объектов оценки.

Таким образом, общую экологическую обстановку в районе расположения объектов оценки можно охарактеризовать как «хорошую».

Выводы из анализа местоположения

Подводя итог проведенного анализа местоположения, следует отметить положительные и отрицательные характеристики, влияющие на потенциал объектов оценки:

Таблица. 2 Выводы из анализа местоположения

Положительные характеристики территории: (с точки зрения влияния на спрос и предложение)	Транспортная доступность автотранспортом – без ограничений. Развитая инженерная инфраструктура. Экологическая обстановка в районе расположения объектов оценки – хорошая.
Отрицательные характеристики территории: (с точки зрения влияния на спрос и предложение)	Внутренняя отделка требует частичного ремонта

5.2 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

Описание объектов оценки представляет собой детальное перечисление фактических данных, включая юридические аспекты, информацию о владельце, а также информацию относительно существующих природных характеристик.

Юридическое описание

Объект оценки – нежилое помещения.

Нежилые помещения находится в общей долевой собственности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Анкор-фонд недвижимости» согласно выписок из ЕГРН.

Обременения (ограничения): не зарегистрировано.

Правопритязания: сведения отсутствуют.

Заявленные в судебном порядке права требования: сведения отсутствуют.

Балансовая стоимость помещений: сведений о балансовой стоимости не имеется.

Оценщик не несет ответственности за юридическое описание оцениваемых прав или за вопросы, связанные с рассмотрением прав. Юридическая экспертиза чистоты прав на объект оценки не проводилась.

Характеристика помещений

Ниже в таблице 3 представлено описание объекта капитального строительства на основании визуального осмотра и предоставленных документов.

Таблица 3. Нежилое помещение № 1 подвал

Характеристика	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение
Адрес	Россия, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Масгута Латыпова, д. 58
Кадастровый номер	-
Назначение	Нежилое (автопаркинг)
Зарегистрированные права	Общая долевая собственность Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Анкор-фонд недвижимости»
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-26660983 от 23.03.2021 г.
Документ-основание возникновения права	-
Ограничения (обременения)	Не зарегистрировано
Общая площадь объекта, кв. м	1 850,8
Материал стен	Кирпичные
Группа капитальности	I
Фактическое использование	Не используется
Техническое состояние помещений	Удовлетворительное
Состояние внутренней отделки	Удовлетворительное

Таблица 4. Нежилое помещение № 26 первый этаж

Характеристика	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение
Адрес	Россия, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Масгута Латыпова, д. 58
Кадастровый номер	-
Назначение	Нежилое (входная группа)
Зарегистрированные права	Общая долевая собственность Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Анкор-фонд недвижимости»
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-26661072 от 23.03.2021 г.
Документ-основание возникновения права	-
Ограничения (обременения)	Не зарегистрировано
Общая площадь объекта, кв. м	107,1
Материал стен	Кирпичные
Группа капитальности	I
Фактическое использование	Не используется
Техническое состояние помещений	Удовлетворительное
Состояние внутренней отделки	Удовлетворительное

РАЗДЕЛ 6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

В соответствии с ФСО №7 п.10 в данном разделе должно быть представлено исследование рынка в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Последовательность анализа рынка определяется ФСО №7 п.11.

6.1. Анализ социально-экономического положения Российской Федерации за I полугодие 2022 г.⁹

По оценке Минэкономразвития России, в июне ВВП снизился на -4,9% г/г, в целом за 2 кв. 2022 г. – на -4,0% г/г.

В июне экономическая активность поддерживалась улучшением показателей добывающей промышленности и сохранением положительной динамики в сельском хозяйстве. Добыча полезных ископаемых в июне вышла в положительную область, в основном благодаря восстановлению объемов добычи нефти (+2,7% г/г после -2,4% г/г в мае). Одновременно улучшились показатели нефтепереработки (до -0,5% г/г в июне после -5,5% г/г в мае). В сельском хозяйстве в июне продолжился рост выпуска (+2,1% г/г, как и в мае).

В отраслях обрабатывающей промышленности ситуация по-прежнему складывается неравномерно. С одной стороны, выпуск сохранялся выше прошлогодних уровней в ряде отраслей, ориентированных на внутренний спрос (так, в фармацевтике рост в июне составил 16,5% г/г, производстве строительных материалов – 2,3% г/г). С другой стороны, ускорился спад в экспортно ориентированных отраслях (деревообработке, химической отрасли, металлургическом производстве), а также отраслях со значительной долей промежуточного импорта (автомобилестроение, легкая промышленность, производство мебели).

В июне продолжилось снижение объемов оптовой торговли и грузооборота транспорта. Падение пассажирооборота в годовом выражении второй месяц подряд сохраняется на уровне около -5% г/г. В строительстве рост в июне остановился (в мае: +3,6% к маю прошлого года).

Потребительская активность в течение второго квартала стабилизировалась на низких уровнях. Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания в мае–июне, по оценке Минэкономразвития России, был примерно на 7% ниже уровней прошлого года, главным образом, за счет сокращения оборотов в розничной торговле.

Уровень безработицы (по методологии МОТ) второй месяц подряд держится на исторических минимумах (3,9% от рабочей силы). Стабильная ситуация на рынке труда, наряду с реализованными во 2 кв. 2022 г. мерами социальной политики (индексация пенсий, прожиточного минимума и минимального размера оплаты труда на 10% с 1 июня, начало выплат на детей от 8 до 17 лет из малообеспеченных семей), оказало поддержку динамике реальных располагаемых доходов населения, снижение которых оставалось умеренным (-0,8% г/г в апреле–июне).

⁹ Источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/6fb8f832cfa048e9de45b717f42c72da/20220727.pdf>;
<https://www.economy.gov.ru/material/file/30fd77f4fd0915f6e1cc89cde0ea478f/10082022.pdf>

В июле 2022 года на потребительском рынке снижение цен продолжилось и в месячном выражении составило -0,39% м/м (-0,35% м/м в июне). В годовом выражении инфляция продолжила замедляться – до 15,10% г/г.

Основной вклад в дефляцию в июле, как и в июне, внесло снижение цен на продовольственные товары (на -1,53% м/м). Значительно подешевела плодоовощная продукция, одновременно снизились цены на продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции.

В сегменте непродовольственных товаров снижение цен несколько ускорилось (-0,44% м/м). На услуги в июле рост цен ускорился (1,41% м/м) вследствие ежегодной индексации тарифов на коммунальные услуги, вместе с тем на туристические услуги рост цен, напротив, замедлился.

В августе дефляция продолжилась – за неделю со 2 по 8 августа 2022 г. снижение цен составило -0,08%. В годовом выражении темпы роста цен продолжили снижаться и по состоянию на 8 августа составили 15,01% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IVкв21	IVкв21 / IVкв19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт.21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
Экономическая активность													
ВВП ¹	4,6	1,8	4,8	3,1	4,3	4,6	5,3	4,9	4,3	10,5	-0,7	-2,7	2,2
Сельское хозяйство	-0,9	0,4	6,7	3,3	1,3	1,6	12,0	4,9	-6,0	-0,3	0,0	1,3	4,3
Строительство	6,0	6,7	6,4	9,6	8,4	12,8	8,7	1,7	3,7	10,6	2,9	0,7	2,1
Розничная торговля	7,3	3,9	4,3	2,5	5,4	3,1	3,1	4,3	5,5	23,6	-1,4	-3,2	1,9
Платные услуги населению	17,6	0,2	14,0	2,1	11,8	1,6	15,5	15,1	18,0	52,4	-3,2	-14,8	0,6
Общественное питание	23,5	-4,4	13,7	-6,7	17,4	-8,3	10,6	12,8	20,8	102,4	-5,0	-22,6	4,9
Грузооборот транспорта	5,3	0,3	4,1	2,3	2,8	1,5	3,7	5,7	6,8	10,1	0,5	-4,7	0,7
Инвестиции в основной капитал	7,6 ²	4,3 ²	-	-	-	-	-	-	7,8	11,0	2,0	-0,5	2,1
Промышленное производство	5,3	3,1	7,1	6,2	6,1	10,0	7,6	7,6	6,0	9,6	-1,4	-2,1	3,4
Добыча полезных ископаемых	4,8	-2,0	10,5	2,4	10,0	3,4	10,7	10,8	9,0	7,5	-7,0	-6,5	3,4
Обрабатывающие производства	5,0	6,4	5,2	8,7	4,3	14,2	6,1	5,3	3,6	10,8	0,7	1,3	3,6
Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8 ³	5,0 ³	-	-	-	-	3,4	0,6	2,0	5,5	1,6	3,8	4,8
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	9,5 ³	15,5 ³	-	-	-	-	12,1	8,8	9,0	11,8	7,2	7,3	9,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	2,0	0,8	1,3	-	-	-	-	8,1	7,9	-3,7	-1,4	1,7
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1	1,0	0,5	0,4	-	-	-	-	8,8	6,8	-3,9	-2,0	1,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	-0,1	0,5	-0,4	0,6	-0,3	0,1	0,7	0,5	0,9	0,4	-0,6	-1,0
млн чел.	75,3	-	75,6	-	75,7	-	75,4	75,5	75,6	75,3	75,0	74,9	75,4
млн чел. (SA)	-	-	75,1	-	75,1	-	75,0	75,3	75,3	75,5	75,5	-	-
Численность занятых и безработных													
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	1,6	-0,3	2,4	-0,1	2,4	0,1	2,1	2,8	2,6	2,0	-0,6	-1,9	-0,8
млн чел.	71,7	-	72,3	-	72,5	-	72,2	72,3	72,2	71,5	70,8	70,6	71,9
млн чел. (SA)	-	-	71,9	-	72,0	-	71,8	72,0	71,8	71,7	71,4	-	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-16,0	4,8	-29,2	-7,0	-27,4	-7,3	-29,9	-30,3	-29,7	-16,7	21,4	24,7	-5,3
млн чел.	3,6	-	3,2	-	3,2	-	3,2	3,3	3,4	3,7	4,2	4,3	3,5
млн чел. (SA)	-	-	3,2	-	3,2	-	3,2	3,3	3,4	3,8	4,1	-	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	-	-	59,7	-	59,8	-	59,6	59,8	59,5	59,3	58,9	-	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	4,8	-	4,3	-	4,3	-	4,3	4,3	4,4	4,9	5,6	5,8	4,6
SA	-	-	4,3	-	4,2	-	4,3	4,3	4,5	5,0	5,5	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹Оценка Минэкономразвития России.

²9 месяцев 2021 г.

³11 месяцев 2021 г.

Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2026 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 6 по 12 мая 2020 года Институт «Центр развития» провел очередной квартальный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2020 г. и далее до 2026 г.

Консенсус-прогноз на 2020–2026 гг. (опрос 6-12 мая 2020)

Показатель	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Реальный ВВП, % прироста	-4,3	3,0	2,3	2,1	1,9	1,8	1,9
Индекс потребительских цен, % прироста	4,7	3,8	3,9	3,9	3,8	3,8	3,9
Ключевая ставка Банка России, % годовых	4,86	4,95	5,28	5,45	5,33	5,21	5,21
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	74,2	72,2	72,0	73,3	72,2	72,6	72,9
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	34,9	43,7	49,8	50,7	51,4	50,7	53,8

- **Классификация рынка недвижимости**

(источник: <http://www.1rre.ru>, <http://www.74rif.ru>)

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

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

В Российской практике рынок жилой недвижимости часто классифицируется по уровню жилых

объектов: стандартное или массовое жильё, жильё повышенной комфортности, и так называемое «элитное» жильё. Эта классификация достаточно условна и основные факторы, которые принимаются во внимание – это комфортность и эксклюзивность объекта, наличие дополнительных удобств и услуг, расположение и, как следствие, цена.

6.2. Краткое описание Республики Татарстан и г. Казань¹⁰

Сочетает в себе жилые микрорайоны и зону промышленных предприятий. Они представлены различными отраслями, в числе 47 предприятий заводы металлообработки и машиностроения, нефтехимические и деревообрабатывающие предприятия, заводы по производству продуктов питания и электроэнергетические предприятия.

На территории района производят медицинские инструменты, резинотехнические изделия, синтетический каучук, картон и пластмассу, парфюмерию, косметику и товары бытовой химии, вино водочные изделия и молочные продукты. Здесь расположены заводы федерального значения: холдинг «Нэфис-косметикс», завод синтетического каучука, завод «Красный Восток» и много других, снабжающих жителей Татарстана и других республик разнообразной продукцией.

Жилые микрорайоны расположены в другой части района. Жилые дома различных проектов, ближе к центральной части города находятся старые постройки типа «сталинок» и «хрущевок», ближе к периферии — блочные многоэтажки. Есть и частные поселки. В центре Приволжского района расположена деревня «Старые Горки», она соседствует со зданием межрегионального клинико-диагностического центра — МКДЦ, где проходят обследование на новейшем оборудовании и лечение жители из многих республик. Нередко можно видеть, как недалеко от автомобильной стоянки МКДЦ разгуливает стадо коз и овец. Такой контраст нередко вызывает недоумение у гостей города, а местные жители давно к этому привыкли.

Ближе к выезду из города, недалеко от РКБ (республиканско-клинической больницы) расположены коттеджные поселки, в них построены как индивидуальные жилые дома, так и таун-хаусы. В этом районе построена деревня Универсиады 2013 года и много спортивных объектов: Академия тенниса, плавательный бассейн, центр волейбола и прочие. В этом районе города есть и торгово-развлекательные центры, с фитнес-клубами, кинотеатрами, боулингами, ресторанами и прочими необходимыми для проведения досуга заведениями.

Цены на жилье колеблются от 50 000 рублей за квадратный метр вторичного типового жилья до 100 000 в доме элитной постройки. Впрочем, в небольших домах, расположенных близко к промзоне, можно купить относительно недорогое жилье, по 30 000 за метр. Однако контингент там своеобразный, инфраструктура развита слабо и до центра города добираться довольно далеко.

Город является одним из крупнейших промышленных и финансовых центров в России. Более 1700 производственных предприятий, огромное число финансовых фирм и компаний, оказывающих различные услуги, и много других показателей вывели Казань на первое место среди российских городов в рейтинге благоприятных для работы и бизнеса мегаполисов.

¹⁰ <https://nesiditsa.ru/city/kazan>

Казань также занимает лидирующую позицию в России по количеству совокупных капиталов собственных банков, уступая только Санкт-Петербургу и Москве. Так же как и в Москве, в столице Татарстана действует система электронных торгов, обеспечивающая предприятия необходимым сырьем и оборудованием.

В Казани созданы идеальные условия для ведения бизнеса. В городе функционирует самый крупный в Европе технопарк «Идея» и один из самых больших в России «ИТ-Парк», на территории которого располагаются организации, занимающиеся разработкой в сфере высоких технологий.

В городе функционирует около 60 специализированных бизнес-центров, из которых более половины относятся к классу А. По количеству офисных площадей Казань уступает только Москве и Санкт-Петербургу.

Промышленность в Казани представлена нефтехимическими, моторостроительными и приборостроительными, металло- и деревообрабатывающими предприятиями. Помимо этого, город обеспечивает республику Татарстан и другие регионы России продуктами питания и лекарственными препаратами. Средняя зарплата составляет 22 000 рублей.

В городе работает более 130 кадровых агентств федерального и местного уровня, которые занимаются поиском и подбором персонала для городских организаций. Многие организации, особенно строительные, предоставляют жилье для иногородних рабочих.

Продукция многих казанских предприятий имеет огромное значение не только для экономики республики, но и для России в целом. Например, Казаньоргсинтез выпускает 38% от всего полиэтилена страны и является основным производителем полиэтиленовых труб, используемых для проводки газа. Пороховой завод производит заряды по многим видам оружия и пиротехнику, осуществляя полный цикл производства в рамках своего предприятия. На вертолетном заводе производятся вертолеты серии «Ми», на авиационном объединении — самолеты серии «ТУ» — 214, 324, 334 пассажирские и бомбардировщик ТУ-22.

ОАО «Нэфис» является российским лидером по производству товаров бытовой химии, его бренды АОС, Sorti, Biolan и BiMax пользуются популярностью на всей территории России. Казанское производство пива и безалкогольных напитков «Красный Восток» имеет филиалы в нескольких российских регионах.

Уровень безработицы в Казани колеблется в пределах 2%. Среди трудящегося населения на первом месте по количеству находятся работники производственных предприятий, далее по убывающей — занятые в строительстве, торговле, осуществляющие транспортные услуги и связь, преподаватели и медицинские работники.

В Казани наиболее развита торговля, ее доля в производстве валового продукта составляет более 40%. В городе построены торговые центры, на территории которых располагаются известные российские и мировые сети: Metro, IKEA, М-Видео, Эльдorado, Техносила, Перекресток, Бахэтле и многие другие.

6.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

При определении сектора рынка, к которому относится объект оценки, следует учесть следующий факт:

Объект оценки – построен как встроенные помещения в жилом многоквартирном доме.

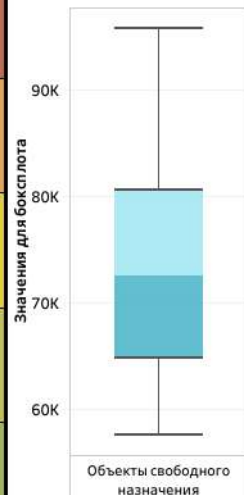
Учитывая указанные факты, оцениваемый объект можно отнести к рынку машиномест.

6.4. Анализ рынка нежилкой недвижимости¹¹



¹¹ <https://irnr.ru/главная/цены-и-ставки/цены-и-ставки-казань/>

Казань. ОСН. Центры деловой активности. Продажа. II 2020. Среднерыночные цены (руб./кв.м)					Казань. ОСН Центры деловой активности. Продажа. II 2020 Среднерыночные цены руб./кв.м. Распределение
	Среднее	Медиана	Нижняя Граница	Верхняя Граница	
Объекты свободного назначения	<100 кв.м	86 597	81 655	77 432	95 761
	100-250 кв.м	80 581	75 982	72 053	89 109
	250-500 кв.м	73 006	68 839	65 280	80 731
	500-1000 кв.м	66 767	62 957	59 701	73 833
	>1000 кв.м	64 316	60 646	57 510	71 123



Казань. ОСН. Продажа. Среднерыночные цены. Гистограммы по состоянию на 2 полугодие 2020



6.5. Анализ предложений нежилых помещений и зданий

Предложений по продажам аналогичных помещений в г. Казань на дату оценки достаточно. Стоимость машиномест по результатам изучения предложений на рынке без учета торга находится в интервале от 300 000 руб. до 600 000 руб. за 1 машиноместо в зависимости от состояния и местоположения, а так же других факторов.

РАЗДЕЛ 7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Принцип лучшего и наиболее эффективного использования формулируется следующим образом: это разумное и возможное использование объекта недвижимости, обеспечивающее самую высокую стоимость объекта на текущий момент. Данный принцип является базовым (основным) для реализации всех трех подходов к оценке, и его интерпретация имеет особое значение в каждом конкретном случае, так как влияет на выбор вида определяемой стоимости.

Анализ лучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с уже имеющимися на нем зданиями и строениями позволяет определить такое использование, которое обеспечит максимальную доходность объекта в долгосрочной перспективе.

Физически возможный вариант использования. Как следует из характеристик помещений, инженерного обеспечения рассматриваемого земельного участка, наилучшим с точки зрения физической возможности использования является использование объекта в качестве автопаркинга.

Законодательно разрешенное использование. Никаких ограничений на использование данных помещений на собственника не наложено.

Финансово целесообразное использование. Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечить доход, превышающий затраты на его содержание и тем самым создавать дополнительную стоимость. Рассматриваемый земельный участок с существующими зданиями позволяет получать устойчивый доход при использовании объекта в качестве паркинга.

Максимально продуктивное использование. Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, является использованием данного объекта в качестве машиномест.

Оцениваемый объект функционально построен как подвал в жилом многоквартирном доме. Считаем, что перепрофилирование его под другой тип использования, кроме как автопаркинг, приведет к значительным финансовым расходам.

Таким образом, по мнению Оценщика, на основании проведенного анализа, наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является его текущее использование как автопаркинг.

РАЗДЕЛ 8. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Согласно ФСО №7 (п. 23а) доходный подход применяется для недвижимости, генерирующей или способной генерировать доходы.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям:

- *Метод прямой капитализации* применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при использовании данного метода определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

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

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. В соответствии с п. 226 ФСО №7, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам-аналогам;
- Определение единиц сравнения;
- Выбор метода расчета в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации.

Согласно ФСО №7 (п. 22д), 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/предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

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

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

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 (п. 22е ФСО №7):

- передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нерыночные 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/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, тип аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В соответствии с ФСО №7 (п. 24 а, б ,в) затратный подход рекомендуется применять:

- для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства (ОКСами), или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования.

Обоснование выбора примененных методов и подходов оценки

Отказ от применения затратного подхода: Поскольку п. 24а ФСО 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» регламентирует, что «затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, т. е. нежилых помещений». Кроме этого, отсутствует документально подтвержденная информация о строительном объеме оцениваемых помещений, в связи с этим Оценщик решил не применять затратный подход к оценке объекта недвижимости.

Доходный подход не будет применяться, так как оценщик не нашел достаточное количество достоверной информации по арендным ставкам сегмента рынка, к которому отнесен объект оценки. На сегодняшний день такого рода объекты никто в аренду не сдает (с учетом физического состояния оцениваемого объекта). Согласно ФСО №1: «Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы». У оценщика не достаточно достоверной информации для применения доходного подхода в настоящей оценке. Таким образом, Оценщик решил не применять доходный подход с учетом требований п.п.13 и 21 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1) и в соответствии с п.20 ФСО №1.

Сравнительный подход будет применен, так как существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

В рамках сравнительного подхода будет применяться метод корректировок, так как на дату проведения оценки на рынке недвижимости города Ижевска достаточно легко подобрать аналоги с типом использования и местоположением, подобным оцениваемому объекту.

В соответствии с ФСО №1 «Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке». Так как в оценке будет применен только один подход к оценке, согласование результатов расчета стоимости объекта оценки не проводится.

Последовательность расчетов включала:

- 1) расчет стоимости сравнительным подходом;
- 2) заключение о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

РАЗДЕЛ 9. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

9.1. Общие положения

Оценка собственности по доходности представляет собой процедуру определения стоимости объекта исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от его использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за собственность сумму, большую чем составляют затраты на приобретение другой, способной приносить аналогичный доход.

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что **цена объекта на дату оценки есть текущая стоимость будущих выгод**, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, после завершения строительства, реконструкции и сдачи объекта в эксплуатацию, т.е. сдачи в аренду или размещения на его территории доходного бизнеса.

При анализе доходов и расходов принято использовать как ретроспективные (за прошлые годы), так и прогнозные (прогнозируемые в будущем) данные. При этом можно использовать данные как до, так и после налогообложения.

Расчет стоимости может быть осуществлен посредством метода прямой капитализации или анализа дисконтированных денежных потоков. В зависимости от конкретных обстоятельств может быть применен один из этих методов, либо оба.

Так как в основе доходного подхода лежит принцип ожидания будущих выгод, то существенным моментом является четкое определение и классификация выгод для единообразного их толкования. Выгоды от владения собственностью включают право получать все доходы во время владения, а также доход от продаж после окончания владения (реверсии).

Типичный владелец коммерческой недвижимости имеет цель – получение дохода, сравнимого с доходом от вложения денег в аналогичный по риску проект. При этом, во-первых, инвестор должен вернуть вложенные средства, во-вторых, он должен получить вознаграждение за использование средств. В соответствии с этим, возврат вложенных инвестиций будет складываться из возврата вложенного капитала и получения дохода на капитал

Данный подход не применим, так как функционально оцениваемый объект используется как паркинг, а арендных ставок на такие объекты, в сети интернет найти не удалось.

РАЗДЕЛ 10. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Подраздел 1. Описание сопоставимых объектов-аналогов (ФСО 1 пп. 14 и 22, ФСО 7 22в)

В качестве аналогов выбраны нежилые помещения, расположенные в г. Казань, сопоставимых с оцениваемым объектом по качественным и количественным характеристикам (предложения приведены в разделе приложений настоящего отчета).

Основным принципом выбора аналогов было выбор объектов, наиболее сходных объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим (состояние внутренней отделки) и другим характеристикам (т.е. имеющих минимальное количество отличий). В качестве аналогов выбраны нежилые помещения (всего 4 аналогов).

Аналоги приведены в разделе приложений к настоящему отчету.

Подраздел 2. Выбор единицы сравнения (ФСО 1 п. 22а, ФСО 7 п. 22г)

В качестве единицы сравнения при оценке стоимости объекта оценки выбирается количество рублей за машиноместо. Остальные единицы сравнения практически не используются участниками рынка (см. обзор рынка объекта оценки), в объявлениях не публикуется достаточно информации для их расчета, поэтому не рассматриваются в Отчете.

Подраздел 3. Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов (ФСО 1 п. 22б, ФСО 7 п. 22д, п. 22е)

Для того чтобы рассчитать величину стоимости за единицу сравнения объекта оценки в рамках сравнительного подхода, необходимо провести анализ цен предложения объектов-аналогов и выполнить и корректировки цен предложения в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом.

В настоящем расчете были определены корректировки по ценообразующим факторам:

- на состав передаваемых прав на объект,
- на условия продажи (финансирования и сделки), тип цены (цена предложения / цена сделки)
- продажи (чистота сделки),
- динамика сделок на рынке (дата продажи),
- местоположение,
- физические характеристики,
- экономические характеристики,
- отклонения от целевого использования.

Формула расчета скорректированной единицы сравнения:

$Цп = Цд + (1 + K\%)$ или $Цп = Цд + Ка$, где

Цп – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) после применения корректировки;

Цд – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) до применения корректировки;

K% - относительная корректировка в %;

Ка – абсолютная корректировка в руб.;

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок. После каждой из этих корректировок цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам). Последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке.

Существует несколько методов выполнения корректировок, например:

Анализ парного набора данных. Цены продажи сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом, два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения кроме одного, по которому и проводится анализ.

Анализ вторичного рынка применяется, когда рыночная информация по продажам не дает возможности оценщику провести анализ парного набора данных. В этом случае определение величины корректировок базируется на рыночных данных, не относящихся непосредственно к рассматриваемому объекту оценки и объекта сравнения.

Качественный анализ применяется, когда не вполне надежные рыночные данные не позволяют оценщику проанализировать парный набор данных. Этот метод основывается на ранжировании качественных характеристик (элементов сравнения).

Субъекты рынка стремятся совершать сделки по аналогии, основываясь на доступной им информации о ранее имевших место сделках с аналогичным имуществом.

Отталкиваясь от сведений о таких сделках в прошлом, Оценщик может прийти к ориентиру рыночной стоимости объекта оценки, внося соответствующие корректировки, учитывающие возможные отличия объекта от аналогов.

Ниже в таблице приведен расчет скорректированной стоимости аналогов объектов оценки. За основу рыночных цен взяты удельные (в расчете на 1 м² общей полезной площади) цены предложений, близких к дате оценки.

Корректировки вносились с учетом:

- состояния объекта оценки, величины износа;
- качества отделки, степени готовности объекта к целевому использованию;
- района расположения, т.е. степени удаленности строений-аналогов от центра города.

С учетом площади объекта оценки и скорректированных стоимостей объектов-аналогов рассчитана стоимость объекта методом сравнения продаж. Стоимость оцениваемых объектов определена исходя из стоимости 1 машиноместа умноженного на 56 машиномест по данным технического паспорта (см. раздел Приложений).

Определение стоимости машиноместа

Таблица 4

	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Стоимость предложения, руб.	350 000	350 000	460 000	550 000	450 000
Площадь, кв. м.	22	14	18,4	17	18
Ссылка	https://kazan.cian.ru/sale/commer	https://kazan.cian.ru/sale/commer	https://kazan.cian.ru/sale/commer	https://kazan.cian.ru/sale/commer	https://kazan.cian.ru/sale/commer

	сiал/226716 351/	сiал/208549 105/	сiал/278656 147/	сiал/232504 949/	сiал/278230 389/
Адрес	ул. Аделя Кутуя, 68/1	ул. Цен- тральная, д. 39	ул. Гастел- ло, д. 1	ул. Амир- хана Ени- ки, д. 176	ул. Зини- на, д. 9/23
Корректировка на торг, %	-30	-30	-30	-30	-30
Стоимость с учетом поправки	245 000	245 000	322 000	385 000	315 000
Корректировка на местоположение, %	-15	-15	-15	-15	-15
Стоимость с учетом поправки	208 250	208 250	273 700	327 250	267 750
Необходимость ремонта и ввода в экс- плуатацию - есть	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка на необходимость ре- монта и ввода в эксплуатацию, %	-25	-25	-25	-25	-25
Стоимость с учетом поправки	156 188	156 188	205 275	245 438	200 813
Средне-арифметическое значение	192 780				

Обоснование корректировок:

Корректировка на торг – принята как величина уступки продавца покупателю как -30 %;

Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости, информацию, полученную от сотрудников риэлторских компаний и других участников рынка, Оценщик счёл необходимым внести дополнительную корректировку. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». При проведении расчетов была использована информация, полученная по данным исследования, которое было проведено при содействии коллег из различных регионов, посвященное анализу скидок на уторгование на рынке недвижимости.

Корректировка на местоположение – так как аналоги расположены в более привлекательных местах города, чем местоположение оцениваемого объекта, корректировка для всех аналогов принята в размере: -15 %;

Корректировка на необходимость ремонта и ввода в эксплуатацию – так как оцениваемый объект на дату оценки еще не введен в эксплуатацию, корректировка для всех аналогов принята в размере: -25 %

Средне арифметическое значение стоимости одного машиноместа составит: 217 324 руб.

Таким образом, стоимость помещений (подвала площадью 1 850,8 кв. м. и помещения № 26 площадью 107,1 кв. м.) с учетом НДС 20 %, полученная сравнительным подходом составит: $192\,780 \times 56 = 10\,795\,680$ рублей. или $10\,795\,680 \text{ руб.} / (1\,850,8 \text{ кв. м.} + 107,1 \text{ кв. м.}) = 5\,514 \text{ руб.}$ за 1 кв. м.

Так как помещения № 26 площадью 107,1 кв. м. является вспомогательной площадью и не может быть продана отдельно от других помещений подвала и ее стоимость определена в составе объекта оценки в целом, оценщик считает возможным выделить стоимость этого помещения методом составления пропорций. Практический такая же сумма получается если стоимость за 1 кв. м. умножить на 107,1 кв. м.

Стоимость помещения № 26 этаж 1 составляет: $107,1 \times 12\,170\,144 / 1\,957,9 = 590\,540 \text{ руб.}$

Стоимость помещения № 1 подвал составляет: $10\,795\,680 - 590\,540 = 10\,205\,140 \text{ руб.}$

РАЗДЕЛ 11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с ФСО №1 «Оценщик для получения итоговой стоимости объектов оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объектов оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки».

11.1. Согласование стоимости помещения № 1 подвал

Таблица 5

Наименование подхода	Рыночная стоимость с учетом НДС 20 %, руб.	Удельный вес подхода	Сумма
Затратный	-	-	-
Доходный	-	-	-
Сравнительный	10 205 140	1	10 205 140
Итоговая рыночная стоимость, округленно, рублей			10 205 000

11.2. Согласование стоимости помещения № 26 этаж 1

Таблица 6

Наименование подхода	Рыночная стоимость с учетом НДС 20 %, руб.	Удельный вес подхода	Сумма
Затратный	-	-	-
Доходный	-	-	-
Сравнительный	665 725	1	591 000
Итоговая рыночная стоимость, рублей			591 000

Рыночная стоимость на дату оценки округленно¹² объектов оценки приведена в таблице № 7.

Таблица 7

Наименование оцениваемого объекта	Адрес	Рыночная стоимость с учетом НДС 20 %, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС 20 %, руб.
Помещение № 1 подвал общей площадью 1 850,8 кв. м.	Россия, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Масгута Латыпова, д. 58	10 205 000,00	8 504 166,67
Помещение № 26 этаж 1 общей площадью 107,1 кв. м.	Россия, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Масгута Латыпова, д. 58	591 000,00	492 500,00
ВСЕГО		10 796 000,00	8 996 666,67

Согласно требованию п.30 ФСО №7, после проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Задание на оценку, являющееся неотъемлемой частью договора на проведение настоящей оценки, содержит следующее указание: «Результат оценки представить без суждения о возможных границах и интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объектов оценки».

В этой связи Оценщик не приводит в отчете своего суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться рыночная стоимость оцениваемых объектов.

¹² ФСО 3 п.16 «В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке может быть представлено в округленной форме по правилам округления»

РАЗДЕЛ 12. СЕРТИФИКАЦИЯ

Настоящая оценка проведена в соответствии с общепринятыми принципами и методами оценки и с использованием доступной легальной информации.

Оценщик свидетельствует, что непосредственно ознакомился с оцениваемым объектом и при визуальном осмотре не нашел явных расхождений с полученной от Заказчика информацией. При этом Оценщик не может утверждать об идентичности представленных сведений фактическому состоянию дел, так как инженерно-технической экспертизы оцениваемого объекта не проводил.

Результаты оценки являются профессиональным суждением Оценщика о рыночной стоимости оцениваемого объекта. Признание или непризнание результатов оценки в качестве цены предложения с оцениваемым объектом является прерогативой сторон сделки.

В связи с меняющейся конъюнктурой рынка результат оценки действителен только на дату ее проведения. Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение политических, экономических, юридических, административных и иных факторов, которые могут возникнуть в будущем и повлиять на рыночную стоимость объекта.

Оценщик подтверждает, что не аффилирован с Заказчиком и не имеет каких-либо особых интересов при проведении оценки, а размер его вознаграждения не зависит от результатов оценки.

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными и согласно нашим профессиональным знаниям:

Произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются личным непредвзятым профессиональным суждением и выводами Оценщика;

Оценщик и Исполнитель не имеют ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного отчета;

Оценщик не имел личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;

Вознаграждение Оценщика не связано с предварительным согласованием заранее predetermined стоимости, или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата;

Оценщик лично осмотрел оцениваемый объект;

Настоящий отчет составлен в соответствии с положениями и требованиями: Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки ФСО 1, ФСО 2 и ФСО 3 (утв. Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №№ 297, 298, 299), ФСО7 (утв. Приказом МЭР России от 25.09.2014 г. №611), Стандартов и правил оценки саморегулируемой организации оценщиков – НП СРО «СМАОс», членом которой состоит Оценщик, подписавший настоящий Отчет.

Рыночная стоимость объекта признается действительной на дату проведения оценки.

Генеральный директор ООО РЦ «Профоценка», оценщик
Гвоздев Михаил Николаевич



РАЗДЕЛ 13. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативные материалы

Гражданский кодекс Российской Федерации

Налоговый кодекс Российской Федерации

Земельный кодекс Российской Федерации

Градостроительный кодекс Российской Федерации

Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298.

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

Методические материалы

Правила оценочной деятельности СРО «СМАОс».

Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 512 с.: ил.

Джек Фридман, Николас Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, Перевод с английского, Дело, Лтд. М., 1995 – 480 с.

Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-р;

Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р

Методика определения физического износа гражданских зданий, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 404.

Ведомственные строительные нормы ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», утвержденные приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24 декабря 1986 года N 446.

Справочник оценщика Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства в уровне цен на 01.01.2011 г. для условий строительства в Московской области», М.: ООО «Ко-Инвест», 2011 г.

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №9) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2011. – 50 с

Кобзарь А. И. Прикладная математическая статистика. — М.: Физматлит, 2006.

**РАЗДЕЛ 14. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И
УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 3, П. 9)**

https://kazan.cian.ru/sale/commercial/226716351/

Недвижимость в Казани > Коммерческая > Продажа гаражей в Казани > Советский > метро Аметьево > улица Аделя Кутуя


18 мар, 12:36 > 333 просмотра, 0 за сегодня

Гараж, 22 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Советский, ул. Аделя Кутуя, 68/1 [На карте](#)

● Аметьево - 35 мин. пешком ● Суванная слобода - 38 мин. пешком ● Горки - 42 мин. пешком

В избранное



2 фото

Отзыв о сайте

350 000 ₹
15 910 ₹ за м²
Следить за изменением цены

+7 917 230-63-39


СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать

ID 33859353

16:02 14.10.2022



2 фото

22 м² Наземная Гараж
Площадь Парковка Тип

Продается капитальный гараж на А.Кутуя/Седова, ГСК "САЛЮТ".
Хорошие подъездные пути (асфальт).
Гараж абсолютно сухой, стены оштукатурены, есть погреб (красный кирпич), новые полы, свет, круглосуточная охрана.
Первый этаж двухэтажного комплекса, поэтому в гараже всегда сухо, сверху ничего не течёт, крышу постоянно ремонтировать не надо.

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

350 000 ₹
15 910 ₹ за м²
+7 917 230-63-39

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать

ID 33859353

16:03 14.10.2022

https://kazan.cian.ru/sale/commercial/208549105/

Недвижимость в Казани > Коммерческая > Продажа гаражей в Казани > Калуга мкр > Вахитовский > Калуга > улица Центральная

30 окт, 08:49 166 просмотров, 0 за сегодня

Машинместо, 14 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский мкр., Калуга, ул. Центральная, 39 На карте

В избранное

Вып фото

14 м²
Площадь

Подземная
Парковка

Машинместо
Тип

продаю машино-место в подземной парковке по адресу: Центральная, 39

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

350 000 Р
25 000 Р за м²

+7 905 315-02-80

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать

Ольга

Отзыв о сайте

https://kazan.cian.ru/sale/commercial/278656147/

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


27 сен, 15:34 1 просмотр, 0 за сегодня

Машинместо, 18,4 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Советский, ул. Гастелло, 1 На карте

- Суконная слобода - 3 мин. на транспорте
- Площадь Туккая - 4 мин. на транспорте
- Аметьево - 4 мин. на транспорте

В избранное



7 фото

460 000 Р
25 000 Р за м²

+7 909 312-85-03

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать

ID 12931781

Ещё 4 объекта

Отзыв о сайте

7 фото

18,4 м²
Площадь

Подземная
Парковка

Машинместо
Тип

460 000 ₽
25 000 ₽ за м²

+7 909 312-85-03

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении указан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать

ID 12931781

Ещё 4 объекта

Продаю машиноместо в подземном паркинге под жилым домом по ул. Гастелло,1. Очень удобный, просторный паркинг с охраной, большое парковочное место 18,4 кв.м. Проезды широкие, в один уровень, никаких спусков и поворотов, легко заехать и выехать. Двор дома закрытый. Звоните, покажу в удобное время. Торг.

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

Отзыв о сайте

<https://kazan.cian.ru/sale/commercial/232504949/>

Недвижимость в Казани > Коммерческая > Продажа гаражей в Казани > Вахитовский мкр. Калуга > метро Площадь Тукая > улица Амирхана Еники

19 июля, 20:31 > 122 просмотра, 0 за сегодня

Машиноместо, 17 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский мкр. Калуга, ул. Амирхана Еники, 17б
На карте

- Суконная слобода - 12 мин. пешком
- Площадь Тукая - 3 мин. на транспорте
- Аметьево - 4 мин. на транспорте

В избранное

Нет фото

17 м²
Площадь

Подземная
Парковка

Машинместо
Тип

550 000 ₽
32 353 ₽ за м²

+7 967 368-03-29

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении указан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать

ID 52321174

Машиноместо на подземном паркинге в ЖК Лагуна на ул. Амирхана Еники, д.17б.

17 кв.м., с удобный заездом, в собственности.

Рассмотрим любую форму оплаты.

Отзыв о сайте

https://kazan.cian.ru/sale/commercial/278230389/

Недвижимость в Казани > Коммерческая > Продажа гаражей в Казани > Вахитовский > Калуга > метро Суконная слобода > улица Зинина

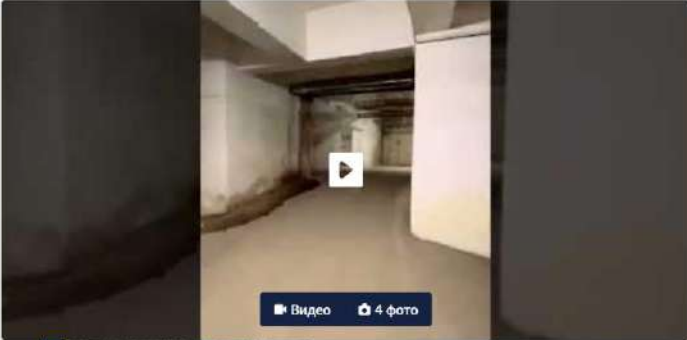
24 сен, 17:52 4 просмотра, 0 за сегодня

Машиноместо, 18 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский мкр., Калуга, ул. Зинина, 9/23. На карте

- Суконная слобода - 25 мин. пешком
- Площадь Тукая - 30 мин. пешком
- Аметьево - 42 мин. пешком

В избранное



Видео 4 фото

450 000 ₽
25 000 ₽ за м²

+7 987 403-16-67


СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать

ID 60299039

Отзыв о сайте



18 м² Площадь

Подземная Парковка

Машиноместо Тип

Продаю парковочное место на теплом подземном паркинге. Круглосуточная охрана, видео-наблюдение. Въезд по дистанционному ключу.

Место находится прямо возле лестницы на выход с парковки. Место отдельное, рядом не будет машин. Площадь позволяет поставить внедорожник и мотоцикл одновременно.

Я собственник.

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

450 000 ₽
25 000 ₽ за м²

+7 987 403-16-67

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать

ID 60299039

Отзыв о сайте

Акт осмотра

13 апреля 2022

с 14:00 по 14:35 часов

г. Казань
ул. Масгуты Латипова д. 58.

Мы, комиссия в составе:

1) ООО "УК "Простор Ливест" Д.У. ЗПИФН "Автор-фонд недвижимости" в лице заместителя генерального директора по эксплуатации недвижимости Зайтки Вячеслава Юрьевича, действующего на основании доверенности №29 от 09.04.2022г.

2) ООО "Региональный центр "Пророцента", в лице представителя Аюпова Артура Димаровича, действующего на основании доверенности №14 от 12.04.2022г.

составили настоящий акт о том, что:

1). В ходе проведения осмотра кемпинг помещений по адресу: г. Казань, ул. Масгуты Латипова д. 58 обнаружено:

1.1. Кемпинг помещения №26 по адресу: г. Казань, ул. Масгуты Латипова д. 58, общей площадью 102,1 м², кад. № 16:50/011016/195, фактически является взездной зданкой в кемпинг помещении №1, расположенного в подвале №0 (подземная парковка)

Пол помещения детошированый.

Стены покраста. Потолок - покраста.

На взезде установлен автоматические ворота Ногман.

Помещение находится в рабочем состоянии.

1.2. Помещение №1, расположенное в подвале №0, по адресу: г. Казань, ул. Масшта Латыпова д-58 км квб(1), общей площадью 1350,8 кв. м, с квд. № 16:50:011016-194, фактически является подвальной парковкой.

Пол помещения бетонированный.

Стены окрашены.

Потолок окрашен.

В помещении имеется:

система освещения

система электроснабжения

система отопления

приточно-вытяжная вентиляция, дымоудаление.

В помещении размещен тепловой узел жилого дома.

В помещении расположено помещение насосной.

По полу частично обнаружены мурчи воды.

Покраска стен и потолка частично выцвела от влаги.

Также в помещении имеется помещение пункта охраны, выходы в жилой подъезд, пожарные выходы.

1.3. Придомовая территория опорожена. Въезд осуществляется через автоматические ворота.

Подписи:

1) Зайка В.Ю.

2) Аюпов А.Д.

Замечания, дополнения:

178684

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Татарстан
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.03.2021, поступившего на рассмотрение 23.03.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
23 марта 2021г. № КУВИ-002/2021-26661072			
Кадастровый номер:	16:50:011016:195		
Номер кадастрового квартала:	16:50:011015		
Дата присвоения кадастрового номера:	22.11.2013		

Ранес присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 6235; Условный номер 16-16-01/113/2009-447
Местоположение:	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Масгута Латыпова, д.58
Площадь:	107.1
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Помещение №26
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	6280785.25
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:011016:25
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ АИС ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ В РТ
г. Казань, ул. Кулагина, д. 1

Уполномоченный сотрудник
Инициалы, Фамилия ИЛЬШАТОВА

ВРЕМЯ 10:00
ДАТА 24.03.2021

М.П.
Ильшатова



полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
	М.П. Сертификат: 673169747045104897601188718679677818855 Владелец: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
23 марта 2021г. № КУВИ-002/2021-26661072			
Кадастровый номер:		16:50:011016:195	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Заика Вячеслав Юрьевич	



полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

М.П.
Сертификат: 673169747045103837601138718879677816855
Владелец: Росреестр
Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ АИС ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ в РТ
г. Казань, ул. Кулагина, д. 1

Уполномоченный сотрудник
инициалы, фамилия ИЛЬШАТОВНА

ВРЕМЯ 10:00
ДАТА 24.03.2021

М.П.
Ильшатова

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
23 марта 2021г. № КУВИ-002/2021-26661072			
Кадастровый номер:		16:50:011016:195	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АНКОР-фонд недвижимости"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/223/2009-415 04.06.2009 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	23.03.2021 07:36:54	
	номер государственной регистрации:	16:50:011016:195-16/203/2021-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 22.03.2021 по 25.02.2024	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ПРОСТОР ИНВЕСТ" ДУ ЗПИФ недвижимости "АНКОР-фонд недвижимости", ИНН: 7707423596	
	основание государственной регистрации:	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 18.01.2021 № А-НФ-640 Изменения и дополнения №9 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АНКОР-фонд недвижимости" от 08.02.2021 № 1423-94156702-9 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Анкор-фонд недвижимости" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Горизонт" от 05.05.2009 № 05052009 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АНКОР-фонд недвижимости" от 11.12.2012 № 1427-94156620-4 Договор о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 15.10.2012, номер государственной регистрации: 16-16-15/032/2012-249	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

М.П.

Сертификат: 673169747045104697601138718879677818855
Владелец: Росреестр
Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ АИС ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ ЭРТ
Г. КАЗАНЬ, УЛ. КУЛАГИНА, Д. 1

Уполномоченный сотрудник
МАРХАВИНА ДАНИИЛЬ МЛЬШАТОВНА
инициалы, фамилия

ВРЕМЯ 10:00
ДАТА 24.03.2021

М.П.
И. Мухоморова

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
23 марта 2021г. № КУВИ-002/2021-26661072			
Кадастровый номер:		16:50:011016:195	
	сведения об управляющем залоге и о договоре управления залоге, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ АИС ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ В РТ
Г. КАЗАНЬ, УЛ. КУЛАГИНА, Д.1Уполномоченный сотрудник
МАРУСЬИНА ДАНИЛА ИЛЬЯТОВИЧ
инициалы, фамилияВРЕМЯ 10:00
ДАТА 24.03.2021

М.П.



полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

М.П.
Сертификат: 673169747045108897601188718879677818855
Владелец: Росреестр
Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021

198734

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Татарстан
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.03.2021, поступившего на рассмотрение 23.03.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4

23 марта 2021г. № КУВИ-002/2021-26660983	
Кадастровый номер:	16:50:011016:194
Номер кадастрового квартала:	16:50:011015
Дата присвоения кадастрового номера:	22.11.2013

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Ивентарный номер 6235; Условный номер 16-16-01/113/2009-448
Местоположение:	Республика Татарстан, г Казань, ул Масгута Латыпова, д 58, пом подв.(1)
Площадь:	1850.8
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Помещение №1
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № 0
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	96156167.07
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:011016:25
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	16:50:011015:222, 16:50:011015:223, 16:50:011015:224, 16:50:011015:225, 16:50:011015:226, 16:50:011015:227, 16:50:011015:228, 16:50:011015:229, 16:50:011015:230, 16:50:011015:231, 16:50:011015:232, 16:50:011015:233, 16:50:011015:234, 16:50:011015:235, 16:50:011015:236, 16:50:011015:237, 16:50:011015:238, 16:50:011015:239, 16:50:011015:240, 16:50:011015:241, 16:50:011015:242, 16:50:011015:243, 16:50:011015:244, 16:50:011015:245, 16:50:011015:246, 16:50:011015:247, 16:50:011015:248, 16:50:011015:249, 16:50:011015:250, 16:50:011015:251, 16:50:011015:252, 16:50:011015:253, 16:50:011015:254, 16:50:011015:255, 16:50:011015:256, 16:50:011015:257, 16:50:011015:258, 16:50:011015:259, 16:50:011015:260, 16:50:011015:261, 16:50:011015:262, 16:50:011015:263, 16:50:011015:264, 16:50:011015:265, 16:50:011015:266, 16:50:011015:267, 16:50:011015:268, 16:50:011015:269, 16:50:011015:270, 16:50:011015:271, 16:50:011015:272, 16:50:011015:273, 16:50:011015:274, 16:50:011015:275, 16:50:011015:276, 16:50:011015:277



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
ФИЛИАЛ ФИС ЕГРН
МОЦ ВРП
ул. Масгута Латыпова, д. 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Уполномоченный сотрудник
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	МАРХАБИНА Диля Илшатерди инициалы, фамилия
	Сертификат: 673169747045103897601138718879677818855 Владелец: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	ВРЕМЯ 10:00 ДАТА 24.03.2021 М.П. И. Мафф

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
23 марта 2021г. № КУВИ-002/2021-26660983			
Кадастровый номер:		16:50:011016:194	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Из объекта недвижимости образованы объекты недвижимости с кадастровыми номерами: 16:50:011015:222, 16:50:011015:223, 16:50:011015:224, 16:50:011015:225, 16:50:011015:226, 16:50:011015:227, 16:50:011015:228, 16:50:011015:229, 16:50:011015:230, 16:50:011015:231, 16:50:011015:232, 16:50:011015:233, 16:50:011015:234, 16:50:011015:235, 16:50:011015:236, 16:50:011015:237, 16:50:011015:238, 16:50:011015:239, 16:50:011015:240, 16:50:011015:241, 16:50:011015:242, 16:50:011015:243, 16:50:011015:244, 16:50:011015:245, 16:50:011015:246, 16:50:011015:247, 16:50:011015:248, 16:50:011015:249, 16:50:011015:250, 16:50:011015:251, 16:50:011015:252, 16:50:011015:253, 16:50:011015:254, 16:50:011015:255, 16:50:011015:256, 16:50:011015:257, 16:50:011015:258, 16:50:011015:259, 16:50:011015:260, 16:50:011015:261, 16:50:011015:262, 16:50:011015:263, 16:50:011015:264, 16:50:011015:265, 16:50:011015:266, 16:50:011015:267, 16:50:011015:268, 16:50:011015:269, 16:50:011015:270, 16:50:011015:271, 16:50:011015:272, 16:50:011015:273, 16:50:011015:274, 16:50:011015:275, 16:50:011015:276, 16:50:011015:277, сведения о которых носят временный характер. Сведения, необходимые для заполнения разделов: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Зайка Вячеслав Юрьевич	



полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

М.П.
Сертификат: 673169747045100891601188718079677818855
Владелец: Росреестр
Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ АИС ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ в РТ
г. Казань, ул. Кулагина, д. 1

Уполномоченный сотрудник
Мархин Д.С. фамилия И.И. Шатаева

ВРЕМЯ 10:00
ДАТА 24.03.2021

М.П.

И.И. Шатаева

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

Раздел 2 Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
23 марта 2021г. № КУВИ-002/2021-26660983			
Кадастровый номер:		16:50:011016:194	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АНКОР-фонд недвижимости"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/223/2009-416 04.06.2009 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	23.03.2021 07:36:54	
	номер государственной регистрации:	16:50:011016:194-16/203/2021-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 22.03.2021 по 25.02.2024	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ПРОСТОР ИНВЕСТ" ДУ ЗПИФ недвижимости "АНКОР-фонд недвижимости", ИНН: 7707423596	
	основание государственной регистрации:	<p>Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 18.01.2021 № А-НФ-640</p> <p>Изменения и дополнения №9 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АНКОР-фонд недвижимости" от 08.02.2021 № 1423-94156702-9</p> <p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Анкор-фонд недвижимости" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Горизонт" от 05.05.2009 № 05052009</p> <p>Договор о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 15.10.2012, номер государственной регистрации: 16-16-15/032/2012-249</p>	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ АИС ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ В РТ
Г. КАЗАНЬ, УЛ. КУЛАГИНА, Д. 1

Уполномоченный сотрудник
Марина Ивановна Пашатова

ВРЕМЯ 10:00
ДАТА 24.03.2021

М.П.

И. Машин



полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

М.П.
Сертификат: 673169747045104857601188718679677818855
Владелец: Росреестр
Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
23 марта 2021г. № КУВИ-002/2021-26660983			
Кадастровый номер:		16:50:011016:194	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	



полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

М.П.
Сертификат: 673169747045103857601188718679677818855
Владелец: Росреестр
Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ АИС ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФЦ в РТ
г. Казань, ул. Кулагина, д. 1

Уполномоченный сотрудник
Инициалы, фамилия Ильшатова

ВРЕМЯ 10:00
ДАТА 24.03.2021

М.П.

12.3 Документы оценщика



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«МОСКОВСКАЯ АКЦИОНЕРНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ» (АО «МАКС»)
 Лицензия СИ № 1427 www.maks.ru e-mail: info@maks.ru
 115184, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 50, тел. (495) 730-11-01, 276-00-10
Филиал АО «МАКС» в г. Томске
 Адрес 634009, г. Томск, пер. Совпартшкольный, 3 тел. (3822) 511-750

ПОЛИС № 32/125-4986290

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий Полис выдан в подтверждение факта заключения между Страхователем и Страховщиком Договора страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности от «22» декабря 2021 г. № 32/125-4986290 на условиях Правил страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 124.2, утвержденных приказом ЗАО «МАКС» от 08.09.14 г. № 262-ОД(А).

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Наименование: ООО РЦ «ПрофОценка» Адрес: 634050, г. Томск, ул. Беленца, 11/1, оф. №2 ИНН 7017007857 / КПП 701701001 тел.: (3822) 51-22-03 Банковские реквизиты: р/сч 40702810600000000507 в ф-ле ГПБ (АО) в г. Томске к/сч 30101810800000000758, БИК 046902758	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор) за нарушение договора на проведение оценки, и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	с учетом всех положений и исключений, предусмотренных Правилами страхования, факт установления обязанности Страхователя возместить убытки (вред), возникшие вследствие действий (бездействия) оценщика или оценщиков, состоявших со Страхователем в трудовых отношениях, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в результате нарушения договора на проведение оценки, и (или) имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. При этом факт установления обязанности Страхователя возместить убытки (вред) должен быть подтвержден вступившим в законную силу решением суда или обоснованной претензией, признанной Страхователем в добровольном порядке по согласованию со Страховщиком	
СТРАХОВАЯ СУММА (НЕАГРЕГАТНАЯ):	100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей	
ФРАНШИЗА (БЕЗУСЛОВНАЯ):	Не установлена	
СРОК СТРАХОВАНИЯ:	с «23» декабря 2021 г. по «22» декабря 2022 г.	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	28 000,00 (Двадцать восемь тысяч) рублей страховая премия внесена «22» декабря 2021 г.	
ОТ ИМЕНИ СТРАХОВЩИКА:	Директор Филиала АО «МАКС» в г. Томске Трофимова Л.А. М.П.	(подпись)
ДАТА ВЫДАЧИ ПОЛИСА:	«22» декабря 2021 г.	



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

01 февраля 2008 года
дата включения в реестр

1790
№ согласно реестру

Гвоздев Михаил Николаевич

паспорт 6902 544566, выдан Ленинским РОВД
г. Томска 26.09.2002 г., код подразделения 702-002,
зарегистрирован: г. Томск, пр. Мира, д. 3, кв. 133

является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Генеральный директор
НП «СМАОС»



Н.Н.Бабичева

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 019808-1

« 31 » мая 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Гвоздеву Михаилу Николаевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 31 » мая 20 21 г. № 201

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 31 » мая 20 24 г.

АО «СПИРОН», Москва, 2021 г., стр. 13 № 434

ДОГОВОР № 32/125-4986287

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

«22» декабря 2021 г.

г. Томск

Настоящий Договор страхования заключен между Страховщиком и Страхователем на основании Правил страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 124.2, утвержденных приказом ЗАО «МАКС» от 08.09.14 №262-ОД(А) (далее – Правила страхования) (приложение №1) и Заявления на страхование (приложение №2), являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК:	Акционерное общество «Московская акционерная страховая компания» (АО «МАКС») Лицензия Банка России СИ № 1427 www.makc.ru e-mail: info@makc.ru 115184, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д.50, тел. (495) 730-11-01, (495) 276-00-10
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Ф.И.О.: Гвоздев Михаил Николаевич Дата рождения: «07» октября 1977 г. Адрес: Томская область, г. Томск, пр. Мира, 13/3-29 тел.: (3822) 512203 Паспорт: серия и номер: 69 02 544566 выдан: Ленинским РОВД г. Томска код 702-002 «26» сентября 2002 г.
ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:	обязанность Страховщика за обусловленную настоящим Договором плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в настоящем Договоре события (страхового случая) возместить заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям), причиненный вследствие этого события ущерб (выплатить страховое возмещение) в пределах определенной настоящим Договором страховой суммы.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	с учетом всех положений и исключений, предусмотренных Правилами страхования, установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
СТРАХОВАЯ СУММА (агрегатная):	10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА (безусловная):	Не установлена
СРОК СТРАХОВАНИЯ:	с «23» декабря 2021 г. по «22» декабря 2022 г. Страхование, обусловленное настоящим Договором (обязательства Страховщика по выплате страхового возмещения), распространяется на страховые случаи, произошедшие не ранее дня, следующего за днем уплаты страховой премии.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	4 500,00 (Четыре тысячи пятьсот) рублей. уплачивается: одновременно, в срок до «23» декабря 2021 г.
<p>Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору, разрешаются путем переговоров. При недостижении соглашения спор передается на рассмотрение Арбитражного суда города Москвы с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Досудебный претензионный порядок урегулирования споров состоит в направлении письменной претензии Стороне, нарушившей свои обязанности по настоящему Договору. Письменный ответ на претензию должен быть отправлен Стороне, заявившей претензию, не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения претензии.</p> <p>При исполнении настоящего Договора страхования Страховщик и Страхователь руководствуются Правилами страхования, положениями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации.</p> <p>Настоящий Договор составлен в двух оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.</p>	
СТРАХОВЩИК: Директор Филиала АО «МАКС» в г. Томске  (Трофимова Л.А.) (подпись) М.П. «22» декабря 2021 г.	СТРАХОВАТЕЛЬ: С Правилами страхования ознакомлен и согласен.  (Гвоздев М.Н.) (подпись) «22» декабря 2021 г.

Диплом является государственным документом
о профессиональной подготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 121



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП Ж 378323

Настоящий диплом выдан

**Звоздеву
Михайлу Николаевичу**
в том, что он(а) с **01 августа 2001** по **31 января 2002**
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) **Алтайском**
государственном техническом
университете им. И.И.Долгунова
по программе **«Оценка**
стоимости
предприятия (бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от **31 января 2002**
удостоверяет право (соответствие квалификации) **Звоздева**
Михайла Николаевича

на ведение профессиональной деятельности в сфере **оценки**
стоимости предприятия (бизнеса)



Председатель государственной
аттестационной комиссии

Ректор (директор)

В.В. Давыдов

Город **Биряпча** № **2002**