ЭКСПЕРТ
ОЦЕНКА · ЭКСПЕРТИЗА · КОНСАЛТИНГ

ООО «ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ «ЭКСПЕРТ»
ИНН 1660085370, КПП 166001001
420012, г. Казань, ул.Бутлерова,д.35
Тел/факс.: + 7 (843) 233-45-45,
e-mail: expert_cie@mail.ru

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №23/К-2018-2

Рыночной (справедливой) стоимости помещения №1, назначение: нежилое, общая площадь 1850,8 кв.м, этаж подвал; помещения №26, назначение: нежилое, общая площадь 107,1 кв.м., этаж 1, без учета прав на земельный участок, расположенных по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Масгута Латыпова, д.58.

Объект оценки:	**Помещение №1, назначение: нежилое, общая площадь 1850,8 кв.м, этаж подвал; помещение №26, назначение: нежилое, общая площадь 107,1 кв.м., этаж 1, без учета прав на земельный участок, расположенных по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Масгута Латыпова, д.58.**
Вид стоимости:	**Рыночная (справедливая)**
Заказчик оценки:	**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости»**
Собственник объекта оценки:	**Владельцы инвестиционных паев закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев**
Оценщики:	**Гайнетдинова Алсу Фархетдиновна**
Исполнитель/юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор:	**ООО «Центр Независимой Оценки «Эксперт»**
Дата составления отчета:	**17.02.2020г.**
Дата определения стоимости объекта оценки:	**12.04.2018г.**
Дата обследования объекта оценки:	**12.04.2018г.**
Порядковый номер отчета:	**23/К-2018-2**

Казань-2020

Вход. № 02/02/19-01
19. 02 2020
подпись

Генеральному Директору
ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости»
Гайзатуллину Р.Р.

Уважаемый Рамиль Ринатович!

На основании Договора № ПИФ/477/171013 от 17.10.2013г. и Предписания Банка России №54-3-1/157 от 24.01.2020г., специалисты ООО «ЦНО «Эксперт» провели оценку рыночной (справедливой) стоимости помещения №1, назначение: нежилое, общая площадь 1850,8 кв.м, этаж подвал; помещения №26, назначение: нежилое, общая площадь 107,1 кв.м., этаж 1, без учета прав на земельный участок, расположенных по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Масгута Латыпова, д.58.

Вид стоимости - справедливая, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13, введенным в действие на территории Российской Федерации. Назначение оценки - в целях подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с МСФО (IAS) 40.

Все стоимостные оценки выполнены в текущих ценах, сложившихся на рынке по состоянию на «12» апреля 2018 года.

Развернутая характеристика объекта представлена в прилагаемом отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Оценка производилась в соответствии с требованиями федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. (с учетом поправок существующих на дату составления отчета), а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации, в том числе стандартов оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3 и ФСО №7 обязательных к применению субъектами оценочной деятельности (в соответствии с Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№297-299, от 25.09.2014г. №611), а также (IFRS)13 («Оценка справедливой стоимости») в соответствии с Приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н, от 17.12.2014 № 151н.

Необходимую информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Основываясь на проведенных исследованиях и расчетах, оценщики пришли к выводу, что рыночная (справедливая) стоимость, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, по состоянию на дату оценки – «12» апреля 2018года составляет:

№п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость объекта, руб.(без НДС)	Рыночная (справедливая) объекта, руб.1 кв.м.
1	Помещение №1, назначение: нежилое, общая площадь 1850,8кв.м, этаж подвал, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Масгута Латыпова, д.58, вид права: Общая долевая собственность. Кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/113/2009-448	1850,8	29 634 749	16 011,86
2	Помещение №26, назначение: нежилое, общая площадь 107,1кв.м, этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Масгута Латыпова, д.58, вид права: Общая долевая собственность. Кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/113/2009-447	107,1	1 714 870	16 011,86

№п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость объекта, руб.(без НДС)	Рыночная (справедливая) объекта, руб.1 кв.м.
	Итого		**31 349 619**	

Рыночная (справедливая) стоимость:
31 349 619 рублей
Тридцать один миллион триста сорок девять тысяч шестьсот девятнадцать рублей

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать услуги для Вашей организации

Исполнительный директор
ООО «ЦНО «Эксперт» Зиганшин Р.Р.

Справочно

Таблица 1 ***Результаты оценки, с применением различных подходов оценки***

№ п/п	Наименование объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость с учетом округления, руб.
	Веса	0%	100%	0%		
1	Помещение №1, назначение: нежилое, общая площадь 1850,8 кв.м, этаж подвал	36 395 281	29 634 749	не применяется	29 634 749	29 634 749
2	Помещение №26, назначение: нежилое, общая площадь 107,1кв.м, этаж 1	2 106 081	1 714 870	не применяется	1 714 870	1 714 870
	Всего	**38 501 362**	**31 349 619**		**31 349 619**	**31 349 619**

Содержание.

СОДЕРЖАНИЕ.....5

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....7

1.1.Общая информация, идентифицирующая объект оценки..... 7
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке 7
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки..... 8

2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....9

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 9

3.1. Объект оценки 9
3.1.1 Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)..... 9
3.1.2.Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:..... 9
3.2. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки ... 11
3.3. Цель оценки 11
3.4.Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)12
3.5. Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки..... 12
3.6. Вид стоимости 12
3.7.Дата оценки..... 13
3.8. Допущения и ограничения условия, на которых должна основываться оценка..... 13
3.9. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки 13

4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ 13

5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....14

6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 14

6.1. Сведения о заказчике 14
6.2. Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком..... 14
6.3. Сведения об оценщике 15
6.4. Сведения об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах.15

7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).....15

8.ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....16

9. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 17

10. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ 17

11. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 21

11.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, сведения об: 21
11.1.3. Физические свойства объектов оценки..... 24
11.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки..... 30
11.3. Информация о текущем использовании объекта оценки 31
11.4.Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость..... 31
11.5. В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу- реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта (ст.11 ФЗ-135). 33

12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ 33

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 40

14. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 50

14.1.Выбор объектов-аналогов 50

14.2. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения 51

МАШИНОМЕСТО, 18 М² КАЗАНЬ, М. ПЛОЩАДЬ ТУКАЯ, РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН, УЛИЦА ДОСТОЕВСКОГО, 40 89270391029 53

14.3. Выбор единиц сравнения 54

14.4. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов 54

14.5. Согласование результатов корректировок, значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам 56

15. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД 56

16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ 65

16.1. Описание процедуры согласования. 65

16.2. Обоснование выбора использованных весов. 65

17. ОБЩЕЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 67

18. ПРИЛОЖЕНИЕ 68

1. Основные факты и выводы

1.1.Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Номер отчета об оценке (порядковый номер отчета) и дата составления	№23/К-2018-2 от 05.02.2020г.
Основание для проведения оценки	Договор № ПИФ/477/171013 от 17.10.2013г. и Предписания Банка России №54-3-1/157 от 24.01.2020г.
Краткое описание Объекта оценки	Помещение №1, назначение: нежилое, общая площадь 1850,8 кв.м, этаж подвал, кадастровый (или условный) номер 16-16-01/113/2009-448; Помещения №26, назначение: нежилое, общая площадь 107,1 кв.м., этаж 1, кадастровый (или условный) номер 16-16-01/113/2009-449
Краткое описание имущественных прав	Свидетельство о государственной регистрации права собственности Серия 16-АМ №390235 от 20.02.2013г.; Свидетельство о государственной регистрации права собственности Серия 16-АМ №390236 от 20.02.2013г.
Вид права	Объект оценки входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости» (далее – Фонд). В соответствии со ст. 11 Федерального закона № 156-ФЗ от 29.11.2001г. «Об инвестиционных фондах»: а) имущество, составляющее Фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Наименование собственника	Владельцы инвестиционных паев закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Цель и задачи оценки	Определение справедливой стоимости в целях подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с МСФО (IAS) 40
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	12.04.2018г.
Период проведения работ	С 05.02.2020г. по 05.02.2020г.
Дата составления отчета	05.02.2020г.
Дата осмотра Объекта оценки	12.04.2018г.
Балансовая стоимость Объекта оценки на последнюю отчетную дату (в случае если собственником оцениваемого объекта является юридическое лицо)	Данные не предоставлены

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе проведения оценочных работ при расчете объектов недвижимости оценщики рассмотрели возможность применения затратного, сравнительного и доходного подхода. Ниже приведены результаты:

Таблица 2 ***Результаты оценки, с применением различных подходов оценки***

№ п/п	Наименование объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость с учетом округления, руб.
	Веса	0%	100%	0%		
1	Помещение №1, назначение: нежилое, общая площадь 1850,8 кв.м, этаж подвал	36 395 281	29 634 749	не применяется	29 634 749	29 634 749
2	Помещение №26, назначение: нежилое, общая площадь 107,1кв.м, этаж 1	2 106 081	1 714 870	не применяется	1 714 870	1 714 870
	Всего	**38 501 362**	**31 349 619**		**31 349 619**	**31 349 619**

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

В результате выполненных работ оценщики пришли к выводу, что рыночная (справедливая) стоимость помещения №1, назначение: нежилое, общая площадь 1850,8 кв.м, этаж подвал; помещения №26, назначение: нежилое, общая площадь 107,1 кв.м., этаж 1, без учета прав на земельный участок, расположенных по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Масгута Латыпова, д.58, с учетом разумного округления по состоянию на «12» апреля 2018года, составляет:

Таблица 3 *Результаты оценки*

№п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость объекта, руб.(без НДС)	Рыночная (справедливая) объекта, руб.1 кв.м.
1	Помещение №1, назначение: нежилое, общая площадь 1850,8кв.м, этаж подвал, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Масгута Латыпова, д.58, вид права: Общая долевая собственность. Кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/113/2009-448	1850,8	29 634 749	16 011,86
2	Помещение №26, назначение: нежилое, общая площадь 107,1кв.м, этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Масгута Латыпова, д.58, вид права: Общая долевая собственность. Кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/113/2009-447	107,1	1 714 870	16 011,86
	Итого		**31 349 619**	

Рыночная (справедливая) стоимость:
31 349 619 рублей
Тридцать один миллион триста сорок девять тысяч шестьсот девятнадцать рублей

1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

При проведении оценки Объекта оценки Оценщик установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки:

- Итоговая стоимость рыночной стоимости Объекта оценки, указанная в отчете, определена исходя из предполагаемого использования настоящего Отчета, а именно с целью для рыночной (справедливой) стоимости в целях подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с МСФО (IAS) 40 и не может быть использована иначе, чем в соответствии целью оценки.
- Результаты оценки действительны в течении шести месяцев с даты составления отчета, если в порядке, установленном Законодательством Российской Федерации , или в судебном порядке не установлено иное.

2. Основание для проведения оценки

Договор № ПИФ/477/171013 от 17.10.2013г. на проведение оценки между Заказчиком – ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АНКОР – фонд недвижимость», а так же на основании Предписания Банка России №54-3-1/157 от 24.01.2020г. и Исполнителем – ООО «Центр независимой оценки «Эксперт».

3. Задание на оценку

3.1. Объект оценки

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

Объектом оценки является помещение назначение: нежилое, общая площадь 1850,8 кв.м, этаж подвал; помещения №26, назначение: нежилое, общая площадь 107,1 кв.м., этаж 1, без учета прав на земельный участок, расположенных по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Масгута Латыпова, д.58.

3.1.2.Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:

Таблица 4 ***Характеристика помещения, входящего в состав объекта оценки***

№ п/п	Наименование характеристик, параметров и единиц измерения	Помещение №1, назначение: нежилое, общая площадь 1850,8 кв.м, этаж подвал, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Масгута Латыпова, д.58 вид права: Общая долевая собственность. Кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/113/2009-448
1. Общие характеристики здания		
1.1	Тип здания	Подземный паркинг
1.2	Этажность	Подвал
1.3	Функциональное назначение здания, по данным БТИ	Подземный паркинг
1.4	Литера	А
1.5	Использование здания на дату оценки	Подземный паркинг
1.6	Год постройки	2008
1.7	Общая площадь здания, кв.м.	1850,8
1.8	Строительный объем, куб.м,	6249
1.9	Площадь застройки под зданием, кв.м	1965,1
1.10	Высота, м	3,18
1.11	Наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации	Имеется свидетельство о праве собственности и технический паспорт.
1.12	Благоустройство прилегающей территории:	
	ограждение	нет
	озеленение	Рядом растут деревья
	покрытие площадки	Асфальтобетонное
	освещение	Частичное
	прочие	-
1.14	Инженерное обеспечение:	
	имеющееся инженерное обеспечение	Электроосвещение
	производители инженерного оборудования	Данные отсутствуют
	автоматизированные системы жизнеобеспечения	Отсутствуют;

№ п/п	Наименование характеристик, параметров и единиц измерения	Помещение №1, назначение: нежилое, общая площадь 1850,8 кв.м, этаж подвал, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Масгута Латыпова, д.58 вид права: Общая долевая собственность. Кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/113/2009-448
2. Конструктивные параметры, материалы элементов здания		
2.1	Фундамент	Бетонные сваи
2.2	Стены	Кирпичные
2.3	Перегородки	Кирпичные
2.4	Перекрытия	Железобетонные сборные плиты
2.5	Полы	Бетонные
2.6	Внутренняя отделка	Штукатурка, покраска
2.7	Кадастровый номер	16:50:011016:194
2.8	Собственник	Владельцы инвестиционных паев закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2.9	Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АМ №390235 от 20.02.2013г.
2.10	Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
2.11	Группа капитальности	I

Таблица 5 ***Характеристика помещения, входящего в состав объекта оценки***

№ п/п	Наименование характеристик, параметров и единиц измерения	Помещение №26, назначение: нежилое, общая площадь 107,1кв.м, этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Масгута Латыпова, д.58 вид права: Общая долевая собственность. Кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/113/2009-447
1. Общие характеристики здания		
1.1	Тип здания	Подземный паркинг
1.2	Этажность	1
1.3	Функциональное назначение здания, по данным БТИ	Паркинг
1.4	Литера	А
1.5	Использование здания на дату оценки	Паркинг
1.6	Год постройки	2008
1.7	Общая площадь здания, кв.м.	107,1
1.8	Строительный объем, куб.м,	585
1.9	Площадь застройки под зданием, кв.м	585
1.10	Высота, м	3,18
1.11	Наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации	Имеется свидетельство о праве собственности и технический паспорт.
1.12	Благоустройство прилегающей территории:	
	ограждение	нет

№ п/п	Наименование характеристик, параметров и единиц измерения	Помещение №26, назначение: нежилое, общая площадь 107,1кв.м, этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Масгута Латыпова, д.58 вид права: Общая долевая собственность. Кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/113/2009-447
	озеленение	Рядом растут деревья
	покрытие площадки	Асфальтобетонное
	освещение	Частичное
	прочие	-
1.14	Инженерное обеспечение:	
	имеющееся инженерное обеспечение	Электроосвещение
	производители инженерного оборудования	Данные отсутствуют
	автоматизированные системы жизнеобеспечения	Отсутствуют;
2. Конструктивные параметры, материалы элементов здания		
2.1	Фундамент	Бетонные сваи
2.2	Стены	Кирпичные
2.3	Перегородки	Кирпичные
2.4	Перекрытия	Железобетонные сборные плиты
2.5	Полы	Бетонные
2.6	Внутренняя отделка	Штукатурка, покраска
2.7	Кадастровый номер	16:50:011016:195
2.8	Собственник	Владельцы инвестиционных паев закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2.9	Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АМ №390236 от 20.02.2013г.
2.10	Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
2.11	Группа капитальности	I

3.2. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

Объект оценки входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости» (далее – Фонд). В соответствии со ст. 11 Федерального закона № 156-ФЗ от 29.11.2001г. «Об инвестиционных фондах»: а) имущество, составляющее Фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности.

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

Объекты оценки имеют обременение - доверительное управление.

3.3. Цель оценки

Целью оценки является определение рыночной (справедливой) стоимости в целях подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с МСФО (IAS) 40.

3.4.Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)

Предполагается, что результаты оценки будут использованы Заказчиком для подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с МСФО (IAS) 40.

Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки.

Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть представлены Заказчиком для использования в целях рекламы или для прочих целей, отличных от целей написания данного отчета и предполагаемого использования результатов оценки (согласно заданию на оценку).

3.5. Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки

- Специалисты, выполнившие оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовившие данный Отчёт (далее – «Отчёт»), являются полномочными представителями Оценочной организации, имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки.
- В процессе подготовки Отчёта Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.
- Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговорённых в Отчёте.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.
- Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчёт (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Отчёт содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдёт из рук в руки по цене, равной указанной в Отчёте стоимости.
- Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- В данном Отчёте итоговая стоимость действительна только для найденного наиболее эффективного использования. Стоимости, приписанные элементам, входящих в состав объекта оценки, не могут использоваться в сочетании с любой другой оценкой и являются недействительными, если используются таким образом;
- Владение этим Отчётом или его копией не влечёт за собой права на его опубликование целиком или по частям;
- Оценщик в дальнейшем не обязан давать какие-либо консультации, показания или присутствовать в суде по вопросам данного имущества, если соглашение об этом не было достигнуто предварительно;
- Ни весь Отчёт, ни любая его часть (особенно выводы, имеющие отношение к стоимости, информация о личности Оценщика или фирмы, с которой оценщик связан) не могут разглашаться публично или в СМИ без предварительного письменного согласия Оценщика.

3.6. Вид стоимости

В рамках настоящей оценки определялась рыночная стоимость.

В соответствии с п.6 ФСО N 2 "Цель оценки и виды стоимости" Рыночная стоимость - это и есть Справедливая стоимость.

Справедливая стоимость (МСФО IFRS 13, параграф 24) - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.

П.6 ФСО 2 звучит следующим образом: " При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки

на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства". Таким образом, определенная рыночная стоимость в отчете соответствует справедливой стоимости.

3.7.Дата оценки

Датой определения стоимости объекта оценки является «12» апреля 2018 года. Все расчеты выполнены на дату определения стоимости.

Работы по определению рыночной (справедливой) стоимости объекта проводились в период с 05.02.2020г. по 05.02.2020г. Дата составления отчета 05.02.2020г.

3.8. Допущения и ограничения условия, на которых должна основываться оценка

Так как свод правил СП 113.13330.2016, утвержденный приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 7 ноября 2016 г. N 776/пр и введен в действие с 8 мая 2017г., регламентирует тот факт, что заезд на подземный этаж автостоянки должен осуществляться с учетом использования рампы - наклонная конструкция, предназначенная для перемещения автомобилей между уровнями в многоэтажных стоянках автомобилей. Тем самым, наилучшим использованием нежилых помещений является использование их в качестве парковочных мест (стр.48 Отчета), образующих подземную парковку. Тем самым, расчет рыночной стоимости проводился из этих допущений.

3.9. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки

Отсутствуют.

4. Заявление о соответствии

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

- оценщик лично произвёл осмотр объекта оценки;
- оценщик имел опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- использованные факты, относящиеся к объекту оценки, являются, насколько известно оценщику, верными и правильными, и полностью основываются на информации Заказчика;
- содержащиеся в заключении анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего заключения;
- оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в заключении;
- в процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщику, подписавшему настоящий отчёт, за исключением случаев, специально оговорённых в отчёте;
- ответственность оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ, со Стандартами оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7) (в соответствии с Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №№ 297-299, от 25.09.2014г. №611), сводом стандартов оценки СРО «Экспертный Совет», а также (IFRS)13 («Оценка справедливой стоимости»), введенными в действие на территории Российской Федерации.
- дата оценки 12.04.2018г.

Оценщик _____ Гайнетдинова А.Ф.

5. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Процедура оценки в общем случае включает в себя следующие этапы:

Таблица 6 *План процесса оценки*

Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
Осуществление расчетов	Проведено
Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

6. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

6.1. Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «АНКОР – фонд недвижимости»
ОГРН и дата присвоения	ОГРН: 1021401047799 от 15.08.2002г.
Место нахождения, реквизиты заказчика	РТ, г. Казань, ул.Меридианная, д.1а

6.2. Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком.

Наименование оценочной компании с указанием организационно-правовой формы	Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой оценки «Эксперт».
Юридический адрес	420173, Республика Татарстан, г.Казань, ул.Ад.Кутуя, д.44А
Почтовый адрес	420173, Республика Татарстан, г.Казань, ул.Бутлерова, д.35
ОГРН	1051680042270
Дата присвоения ОГРН	05.12.2005г.
Банковские реквизиты	Р/счет 40702810000020002603 в ОАО «АК БАРС» БАНК 420066,г.Казань,ул.Декабристов 1; к/счет 30101810000000000805, БИК 049205805 ИНН 1660085370
Контактные телефоны	+ 7/843/233-45-45
e-mail	expert_cie@mail.ru
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Сертификат к договору обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-433-548-071175/16 от 01.11.2017г., страховая сумма 100 000 000 рублей дата выдачи 01.11.2017г., срок действия полиса с

	09.11.2017 г по 08.11.2018 г. Сертификат к договору обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-548-080391/19 от 16/10/2019, выдан СПАО «Ингосстрах», период действия с 09.11.2019г. по 08.11.2020г., страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов рублей)

6.3. Сведения об оценщике

Оценщик	Гайнетдинова Алсу Фархетдиновна
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	-Диплом о профессиональной переподготовке серия ПП-1 №989273, регистрационный номер 1259/2012 выдан 21.12.2012г. -Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» №016921-3 от 12.04.2019г.; -Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №007023-1 от 26.03.2018г.; -Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №009791-2 от 12.04.2018г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» №0025877 08.02.2019г (Регистрационный номер 009775, включен в реестр членов РОО 08.02.2016г.)
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис выдан СПАО «Ингосстрах» №433-548-001024/18 от 11.01.2018г. срок действия с 01.02.2018г. по 31.01.2019г., страховая сумма 30 000 000 рублей. Страховой полис выдан СПАО «ИНГОССТРАХ» №433-548-000816/20 от 14.01.2020г. срок действия с 01.02.2020г. по 31.01.2021г., страховая сумма 30 000 000 рублей.
Квалификация по диплому	Оценщик
Сведения о трудовом договоре с юридическим лицом	б/н от 02.11.2007г.
Степень участия	Полностью выполнен Гайнетдиновой А.Ф.

6.4. Сведения об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах.

Не привлекались.

7. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)

Отчет об оценке представляет собой документ, в который включены данные, использованные оценщиком, их экономический анализ и отражает компетентное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

При выполнении настоящей работы оценщик исходил из следующих допущений и ограничительных условий:

- Специалисты, выполнившие оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовившие данный Отчёт (далее – «Отчёт»), являются полномочными представителями Оценочной организации, имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки.
- В процессе подготовки Отчёта Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы

правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.

- Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговорённых в Отчёте.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.
- Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчёт (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Отчёт содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдёт из рук в руки по цене, равной указанной в Отчёте стоимости.
- Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- В данном Отчёте итоговая стоимость действительна только для найденного наиболее эффективного использования. Стоимости, приписанные элементам, входящих в состав объекта оценки, не могут использоваться в сочетании с любой другой оценкой и являются недействительными, если используются таким образом;
- Владение этим Отчётом или его копией не влечёт за собой права на его опубликование целиком или по частям;
- Оценщик в дальнейшем не обязан давать какие-либо консультации, показания или присутствовать в суде по вопросам данного имущества, если соглашение об этом не было достигнуто предварительно;
- Ни весь Отчёт, ни любая его часть (особенно выводы, имеющие отношение к стоимости, информация о личности Оценщика или фирмы, с которой оценщик связан) не могут разглашаться публично или в СМИ без предварительного письменного согласия Оценщика.

8.Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Перечень использованных Федеральных стандартов	1.Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №297 от 20.05.2015г; 2.Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №297 от 20.05.2015г; 3.Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от №297 от 20.05.2015г; 4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от №611 от 25.09.2014г.; 5.«Федеральный Закон от 29 июля 2598г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". 6.Гражданский кодекс Российской Федерации. 7. (IFRS)13 («Оценка справедливой стоимости»), введенными в действие на территории Российской Федерации. 8. Свод стандартов оценки 2010 общероссийской общественной организации Российское общество оценщиков», утвержденных протоколом Совета РОО № 284 от 18.12.2009г
Перечень использованных литературных источников	1. «Оценка недвижимости» под ред. проф. А.Г.Грязновой, д.э.н. проф. М.А.Федотовой,., Москва, «Финансы и статистика», 2005год, стр.496. 2. Тарасевич Е. И. «Оценка недвижимости», СПб.: ЗАО «Исследовательский центр оценки активов», 1999 год, 423 стр.
Перечень использованных интернет сайтов	1.Сайт: www.avito.ru 2. Сайт: http://economy.gov.ru

9. Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчиком были предоставлены оценщику копии следующих документов, подтверждающих право собственности и определяющих технические характеристики объектов оценки:

- Свидетельство о государственной регистрации права собственности, Серия 16-АМ №390235 от 20.02.2013г.
- Свидетельство о государственной регистрации права собственности, Серия 16-АМ №390236 от 20.02.2013.
- Кадастровый паспорт на подвал инв.№6235 от 27.02.2009г.
- Кадастровый паспорт на 1 этаж инв.№6235 от 27.02.2009г.
- Выписка из технического паспорта здания (строения) на встроенное нежилое помещение Инв.№6235 по состоянию на 20.02.2009г.выдан ОКД РГУП БТИ МСАЖКХ РТ
- Технический паспорт на здание (строение) лит.А Инв.№6235 выдан ОТИ по Вахитовском району по состоянию на 28.08.2008г.
- Письмо от 10.04.2018г. ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ».

10. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

10.1. Федеральные стандарты

В соответствии с Федеральным Законом « Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. оценщик обязан применять Федеральные стандарты и Стандарты соответствующего органа саморегулируемой организации, в котором он состоит. Объект оценки находится на территории Российской Федерации. Данный отчет составлялся в рамках правового поля Российской Федерации и на основании действующего законодательства Российской Федерации. Исходя из вышеизложенного, в настоящем отчете об оценке используются термины и определения и применялись методы оценки в соответствии ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7, а также не противоречащие им разъяснения.

Таблица 7 ***Применяемые стандарты***

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО-1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Приказ МЭРТ РФ №297 от 20.05.2015г.
ФСО-2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ МЭРТ РФ №298 от 20.05.2015г.
ФСО-3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»	Приказ МЭРТ РФ №299 от 20.05.2015г.
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭРТ РФ №611 от 25.09.2014г.

10.2. Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности РОО

Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: РОО (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7).

Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

Используемая терминология:

Общие понятия и определения, обязательные к применению в соответствии с ФСО-1 разд. II и ФСО-2 (пп. 7-10)

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

2. Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
3. Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
4. Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
5. Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
6. Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное
7. При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки
8. При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
9. При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки
10. Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним
11. При определении рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.
12. Рыночная стоимость п.6 ФСО №2 звучит следующим образом: " При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства". Таким образом, определенная рыночная стоимость в отчете соответствует справедливой стоимости.
13. Справедливая стоимость (МСФО IFRS 13, параграф 24) - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.
14. Ликвидационная стоимость (определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. Учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца отчуждать объект на условиях, не соответствующих рыночным.)
15. Кадастровая стоимость (определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. в частности определяется для целей налогообложения)
16. Недвижимость (ст. 130 ГК РФ) - к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно

связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Основные положения и терминология при оценке для целей МСФО

Концептуальные основы оценки основных средств в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО, IFRS) и Международными стандартами бухгалтерского учета (МСБУ, IAS).

Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО) - Стандарты и Интерпретации, принятые Комитетом по международным стандартам финансовой отчетности (КМСФО), они включают:

- Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS);
- Международные стандарты финансовой отчетности (IAS);
- Интерпретации, разработанные Комитетом по интерпретациям международной финансовой отчетности (IFRIC) или прежним Постоянным комитетом по интерпретациям (ПКИ), и утвержденные КМСФО.

Основными документами, регламентирующими оценку активов для целей МСФО, являются:

- IFRS 1 «Принятие Международных стандартов финансовой отчетности впервые»;
- IAS 16 (Международный стандарт бухгалтерского учета) «Основные средства»;
- IAS 17 (Международный стандарт бухгалтерского учета) «Аренда»;
- IAS 36 (Международный стандарт бухгалтерского учета) «Обесценение активов»;
- IAS 40 (Международный стандарт бухгалтерского учета) «Инвестиционное имущество»;
- МПО 1 (Международное применение оценки) «Оценка для финансовой отчетности»;
- МР 8 (Международное руководство по оценке) «Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)».

Оценка основных средств в рамках данного Отчета производится для принятия Международных стандартов финансовой отчетности впервые (IFRS 1 «Принятие Международных стандартов финансовой отчетности впервые»).

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности о ее соответствии МСФО (IFRS).[1]

Организация может принять решение об оценке объекта основных средств по справедливой стоимости на момент перехода на МСФО и использовании этой справедливой стоимости в качестве его исходной стоимости на этот момент.

Организация, которая впервые приняла Международные стандарты, может решить использовать результаты переоценки объекта основных средств, проведенной в соответствии с применявшимися ею ранее национальными правилами учета в момент или до момента перехода на МСФО, в качестве исходной стоимости на момент переоценки, если полученная в результате переоценки стоимость в целом сопоставима:

- со справедливой стоимостью;
- себестоимостью или амортизированной стоимостью согласно МСФО (IFRS),
- скорректированной для отражения, например, изменений в общем или специальном индексе цен. [2]

Международные стандарты бухгалтерского учета (IAS) – правила ведения бухгалтерского учета и подготовки финансовой отчетности, определяемые Комитетом по международным стандартам финансовой отчетности

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки. [3]

---

[1] *IFRS 1, п.3*

[2] *IFRS 1, Приложение D, п.D5, D6*

[3] *IFRS 1, Приложение А, Определение терминов*

Актив – это ресурс:

- который контролируется предприятием в результате прошлых событий;
- от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды.[4]

Основные средства[5]**-** это материальные активы, которые:

- предназначены для использования в процессе производства или поставки товаров и предоставления услуг, при сдаче в аренду или в административных целях;
- предполагаются к использованию в течение более чем одного отчетного периода.

Балансовая стоимость[6] - сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость – расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования.

Рынок представляет собой среду, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям через механизм цен. Понятие рынка подразумевает возможность торговли товарами и/или услугами между продавцами и покупателями без излишних ограничений на их деятельность. Каждая из сторон действует в соответствии с соотношениями спроса и предложения и другими факторами ценообразования, в меру своих возможностей и познаний, представлений о сравнительной полезности данных товаров и/или услуг, а также с учетом своих индивидуальных потребностей и желаний. Рынок может быть местным, региональным, национальным или международным.[7]

В соответствии с МСО, к **установкам, машинам и оборудованию** (plant, machinery and equipment) относятся материальные активы, отличные от недвижимости, которые:

- используются организацией в производственном процессе или для осуществления поставок товаров или услуг, для передачи в аренду другим лицам или в административных целях; а также
- предполагаются к использованию на протяжении длительного периода времени.

Ниже приводятся соответствующие определения:

Установки (plant) – это активы, которые составляют неделимое целое с другими активами и могут включать в себя специализированные здания, машины и оборудование;

К машинам (machinery) относятся отдельные машины или наборы машин. Машина это аппарат, который используется для осуществления конкретного процесса в связи с деятельностью организации;

К оборудованию (equipment) относятся другие активы, которые предприятие или организация использует в процессе своей деятельности.

Существенный - Пропуски или искажения статей считаются существенными, если они по отдельности или в совокупности могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основании финансовой отчетности. Существенность зависит от размера и характера пропущенной информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи, или их сочетание, могут быть определяющим фактором.[8]

Справедливая стоимость земли и зданий обычно определяется из свидетельств, базирующихся на рыночных данных, путем проведения оценки, осуществляемой обладающими профессиональной квалификацией оценщиками. Справедливая стоимость сооружений, машин и оборудования — это обычно их рыночная стоимость, определенная в ходе оценки.[9]

Справедливая стоимость — бухгалтерское понятие, которое определяется в Международных стандартах финансовой отчетности и других аналогичных стандартах как денежная сумма, за которую можно было бы обменять актив или погасить обязательство в коммерческой сделке между хорошо осведомленными заинтересованными сторонами. Справедливая стоимость обычно используется в финансовой отчетности и как показатель справедливой стоимости, и как показатель нерыночной

---

[4] *IAS 38, п. 8*

5 IAS 16 «Основные средства», п.6

6 IAS 16 «Основные средства», п.6

7 ССО РОО 1-01-2010. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) международных стандартов оценки

8 IAS 1, п.7

[9] *СТО РОО 2-03-2010. Оценка для целей подготовки финансовой отчетности МПО 1. Оценка для целей подготовки финансовой отчетности*

стоимости. В тех случаях, когда имеется возможность установить рыночную стоимость актива, она будет эквивалентна справедливой стоимости этого актива.[10]

Рыночная стоимость – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен имущества на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.[11]

Таким образом, из вышеуказанного следует, что оценщик при проведении оценки основных средств в соответствии с МСФО и МСО определяет рыночную стоимость, которая отражает справедливую стоимость актива.

11. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

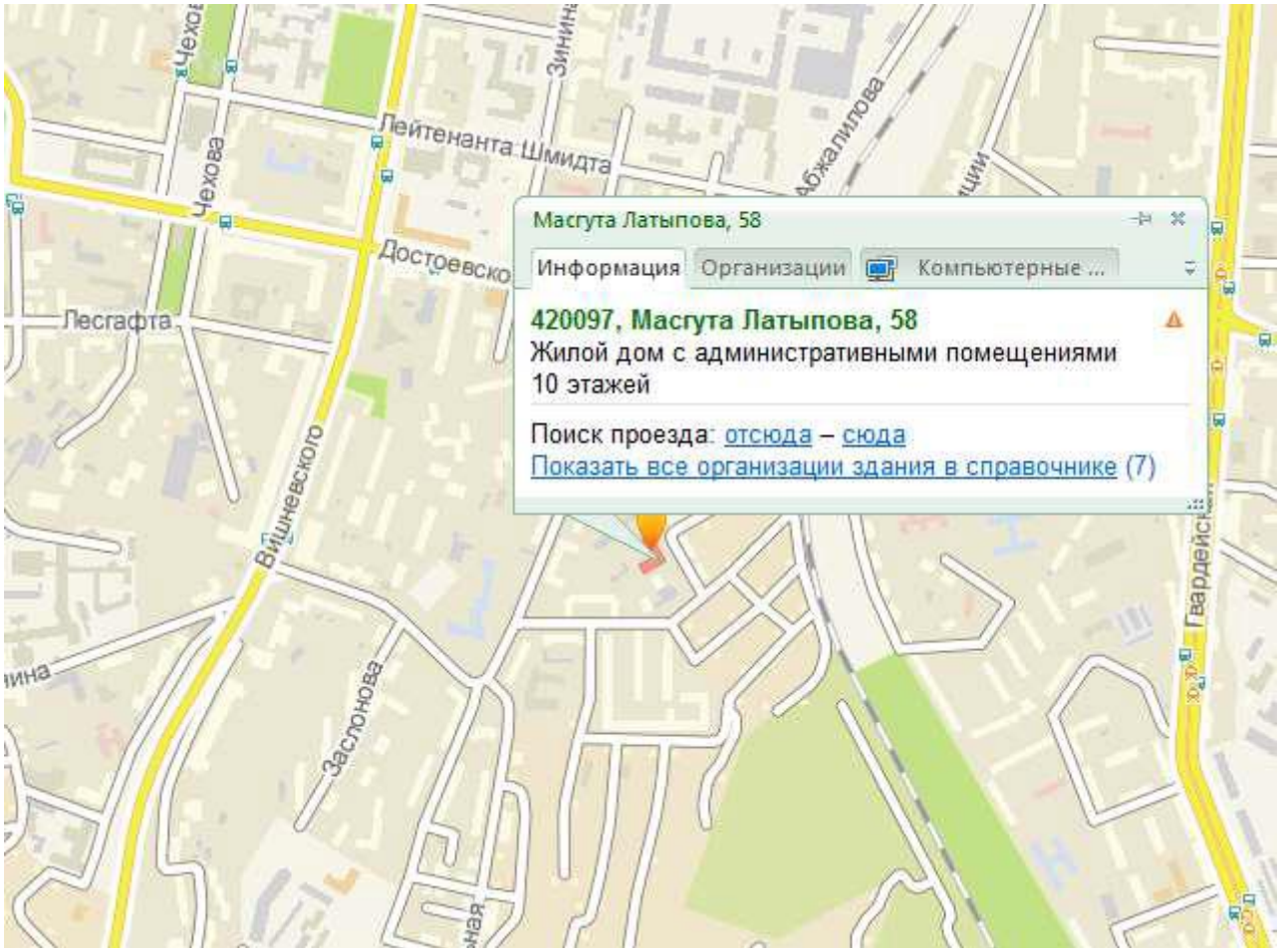


Рис.11.1 Схема расположения объекта оценки (Источник: https://2gis.ru/kazan)

11.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, сведения об:

11.1.1. Имущественные права

В рамках настоящего Отчета оценивается право общей долевой собственности. Данные земельный участок принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости»,

[10] *ССО РОО 1-01-2010. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки*

11 ССО РОО 2-01-2010. Рыночная стоимость как база оценки МСО 1. Рыночная стоимость как база оценки, п. 3.1.

данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

11.1.2. Обременения, связанные с объектом оценки

В рамках настоящего отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

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

Исследования показали, что обременения выявлено в виде доверительного управления.

Таблица 8 ***Обременения***

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Обременения	Основание
1	Помещение №1, назначение: нежилое, общая площадь 1850,8 кв.м, этаж подвал, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Масгута Латыпова, д.58 вид права: Общая долевая собственность. Кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/113/2009-448	16:50:011016:194	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АМ №390235 от 20.02.2013г
2	Помещение №26, назначение: нежилое, общая площадь 107,1кв.м, этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Масгута Латыпова, д.58 вид права: Общая долевая собственность. Кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/113/2009-447	16:50:011016:195	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АМ №390236 от 20.02.2013г.

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	**16:50:011016:194**
Статус объекта:	**Ранее учтенный**
Дата постановки на кадастровый учет:	**22.11.2013**
Этаж:	**0 (Подвал)**
Площадь ОКС'а:	**1850,8**
Единица измерения (код):	**Квадратный метр**
Кадастровая стоимость:	**96156167,07**
Дата внесения стоимости:	**14.12.2014**
Дата утверждения стоимости:	**09.12.2014**
Дата определения стоимости:	**01.01.2014**
Адрес (местоположение):	**Республика Татарстан, г Казань, ул Масгута Латыпова, д 58, пом подв.(1)**
(ОКС) Тип:	**Нежилое помещение, Помещение №1**
Дата обновления информации:	**20.05.2015**

Ранее присвоенные номера

Условный номер:	**16-16-01/113/2009-448**
Инвентарный номер:	**6235**

Форма собственности:

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 16-16-01/223/2009-416 от 04.06.2009 (Общая долевая собственность)	№ 16-16-01/223/2009-416 от 23.01.2013 (Доверительное управление)

Найти объект на публичной кадастровой карте

Сформировать запрос

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Источник: https://rosreestr.ru

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Помещение

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	**16:50:011016:195**
Условный номер:	**16-16-01/113/2009-447**
Этаж:	**1**
Литер Бюро Технической Инвентаризации:	**А**
Площадь:	**107,1**
Единицы измерения площади:	**Квадратный метр**
Адреса (местоположение):	**Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Масгута Латыпова, д.58**
Наличие зарегистрированных прав:	**Зарегистрированы**
Дата обновления информации:	**13.10.2016**
Раздел:	**Действующий**

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 16-16-01/223/2009-415 от 04.06.2009 (Общая долевая собственность)	№ 16-16-01/223/2009-415 от 23.01.2013 (Доверительное управление)

Сформировать запрос в Государственный реестр прав (ЕГРП)

На регистрацию прав

Сформировать запрос в Государственный реестр прав (ЕГРП)

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Источник: https://rosreestr.ru

11.1.3. Физические свойства объектов оценки

Таблица 9 ***Характеристика помещения, входящего в состав объекта оценки***

№ п/п	Наименование характеристик, параметров и единиц измерения	Помещение №1, назначение: нежилое, общая площадь 1850,8 кв.м, этаж подвал, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Масгута Латыпова, д.58 вид права: Общая долевая собственность. Кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/113/2009-448
1. Общие характеристики здания		
1.1	Тип здания	Подземный паркинг
1.2	Этажность	Подвал
1.3	Функциональное назначение здания, по данным БТИ	Подземный паркинг
1.4	Литера	А

№ п/п	Наименование характеристик, параметров и единиц измерения	Помещение №1, назначение: нежилое, общая площадь 1850,8 кв.м, этаж подвал, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Масгута Латыпова, д.58 вид права: Общая долевая собственность. Кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/113/2009-448
1.5	Использование здания на дату оценки	Подземный паркинг
1.6	Год постройки	2008
1.7	Общая площадь здания, кв.м.	1850,8
1.8	Строительный объем, куб.м,	6249
1.9	Площадь застройки под зданием, кв.м	1965,1
1.10	Высота, м	3,18
1.11	Наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации	Имеется свидетельство о праве собственности и технический паспорт.
1.12	Благоустройство прилегающей территории:	
	ограждение	нет
	озеленение	Рядом растут деревья
	покрытие площадки	Асфальтобетонное
	освещение	Частичное
	прочие	-
1.14	Инженерное обеспечение:	
	имеющееся инженерное обеспечение	Электроосвещение
	производители инженерного оборудования	Данные отсутствуют
	автоматизированные системы жизнеобеспечения	Отсутствуют;
2. Конструктивные параметры, материалы элементов здания		
2.1	Фундамент	Бетонные сваи
2.2	Стены	Кирпичные
2.3	Перегородки	Кирпичные
2.4	Перекрытия	Железобетонные сборные плиты
2.5	Полы	Бетонные
2.6	Внутренняя отделка	Штукатурка, покраска
2.7	Кадастровый номер	16:50:011016:194
2.8	Собственник	Владельцы инвестиционных паев закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2.9	Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АМ №390235 от 20.02.2013г.
2.10	Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
2.11	Группа капитальности	I

Таблица 10 ***Характеристика помещения, входящего в состав объекта оценки***

№	Наименование характеристик, параметров и	Помещение №26, назначение: нежилое, общая

п/п	единиц измерения	площадь 107,1кв.м, этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Масгута Латыпова, д.58 вид права: Общая долевая собственность. Кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/113/2009-447
1. Общие характеристики здания		
1.1	Тип здания	Подземный паркинг
1.2	Этажность	1
1.3	Функциональное назначение здания, по данным БТИ	Паркинг
1.4	Литера	А
1.5	Использование здания на дату оценки	Паркинг
1.6	Год постройки	2008
1.7	Общая площадь здания, кв.м.	107,1
1.8	Строительный объем, куб.м,	585
1.9	Площадь застройки под зданием, кв.м	585
1.10	Высота, м	3,18
1.11	Наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации	Имеется свидетельство о праве собственности и технический паспорт.
1.12	Благоустройство прилегающей территории:	
	ограждение	нет
	озеленение	Рядом растут деревья
	покрытие площадки	Асфальтобетонное
	освещение	Частичное
	прочие	-
1.14	Инженерное обеспечение:	
	имеющееся инженерное обеспечение	Электроосвещение
	производители инженерного оборудования	Данные отсутствуют
	автоматизированные системы жизнеобеспечения	Отсутствуют;
2. Конструктивные параметры, материалы элементов здания		
2.1	Фундамент	Бетонные сваи
2.2	Стены	Кирпичные
2.3	Перегородки	Кирпичные
2.4	Перекрытия	Железобетонные сборные плиты
2.5	Полы	Бетонные
2.6	Внутренняя отделка	Штукатурка, покраска
2.7	Кадастровый номер	16:50:011016:195
2.8	Собственник	Владельцы инвестиционных паев закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2.9	Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АМ №390236 от 20.02.2013г.

№ п/п	Наименование характеристик, параметров и единиц измерения	Помещение №26, назначение: нежилое, общая площадь 107,1кв.м, этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Масгута Латыпова, д.58 вид права: Общая долевая собственность. Кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/113/2009-447
2.10	Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
2.11	Группа капитальности	I

Таблица 11 ***Характеристика местоположения Объекта оценки***

Удаленность от транспортных магистралей (станций метро) и транспортная доступность	Оцениваемые объекты расположены в центре г.Казани.
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Транспортная доступность объекта оценки – хорошая для автомобильного транспорта. Качество подъездных путей – хорошее. Подъезд возможен на легковом транспорте и общественном транспорте.
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	Застройка близлежащего окружения - средней плотности, жилая и административно-торговая. Рядом находится административные здания, магазины и жилые малоэтажные дома.
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность недвижимого имущества, права на которое оцениваются, и района в целом	Деловую активность района можно охарактеризовать как высокую - объект оценки расположен в центре города.
Данные о территориальных границах земельных участков (кадастровые планы земельных участков, копии геодезических планов или карт с обозначением и описанием местоположения, кадастровый паспорт при наличии), функционально обеспечивающих эксплуатацию недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Есть.

Фото объектов оценки

11.1.4Износ и устаревания

Износ — потеря имуществом стоимости с течением времени под действием различных факторов. Износ совокупный — величина (в денежных единицах), на которую уменьшается стоимость объекта оценки в связи с физическим состоянием, функциональным и экономическим устареванием. Износ (или устаревание) неустранимый — есть износ или устаревание, которое не может быть устранено либо устранение которого не является экономически оправданным, поскольку требуемые затраты превосходят ожидаемое увеличение полезности и стоимости рассматриваемого объекта собственности. Износ (или устаревание) устранимый — есть износ или устаревание, устранение которого является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта собственности, а стало быть и его стоимости, не меньше затрат на устранение износа.

Износ физический — потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств. Износ физический неустранимый — вызван естественным процессом старения. Данный вид износа рассчитывается от остаточной стоимости здания или сооружения (за вычетом исправимого физического износа), пропорционально отношению фактических и нормативных сроков службы. Износ физический устранимый — понимается потеря стоимости из-за потенциальных затрат типичного покупателя на ремонт зданий или сооружений, имеющих явные повреждения или дефекты.

Функциональный (моральный) износ – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д.

Экономический износ вызывается факторами извне – изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т.д.

У объекта оценки на дату оценки не найдено признаков функционального износа, в связи с этим функциональный износ не определяем. Внешний износ не определяем в связи с его отсутствием.

Таким образом, накопленный износ равен физическому износу.

В рамках данного отчета физический износ определяем методом срока жизни.

Определение физического износа зданий и сооружений методом срока жизни производилось по формуле:

$$\text{Ифиз} = \text{ХВ}/\text{СПС} \times 100\%,$$

где:

ХВ – хронологический возраст, лет;

СПС – срок полезной службы, лет.

Хронологический возраст определяется как разность между датой оценки и датой постройки.

Износ для земельного участка не определяется. Земля в отличие от других средств производства в меньшей степени подвержена моральному и физическому износу, в связи с чем к стоимости земельных участков не применимы понятия «износа» и «амортизации» в отличие от стоимости улучшений.

11.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Количественных и качественных характеристик элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, не имеются.

11.3. Информация о текущем использовании объекта оценки

Объект оценки на дату оценки используется как подземный паркинг.

11.4.Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

Описание местоположения объекта оценки

Республика Татарстан является субъектом Российской Федерации и входит в состав Приволжского Федерального округа. Столица республики - город Казань.

Татарстан расположен в центре России на Восточно-европейской равнине, в месте слияния двух крупнейших рек – Волги и Камы. Казань находится на расстоянии 797 км к востоку от Москвы.

Общая площадь Республики составляет 67 836,2 кв. км. Протяженность территории – 290 км с севера на юг и 460 км с запада на восток. Татарстан граничит: на западе – с Чувашской Республикой, на востоке – с Республикой Башкортостан, на северо-западе – с Республикой Марий Эл, на севере – с Удмуртской Республикой и Кировской областью, на юге – с Оренбургской, Самарской и Ульяновской областями. Границ с иностранными государствами Татарстан не имеет.

Территория Республики представляет собой равнину в лесной и лесостепной зоне с небольшими возвышенностями на правобережье Волги и юго-востоке республики. Более 16% территории республики покрыто лесами. Климат республики – умеренно-континентальный.

Казань— город в Российской Федерации, столица Республики Татарстан, крупный порт на левом берегу реки Волги, при впадении в неё реки Казанки. Один из крупнейших экономических, политических, научных, культурных и спортивных центров России, самый крупный город Поволжского экономического района.

Население:

1 196 738 чел. — зарегистрированное население (01.01.2010). Территория города Казани занимает площадь 613,3 км².

Вокруг Казани сложилась компактная пространственная группировка поселений, составляющих одну из крупных городских агломерации России. Общее население агломерации — 1,56 млн чел.

Казань расположена на левом берегу р. Волги, при впадении в неё р. Казанки. Географические координаты: 55°47′ с. ш. 49°06′ в. д. (G) (координаты так называемого «нулевого километра»). Протяжённость в меридианном направлении — 29 км, в широтном — 31 км. Город поделен на семь районов.

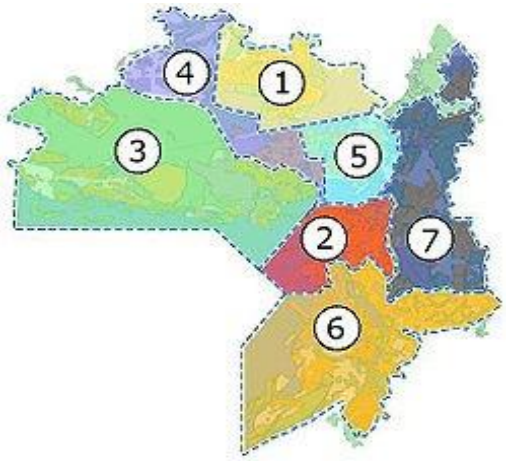


Рис. 11.4 Карта г.Казани Источник: http://ru.wikipedia.org/

Таблица 12 ***Описание районов г. Казани***

Район	Население, тыс. человек	Площадь, га.	Описание
1. Авиастроительный	111,2	3 891	Занимает северную часть города. Название района связано с тем, что на его территории расположены вертолётный, авиастроительный и моторостроительный заводы. Образован в 1994 году, при разделении

Район	Население, тыс. человек	Площадь, га.	Описание
			Ленинского района.
2.Вахитовский	83,0	2 582	Занимает центральную часть города. Территория современного Вахитовского района включает в себя исторический центр Казани. 469 зданий и сооружений в районе относятся к памятникам градостроительства. Образован в 1994 году путём слияния Бауманского и Вахитовского районов.
3.Кировский	108,2	10 879	Занимает северо-западную часть Казани, значительную площадь района занимает лесопарковая зона. Образован в 1925 году и первоначально назывался Зареченский, с 1931 года — Пролетарский, с 1935 — Кировский.
4.Московский	130,1	3 881	Занимает северо-западную часть города Казани. Район по праву считается центром химической промышленности, так как на его территории расположены такие крупные химические предприятия как ОАО «Казаньоргсинтез», ОАО «Татхимфармпрепараты» и ОАО «Тасма-холдинг» и Казанская ТЭЦ-3. Образован в 1973 году, однако своими корнями он уходит в историю Козьей и Кизической слобод, появившихся в XVII веке.
5.Ново-Савиновский	205,4	2 066	Это самый плотнонаселённый район города. Занимает северо-восточную часть г. Казани. На территории района ведётся строительство делового района Казань-сити. Образован в 1994 году, при разделении Ленинского района.
6.Приволжский	219,9	11 577	Занимает южную часть города Казани. На территории Приволжского района расположено множество крупных промышленных предприятий, занимающих значительную часть площади района, в том числе и Казанская ТЭЦ-1. Образован в 1956 году.
7.Советский	272,8	7 687	Занимает юго-восточную часть города Казани. Советский район Казани объединяет жилые массивы вдоль Сибирского тракта и на Арских полях, территории микрорайонов «Танкодром» и «Азино», посёлка Дербышки и жилых комплексов, включённых в городскую черту Казани.

Источник: http://ru.wikipedia.org/

Объект оценки расположен в Вахитовском районе г.Казани.

Вахитовский район г.Казани (тат. Вахитов районы) самый небольшой по численности населения в городе, занимает центральную часть города Казань и граничит почти со всеми другими районами Казани-Кировским, Московским, Ново-Савиновским, Советским, Приволжским. Западной и северной границей района являются воды Куйбышевского водохранилища реки Волга и реки Казанка. Связь Вахитовского района с Кировским проходит по Адмиралтейской дамбе, с Московским — по Кремлёвской дамбе, с Ново-Савиновским — по мосту Миллениум. В районе имеются внутренние водоемы: озеро Нижний Кабан и протока Булак.

На территории Вахитовского района находится исторический центр города с важнейшими городскими достопримечательностями: Казанский кремль, главные и центральные площади Тысячелетия, Свободы, 1 Мая, Тукая и Султан-Галиева, главная улица Кремлёвская, пешеходные улицы Баумана и Петербургская (с Аллеей Славы), Казанский посад и Старо-Татарская слобода, старейший в Казань гражданский объект — дом Михляева,Петропавловский собор, железнодорожный, речной и автобусный вокзалы, центральные станции первой линии метро, почти все вузы, музеи и театры, наиболее значимые памятники и фонтаны, парки и прочие объекты культуры, социальной сферы, инфраструктуры общегородского значения, а также некоторое количество промышленных и прочих предприятий («Мелита», «Точмаш», «Электроприбор», «Спартак», «Адонис», хлебозаводы, технопарк «Идея», Технопарк в сфере высоких технологий «ИТ-парк»). Многие здания района созданы по проектам видных архитекторов: К. С. Олешкевича,В. И. Катырева, А. К. Шмидта, П. Г. Пятницкого, М. П. Коринфского, К. А. Тона, К. Л. Мюфке, Ф. И. Петонди. В районе расположены основные органы власти города и республики.

Помимо Казанского посада в центре и Старо-Татарской слободы на юге района, в его состав входят также Суконная слобода на юге, Ново-Татарская слобода на юго-западе, посёлки Аметьево и Калуга на юго-востоке. В районе на реконструируемой территории у Суконной слободы планируется сооружение делового квартала Метрополис.

11.5. В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу- реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта (ст.11 ФЗ-135).

Таблица 13

Наименование собственника недвижимости	Владельцы инвестиционных паев закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Реквизиты собственника	Не представлены
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Не представлены

12. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов

12.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки

К факторам, оказывающим влияние на рынок недвижимости и необходимым учитывать при оценке, можно отнести следующие:

1.Факторы государственного регулирования рынка недвижимости:

- нормативные акты, регулирующие сделки купли-продажи недвижимости;
- налоговое регулирование, касающееся сделок с недвижимостью;
- отдельные нормативные акты, ограничивающие сделки с недвижимостью на региональном уровне.

2.Макроэкономические факторы:

- темпы экономического роста;
- объем промышленного производства;
- уровень занятости трудоспособного населения;
- ставки доходности по основным финансовым инструментам;
- платежный баланс страны;
- состояние торгового баланса;
- приток и отток инвестиций;
- темп изменения доходов населения;
- темп изменения потребительских цен.

3.Микроэкономические факторы:

- экономическая ситуация в регионе;
- диверсификация занятости работоспособного населения;
- экономические перспективы развития региона;
- притоки и оттоки инвестиций в регион.

4.Социальное положение в регионе:

- возможность межэтнических и военных столкновений;
- отношение к частному капиталу;
- отношение к иностранному капиталу;
- устойчивость политики администрации региона;
- уровень безработицы в регионе;
- популярность проводимой администрацией региона политики.

Основное значение при оценке недвижимости имеют макроэкономические факторы, политическая ситуация в стране и регионах, общеэкономическая ситуация, состояние финансового

рынка. Если же действие макроэкономических факторов относительно стабильно, то состояние рынка недвижимости определяется микроэкономическими факторами.

Таким образом, при анализе рынка в процессе оценке недвижимости, основное внимание должно уделяться факторам макроэкономического развития страны.

Неразрывная связь недвижимости с землёй обуславливает прямое влияние на рынок недвижимости региональных социально-экономических и общественно-политических условий и событий. Эти условия напрямую зависят от состояния экономики и политической системы страны, состояния мировой экономики и международных отношений.

12.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости не развит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположение оцениваемого объекта

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости,

рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно- промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Оценщики недвижимости изучают географические, демографические, социально-экономические, психологические и производственные характеристики рынка недвижимости в контексте общеэкономической и региональной ситуации.

Вывод: объект оценки относится к рынку подземных паркингов. По характеру полезности – к доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к активному рынку.

12.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

Оценщик на проанализировал рынок парковочных мест в Вахитовском районе г.Казани и данная выборка представлена ниже в таблице.

Таблица 14 ***Анализируемая выборка по продаже парковочных мест (машиномест) по г.Казани на прель 2018года***

№ п/п	Текст объявления	Номер объявления	Адрес	Стоимость предложения 1-го парковочного места, руб.	Источник информации
1	Продам машиноместо в подземном паркинге жилого дома по улице Лесгафта,3 Рядом улицы: Айвазовского, Волково, Вишневского, Шмидта, Достоевского № 621669296	621669296	РТ, г. Казань, ул.Лесгафта,3	500 000,0	https://www.avito.ru/kazan/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_621669296
2	Вахитовский район, Курашова, д.20 (перекресток с ул.Бутлерова) Парковочное место 20 кв.м в подземном паркинге элитного жилого дома выгодного месторасположения. Удобный заезд, удачное расположение места на стоянке близко от входа. Чистый, ухоженный, аккуратный паркинг с круглосуточной охраной, видеонаблюдение по периметру. Напротив Казанский медицинский Университет, рядом Чеховский рынок, центральный Сбербанк на ул.Бутлерова, Комитет земельных и имущественных отношений, Управление архитектуры и градостроительства,	742584373	РТ, г. Казань, ул.Курашова	480 000,0	https://www.avito.ru/kazan/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_742584373

№ п/п	Текст объявления	Номер объявления	Адрес	Стоимость предложения 1-го парковочного места, руб.	Источник информации
	Управление капитального строительства и др.организации, расположенные на ул.Груздева, Достоевского, Чехова, Волкова и др. Успейте купить до Нового года по выгодной цене!!! № 742584373				
3	Продаются 2 парковочных места, на многоуровневой подземной парковке. По улице Достоевского/Зинина 66/17. Каждое парковочное место по 19 м2. Паркинг полностью под видео наблюдением, также имеется круглосуточная охрана(въезд строго по пропускам), отапливаемая, производиться еженедельная плановая уборка. На территории парковки есть автомойка и автосервис с полным спектром услуг. Для владельцев парковочных мест есть своя система скидок. Места от собственника, все документы на руках.Торг уместен)	802269147	РТ, г. Казань, ул.Достоевского 66/17	650 000,0	https://www.avito.ru/kazan/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_802269147
4	г. Казань. Вахитовский район. Продается парковочное место в подземном паркинге ЖК «Островский» (Островского 107) . Площадь 16 кв.м. Круглосуточная охрана! Видеонаблюдение! Лифт спускается до паркинга. Цена ниже застройщика.	806382968	РТ, г. Казань, ул.Островского	950 000	https://www.avito.ru/kazan/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_806382968
5	Гараж-стоянка на 1 этаже дома в центре города, отапливаемый, сухой, удобный, автоматические ворота, возможность разместить шкаф/ отсек для хранения вещей. Рядом: ул Татарстан, ул Нариманова, ул Заводская.	1144663584	РТ, г. Казань, ул.Галиаскара Камала	720 000	https://www.avito.ru/kazan/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_21_m_1144663584
6	Срочно продам машиноместо в подземном паркинге по адресу: г. Казань, ул. Право-Булачная, д 47. М/м №3 (рядом выезд), площадь 23,9 кв.м. Охрана. Стоимость: 900 000 руб. (торг).	1144926199	РТ, г. Казань, ул.Профсоюзная улица, 23В/12	900 000	https://www.avito.ru/kazan/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_24_m_1144926199
7	ВЫГОДНАЯ ЦЕНА! Продажа машиноместа не "привязана" к наличию квартиры в этом жилом доме !!! Продается машиноместо в подземном паркинге жилого дома по адресу: Казань, Рахматуллина 5/13. Дом расположен в историческом центре города, рядом с Кремлем, между улицами Кремлевская и Профсоюзная, Баумана и Дзержинского, Набережная и парк "Черное озеро". Право собственности зарегистрировано. Регистрация сделки в Росреестре.	1336149171	РТ, г. Казань, ул.Кави Наджми 13	895 000	https://www.avito.ru/kazan/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_17_m_1336149171
8	Продам два машиноместа в подземном, теплом паркинге на-1 этаже. Есть охрана, туалет, лифт, видеонаблюдение. Доступ по электронному ключу. Одинарное место 940 000. Двойное место 1430 000(Два места друг за другом). Всего в доме 400 квартир, это около 700 машин, при этом парковочных мест всего 200, поэтому цена будет расти с каждым годом. Цена ниже застройщика.	1135399791	РТ, г. Казань, ул.Щербаковский пер, 7	940 000	https://www.avito.ru/kazan/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_11_m_1135399791
9	Машиноместо, 12.5 кв м, минус 2 этаж, охрана.	1096511255	РТ, г. Казань, ул.Шуртыгина 8	499 000	https://www.avito.ru/kazan/garazhi_i_mashinomesta/mashinom

№ п/п	Текст объявления	Номер объявления	Адрес	Стоимость предложения 1-го парковочного места, руб.	Источник информации
					esto_13_m_1096511255
10	Продаю подземный паркинг на ул.Сибирский Тракт13,общая площадь 13м.кв.Паркинг имеет индивидуальную сигнализацию. Прекрасные условия хранения Вашего авто	1200574283	РТ, г. Казань, ул.Сибирский тракт13	630 000	https://www.avito.ru/kazan/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_1200574283
11	Парковочное место в теплом подземном паркинге.	1347164856	РТ, г. Казань, ул.Лейтенанта Шмидта, 3/15	850 000	https://www.avito.ru/kazan/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_1347164856
12	Продаются машиноместа в подземном двухуровневом паркинге жилого дома №16 по ул. Айвазовского. Места от 14 до 31 кв. м. Продажа от собственника. В продаже есть семейные места на 2 машины.	756093238	РТ, г. Казань, ул.Айвазовского ул, 16	900 000	https://www.avito.ru/kazan/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_756093238
13	Новый элитный сданный дом. Подземная парковка и квартиры в новом элитном доме, парковки от 10 до 35кв.м, есть кладовки. Ульянова-Ленина, Некрасова, Маяковского, Щапова, Курашова, Волкова, Айвазовского, Муштари. Москва.	726341403	РТ, г. Казань, ул. Достоевского, 1	998 000	https://www.avito.ru/kazan/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_726341403
14	Продам машиноместо, площадью 11,5 кв.м. в подземном паркинге в новом доме Ульянова-Ленина д. 19. Размер парковки 5,0 м х2,3 м. Возможна аренда на длительный срок. Торг уместен.	807321456	РТ, г. Казань, ул.Ульянова-Ленина, 19	550 000	https://www.avito.ru/kazan/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_12_m_807321456
15	Продаются места в парковке находящейся на 1 этаже сданного дома нового жилищного комплекса Арт - Сити по улице Ершова (бывшее Арт.училище). Площадь места составляет 12,5 кв.м. Охрана, лифт с подъездов, видеонаблюдение, пожаротушение, вентиляция. Есть возможность приобретение места в парковке в рассрочку сроком до 5 лет.	895090653	РТ, г. Казань, ул.Ершова (арт Сити)	500 000	https://www.avito.ru/kazan/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_14_m_895090653
16	Подземная парковка 57 кв.м., хорошо освещенная, сухая, отапливаемая. ТОРГ. 932135851	932135851	РТ, г. Казань, ул.Зинина, 9/23	650 000	https://www.avito.ru/kazan/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_932135851
17	Продаю машиноместо площадью 16,9 кв.м. Охраняемый подземный паркинг под жилым домом ул. Достоевского, 40 (район ул. Вишневского, Чехова, Ершова, Лесгафта, Волкова, Товарищеская, Калинина).	1158258649	РТ, г. Казань, ул.Достоевского, 40	550 000	https://www.avito.ru/kazan/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_17_m_1158258649
18	Продам парковочное место , паркинг двухуровневый , во дворе дома . Место на уровне заезда , не нижний этаж.Площадь машиноместа позволяет поставить дополнительно др технику, либо использовать для хранения крупных предметов (поставить шкаф у стены)	980317283	РТ, г. Казань, ул.Гоголя, 10	850 000	https://www.avito.ru/kazan/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_29_m_980317283
19	Адрес: ул. Волкова, д. 22. Центр города, закрытый двор! Очень элитный дом. Отличные подъездные пути, хорошая инфраструктура! Вблизи улицы: Вишневского, Айвазовского, Лесгафта, Тихомирнова, Калинина.	690426614	РТ, г. Казань, ул.Волкова,22	750 000	https://www.avito.ru/kazan/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_690426614

№ п/п	Текст объявления	Номер объявления	Адрес	Стоимость предложения 1-го парковочного места, руб.	Источник информации
20	Стояночное место,этаж цокольный.	802690223	РТ, г. Казань, ул.Сафьян,8	790 000	https://www.avito.ru/kazan/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_20_m_802690223
21	Продаю 2 парковочных места 17,2 и 16,3 кв.м. в новом доме по адресу ул. Павлюхина 102а. Имеется отопление, освещение, заезд через автоматические ворота открываются пультом. Рядом расположены ЖК «Золотая подкова», а также множество других новостроек. Данная цена за оба места, так как срочная продажа.	1047389535	РТ, г. Казань, ул.Павлюхина 102а	580 000	https://www.avito.ru/kazan/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_17_m_1047389535
22	Продаю машиноместо на подземной парковке.	1079795835	РТ, г. Казань, ул.Амирхана Еники, 17	600 000	https://www.avito.ru/kazan/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_1079795835
23	Продается машино-место в центре города по Адресу Ульянова-Ленина 23. Место находится близко к выезду. Автоматические ворота с пульта.	1148709132	РТ, г. Казань, ул.Ульянова-Ленина	550 000	https://www.avito.ru/kazan/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_1148709132
24	Срочно! Продаю на Патриса Лумумбы, 50 в ЖК Гринвич машиноместо.	1198704859	РТ, г. Казань, ул.Патриса Лумумбы 50	550 000	https://www.avito.ru/kazan/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_10_m_1198704859
25	Продаю машиноместо на -2 уровне, около 3-го подъезда. В длину умещается 2 автомобиля. Собственник.	1161361348	РТ, г. Казань, ул.Сибирский тракт, 13	520 000	https://www.avito.ru/kazan/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_24_m_1161361348
26	Продам МАШИНОМЕСТО в подземном паркинге ЖК "Гринвич" по ул. П.Лумумбы 50	1281071743	РТ, г. Казань, ул.П. Лумумбы 50	800 000	https://www.avito.ru/kazan/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_1281071743
27	Продаю место на подземной парковке.1695910858	1695910858	РТ, г. Казань, ул.Ульянова, 19	850 000	https://www.avito.ru/kazan/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_1695910858
	Минимальная стоимость предложения 1 парковочного места, руб.			480 000	-
	Максимальная стоимость предложения 1 парковочного места, руб.			998 000	
	Средняя стоимость предложения 1 парковочного места, руб.			739 000	

Источник: анализ ООО «ЦНО «Эксперт»

Исследование выборки показало следующие ценовые интервалы по машиноместам: цена предложения варьируется от 480 000 до 998 000 за одно машино-место.

Средняя стоимость по машиноместам составляет 739 000 рублей за одно машино-место. Поэтому в качестве аналогов были выбраны аналоги, со стоимостью приближенные к средней стоимости за одно машино-место.

12.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Выбор и описание ценообразующих факторов

Ниже приведено рыночное обоснование степени влияния каждого фактора:

Вид сделки

Рынок нежилой недвижимости имеет ряд специфичных особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя.

Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки (торг) – производилась на основании интервьюирования агентств недвижимости г. Казань на предмет скидки по различным объектам недвижимости (по парковочным местам).

Таблица 15 ***Значения корректировки на результаты возможного торга (уторговывание)***

№п/п	Наименование	Телефон	Парковочные места (продажа)		Среднее значение
			min	max	
1	АН "Мегалит" http://www.ooomegalit.ru/	+7 (843) 555 55 53	4	5	4,50
2	АН "Этажи" https://www.etagi.com/	8 (843) 210-07-70	3	5	4,00
3	АН "Счастливый дом" happy-dom.ru	843-259-23-39	3	5	4,00
4	АН "ФЛЭТ" https://anflat.ru/	8 (843) 231-83-84	4	5	4,50
5	АН "Премьер" http://premier16.ru/	8 (843) 226-26-26	3	5	4,00
6	Супермаркет недвижимости http://supermarket-m2.ru/	8 (843) 510-96-10	4	5	4,50
	Среднее значение		3,5	5	4,3

Дата сделки

В общем случае, с течением времени стоимость объекта недвижимости неуклонно растет. Данное утверждение в наибольшей степени справедливо для жилых или коммерческих объектов недвижимости с активным рынком. Динамику изменения цен на таких рынках можно наблюдать как по данным аналитических исследований, так и материалам службы государственной статистики. Рынок же земельных участков производственно-складского назначения проявляет крайне низкую активность, срок экспозиции многих объектов превышает год. При этом, в течение этого срока цена предложения может значительно снизиться. Таким образом, в течение года, предшествующего дате оценки не наблюдалось резких колебаний цен на земельные участки производственно-складского назначения, поэтому влияние фактора "дата сделки" в этот период отсутствует.

Условия финансирования

Условия финансирования отражают различия в цене, вызванные неодинаковым соотношением собственных и заемных средств при совершении сделки. В подавляющем большинстве случаев объект оценки не отличается по данному фактору от аналогов. При этом данный фактор не оказывает влияние на стоимость. В тех редких случаях, когда применяются условия отличные от рыночных, расчет поправки производится индивидуально.

Вид передаваемых прав

Все объекты-аналоги и объект оценки предусматривают право собственности.

Назначение

Все объекты-аналоги и объект оценки имеют схожие характеристики по назначению.

Характеристика местоположения

Все объекты-аналоги имеют схожие характеристики локального местоположения, т.е. примерно одинаково развитую инфраструктуру, расположены вблизи основных транспортных магистралей.

12.5.Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

В данном разделе содержатся выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемых объектов и другие выводы.

1. Исследование выборки показало следующие ценовые интервалы по машиноместам: цена предложения варьируется от 480 000 до 998 000 за одно машино-место.

Средняя стоимость по машиноместам составляет 739 000 рублей за одно машино-место. Поэтому в качестве аналогов были выбраны аналоги, со стоимостью приближенные к средней стоимости за одно машино-место.

2. Динамика рынка. В целом на рынке парковочных мест находятся на одном уровне по сравнению с началом года, цены особых изменений не претерпели.
3. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют цены опосредованно (практически отсутствует прямая связь устанавливаемая экспертным или расчетным путем).
4. Спрос и предложение. Исходя из указанной динамики, можно дать следующие качественные оценки соотношению спроса и предложения:
   - на рынке парковочных мест города объем предложений превышает спрос.
5. Мотивации покупателей и продавцов. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.
6. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка недвижимости в регионе может быть оценена как средняя. Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается в 2-4 месяца.

13. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки

13.1.Требования к выбору подходов и к методам расчета рыночной стоимости при проведении оценки

Согласно п. 11 Федерального Стандарта Оценки ФСО №1, утверждённого приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

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

Подходы к оценке описаны в федеральных стандартах оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), и «Оценка недвижимости" (ФСО №7) обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности и оценке недвижимости.

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

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

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

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

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

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

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

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

13.2. Этапы проведения оценки

Этапы проведения оценки описаны в Федеральном Стандарте Оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" ФСО № 1, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности (утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 г. №297 Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)".

Проведение оценки включает следующие этапы:

а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

д) составление отчета об оценке.

Задание на оценку должно содержать следующую информацию:

1. В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»:

а) объект оценки;

б) права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки;

в) цель оценки;

г) предполагаемое использование результатов оценки;

д) вид стоимости;

е) дату оценки;

ж) допущения, на которых должна основываться оценка;

з) иную информацию, предусмотренную федеральными стандартами оценки.

2. В соответствии с ФСО №7 «Оценка недвижимости» Задание на оценку объекта недвижимости должно содержать следующую дополнительную к указанной в ФСО № 1 информацию:

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

13.3. Характеристика подходов к оценке недвижимости

13.3.1.Затратный подход

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

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

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

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

$$\mathbf{С_{ЗП} = ЗЗ(ЗВ) - СИ},$$

где:

СЗП – стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;
ЗЗ(ЗВ) – затраты на замещение (воспроизводство);
СИ – совокупный износ объекта оценки;

Стоимость объекта оценки, являющегося движимым имуществом (машины, оборудование, установки), в рамках затратного подхода определяется как стоимость затрат на замещение (воспроизводство)12 аналогичного (идентичного) объекта с учетом совокупного износа на дату оценки. В общем виде расчет движимого имущества в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$\mathbf{С_{ЗП} = ЗЗ(ЗВ) - СИ},$$

где:

СЗП – стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;
ЗЗ(ЗВ) – затраты на замещение (воспроизводство);
СИ – совокупный износ объекта оценки.

Совокупный износ недвижимого и движимого имущества определятся по формуле:

$$\mathbf{СИ = 1 - \left(1 - \frac{И_{физ.}}{100}\right) \times \left(1 - \frac{И_{функ.устар}}{100}\right) \times \left(1 - \frac{И_{экон.устар}}{100}\right)},$$

где:

Ифиз. - физический износ (physical deterioration), %;
Ифунк.устар. - функциональное устаревание (functional obsolescence), %;
Иэкон.устар. - экономическое устаревание (economic obsolescence), %.

Физический износ (physical deterioration) – потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния; может быть устранимым и неустранимым.[13].

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

Функциональное устаревание (functional obsolescence) – потеря стоимости объектом вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инновациях или рыночных стандартах. Функциональное устаревание включает избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Может быть устранимым и неустранимым. Также называется техническим устареванием.14 Функциональное и техническое устаревание может вызываться прогрессом техники, благодаря которому создаются новые активы, обеспечивающие более эффективную поставку товаров и услуг. Современные методы производства могут делать существующие активы полностью или частично устаревшими с точки зрения эквивалентности текущих затрат. Устаревание и оптимизация могут приводить к введению поправок путем принятия затрат замещения современным эквивалентным активом, отличающихся от воспроизводства актива.

---

12 Источник: Основы оценки стоимости машин и оборудования/Под ред. М.А.Федотовой.-М: Финансы и статистика, 2006, стр. 157
13 Источник: Глоссарий терминов МСО 2005, стр. 405.
14 Глоссарий терминов МСО 2005, стр. 408.

Экономическое устаревание (economic obsolescence) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением. Примерами экономического устаревания являются изменения в конкуренции или в использовании окрестных земель, например, появление промышленного предприятия в жилом районе. Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны.[15] Экономическое устаревание, являющееся результатом внешних воздействий, может влиять на стоимость актива. К внешним факторам можно отнести меняющиеся экономические условия, которые затрагивают спрос на товары и услуги и прибыльность организаций бизнеса.

Руководствуясь положением ФСО №1 о том, что оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов, Исполнитель в соответствующих разделах Отчета приводит описание методов определения стоимости земельного участка, затрат на замещение (воспроизводство) и совокупного износа.

13.3.2.Сравнительный подход

Как уже указывалось, сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.16

При данном подходе рассматриваются продажи аналогичных или заменяющих объектов имущества и соответствующие данные рынка, а расчетная величина стоимости устанавливается посредством процесса, предусматривающего сравнение. В общем случае оцениваемое имущество сравнивается с продажами аналогичных объектов, которые имели место на рынке. Могут также изучаться перечни и данные о предложении.17

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

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

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж

При наличии данных подход, основанный на сравнении продаж, является наиболее прямым и систематическим подходом к расчету стоимости. Когда данных недостаточно, применимость подхода может быть ограничена.18

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

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

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

При анализе сопоставимых продаж основными должны считаться следующие элементы сравнения:19

---

15 Глоссарий терминов МСО 2005, стр. 411.
16 Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п. 14
17 МСО 2005, ОППО, п. 9.2.1.1., стр. 52
18 Источник: МСО 2005, МР 1, п. 5.11.1 – 5.11.5

- передаваемые права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- расходы, производимые непосредственно после покупки;
- условия рынка;
- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- использование.

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

Классификация и суть корректировок (поправок)

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

Корректировки бывают:

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

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

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

Стоимостные (денежные) поправки (корректировки).

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

Расчет и внесение поправок (корректировок)

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

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

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

19 Источник: МСО 2005, МР 1, п. 5.22.

сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

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

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

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

Последовательность внесения поправок (корректировок)

Процентные поправки всегда вносятся первыми к каждой предыдущей, уже скорректированной величине цены сопоставимой продажи.

Вводятся денежные поправки, последовательность внесения которых не имеет значения.

Метод валового рентного мультипликатора

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

Для применения метода ВРМ необходимо:

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

Вероятная цена продажи оцениваемого объекта рассчитывается по формуле:

$$\mathbf{Ц_{об} = ПВД_{о} \times ВРМ_{а} = ПВД_{о} \times \left[\sum_{1}^{m}\left(Ц_{ia} \div ПВД_{ia}\right)\right] \div m},$$

где:

Цоб – вероятная цена продажи оцениваемого объекта;
ПВДо – валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта;
ВРМа – усредненный валовой рентный мультипликатор по аналогам;
Цiа – цена продажи i-го сопоставимого аналога;
ПВДiа – потенциальный валовой доход i-го сопоставимого аналога;
m – количество отобранных аналогов.

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

Руководствуясь положением ФСО №1 о том, что оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки при применении каждого из подходов, Исполнитель в соответствующих разделах Отчета приводит детализированное описание выбранных для оценки методов в рамках сравнительного подхода.

13.3.3. Доходный подход

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

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.[20]

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

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

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

Обоснование выбора подходов и методов оценки

Согласно п. 11 Федерального Стандарта Оценки ФСО №1, утверждённого приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:[21]

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять 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;

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

г)Применение данного подхода целесообразно в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо объектов с незначительным износом. Затратный подход, по мнению Оценщика, не может быть применен по отношению к рассматриваемому объекту в связи с тем, что объект оценки не представляет собой отдельно стоящее здание. Определение доли затрат в общей стоимости строительства 4-хэтажного административно-торгового здания, приходящейся на оцениваемые нежилые помещения приведет к большой

20 ФСО №7 утвержден приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611
21 ФСО №7 Утвержден приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611

погрешности при вычислениях. Также следует отметить, затратный подход не отражает фактических рыночных цен на объекты недвижимости, поэтому при условии использования этого подхода в расчетах, в согласовании результатов с учетом наименьшего веса, полученная итоговая величина минимально отразилась бы на результатах оценки.

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

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

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) Доходный подход в данной оценке не применим т.к. у Оценщика нет достоверной информации по сдаче такого рода объектов в аренду;

Вывод:

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования объекта оценки и с учетом полноты и достоверности информации, которой владел Исполнитель, а также учитывая цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, было принято решение о применении двух подходов к расчету стоимости объекта оценки – затратного и сравнительного.

13.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Методологические основы анализа наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Таким образом, вариант наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости должен отвечать четырем критериям:

- юридической допустимости;
- физической осуществимости;
- финансовой обеспеченности;
- максимальной продуктивности.

Юридическая допустимость. Проверка юридической допустимости осуществляется в первую очередь. В процессе анализа рассматриваются частные ограничения, нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, экологическое законодательство, возможные ограничения, которые могут быть заложены в договоре о приобретении объектов недвижимости, которые могут касаться некоторых направлений использования, конкретизировать расположение зданий на земельном участке, параметры зданий, тип применяемых строительных материалов. Если ограничения по документу о праве собственности вступают в противоречие с более

общими юридическими нормами, например, строительными нормами и правилами, то обычно в расчет принимается максимальное ограничение.

Строительные нормы и правила могут сдерживать застройку земли наиболее эффективными строениями, если они увеличивают строительные расходы для соблюдения технических нормативов, что, в конечном счете, препятствует развитию территорий. В некоторых районах строительные нормы и правила используются для снижения уровня нового строительства и ограничения роста.

Законодательно запрещенный на дату оценки вариант использования может рассматриваться на дальнейших этапах анализа только в том случае, если предполагается внесение в существующие нормы изменений. Однако вероятность изменения законодательства, строительных норм и правил, правил зонирования и т.д. никогда не бывает определенной на 100%.

Физическая осуществимость. Выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости должен опираться на его физическую осуществимость. Критерии физической осуществимости: размер, форма, район, дизайн, состояние грунта и подъездные пути к участку, а также риск стихийных бедствий (таких, как наводнение или землетрясение), – влияют на предполагаемый вариант использования земли.

Финансовая обеспеченность. Следующий этап отбора видов НЭИ заключается в анализе финансовой обеспеченности. Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую ставку возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении.

Максимальная продуктивность. Максимальная продуктивность – это наибольшая стоимость земельного участка как такового независимо оттого, является ли он свободным (фактически или условно) или застроенным. Таким образом, реализация данного критерия предполагает из всех юридически разрешенных, физически реализуемых и обеспечивающих положительную величину дохода вариантов выбор того вида использования, который обеспечивает максимальную стоимость.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа:

I этап – Анализ использования участка земли как условно свободного (незастроенного);

II этап - Анализ использования для этого же участка, но с существующими улучшениями.

Рассматриваемый земельный участок относится к категории земель населенных пунктов, разрешенный вид использования – под объектами недвижимости.

Анализ земельного участка как условно свободного

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

- «О введении в действие земельного кодекса РФ» от 25.10.2001 года №137-ФЗ;
- «Земельный кодекс РФ» от 5.10.2001 года №136-ФЗ;
- «Градостроительный кодекс РФ» от 29.12.2004 года №190-ФЗ.

В результате проведенного анализа эффективного использования земельного участка как условно свободного, Исполнители пришли к следующим выводам:

Под рассматриваемым земельным участком понимается земельный участок в границах, определенных кадастровыми планами.

В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7), земли должны использоваться в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных

участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

Учитывая все вышеизложенное, земля используется по назначению в соответствии с градостроительным регламентом. Исходя из юридической правомочности, Исполнитель пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования земельного участка, приходящегося на здание, является использование объекта в качестве земель под торговый комплекс, что не противоречит его текущему назначению.

Анализ земельного участка с существующими улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования земельных участков с существующими улучшениями, с учетом ограничений, накладываемых российским законодательством участка как условно свободного, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объекта:

- снос строения;
- использование Объекта в текущем состоянии;
- реконструкция или обновление.

Таблица 16 ***Анализ наиболее эффективного использования***

Фактор	**Характеристика**	**Варианты использования**
Общая площадь	Парковочные места -2065,0 кв.м..	Парковочные места
Законодательная разрешенность	В соответствии с свидетельством о праве собственности на объект оценки, разрешенным использованием является: парковочные места	Парковочные места
Физическая осуществимость	Расположение улучшений (зданий, сооружений, объектов недвижимости), благоустройство и физические характеристики территории, возможность подъездов, а также физические параметры, конструктивные особенности позволяют определить, возможно, наиболее эффективный вариант применения оцениваемых объектов – текущий.	Парковочные места
Финансовая осуществимость	Определяющую роль в экономической привлекательности вложения средств в многоэтажном жилом доме специфичность места расположения объекта. Поэтому уровень спроса с учетом местоположения участка определяют большую вероятность возврата инвестируемого капитала при использовании объекта в его нынешнем качестве. Переоборудование парковочных мест для любого другого назначения потребует финансовых вливаний.	Парковочные места

Источник: анализ ООО «ЦНО «Эксперт»

Так как объекты оценки расположены в 10-ти этажном жилом доме и право собственности на объекты оценки зарегистрированы, так же жилой дом заселен жильцами, то согласно градостроительному кодексу РФ оценщик исходил из допущения, что объекты оценки соответственно введены в эксплуатацию. Согласно информации, предоставленной в экспликации к поэтажному плану здания с нежилыми встроенными помещениями технического паспорта по состоянию на 20.02.2009г. наименование помещения общей площадью 1850,8 - «автостоянка», а наименование помещения общей площадью 107,1 кв.м. - «рампа», которые образуют одну неотделимую друг от друга подземную автостоянку, образуя единую общую площадь 1957,9 кв.м.

Вывод из анализа наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки

Основываясь на проведенном анализе и принимая во внимание расположение объекта, их правовой режим, физические характеристики и возможности коммерческого использования, мы пришли к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого объекта является эксплуатация его для подземной парковки в многоквартирном жилом доме.

Данное определение эффективного и наилучшего использования объекта оценки представляет собой посылку для стоимостной оценки объекта и выражает лишь мнение оценщиков, а не безусловный факт.

14. Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом

Подход сопоставимых продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые схожи с оцениваемым по размеру, доходу, который они производят, и использованию.

Любое отличие условий продаж и сравнимого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому существенным ограничительным фактором применения метода сравнения продаж является достоверность используемой информации.

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта недвижимости может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже объектов недвижимости аналогичной полезности, как правило, за последние 3-6 месяцев. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения стоимости объектов аналогов к оцениваемому объекту. Цены на объекты-аналоги затем корректируются в соответствии с тем, как и насколько отличаются параметры аналогов от соответствующих параметров объекта оценки.

Для анализа сделок, произведенных с объектами, сопоставимыми с оцениваемым, необходимо выявить сегмент рынка, для которого эти объекты типичны.

Сегментирование рынка – процесс разбиения рынка на сегменты (секторы), аналогичные по следующим параметрам:

- Назначению использования объекта;
- Качеству объекта;
- Передаваемым юридическим правам и ограничениям;
- Инвестиционной мотивации;
- Путям финансирования и т.д.

14.1.Выбор объектов-аналогов

При применении подхода сравнительного анализа продаж мы провели исследование рынка, чтобы найти недавно выставленные предложения по продаже нежилых помещений. Исследование рынка проводилось с использованием средств массовой информации, специализированных сайтов сети Интернет и информации ведущих агентств недвижимости. По результатам проведённого исследования на дату оценки была сделана выборка предложений на продажу объектов, сопоставимых с оцениваемыми объектами недвижимости. Информационной базой проведенных расчетов являются данные агентств недвижимости г. Казани, опубликованные в открытых источниках www.avito.ru, www.kazan.mlsn.ru.

Выбор объектов-аналогов проводится, исходя из прав собственности на объекты сравнения, с близкими сроками продаж, с расположением объектов в близлежащем месте.

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

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права собственности на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, компоненты, не связанные с недвижимостью.

Для реализации сравнительного подхода был выбран ряд объектов аналогов, наиболее схожие с объектом оценки.

К характеристикам сделок относятся:

- **условия финансирования** сделок (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- **условия платежа** при совершении сделок (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

Насколько стало известно оценщику из привлеченных источников информации, см. список объектов-аналогов, все исследованные аналоги реализованы (предлагаются) на типичных условиях современного рынка недвижимости: на собственные средства, расчет деньгами, публичная оферта. Поэтому данные характеристики сделок не являются элементами сравнения в данном отчете.

Существенными факторами стоимости (элементами сравнения) для объекта оценки являются:

- **местоположение и окружение:** Единиц сравнения для такого элемента сравнения, как место расположения и окружение, не существует, сложно также выражать эти характеристики в баллах, поскольку при этом вносится значительная доля субъективизма. Поэтому важно подобрать аналоги, расположенные в сходных территориях и окружении, для чего нужно хорошо знать город и провести тщательный анализ.

Все аналоги выбраны в данных районах, которые в целом однородны по составу объектов, либо в аналогичной этой зоне территории, и потому с высокой степенью достоверности можно считать, что их место расположения мало отличается от места расположения объекта оценки.

- **целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц:** насколько известно Оценщику, прав третьих лиц на объекты оценки и все проанализированные аналоги не имелось. Что касается назначения, то все отобранные объекты исследуемой части могут использоваться как парковочные места. То же самое можно сказать и про объект оценки, поэтому поправок на назначение или разрешенное использование не требуется.

Таблица 17 ***Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости в рамках сравнительного подхода***

№ п/п	Характеристики объектов сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Вид объекта недвижимости	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость
2	Передаваемые имущественные права на здания	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
3	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
4	Тип объекта недвижимости	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место
5	Местоположение	РТ, г. Казань, ул.Достоевского 66/17	РТ, г. Казань, ул.Калинина, 30	РТ, г. Казань, ул.Достоевского, 40	РТ, г. Казань, ул. Достоевского, 40	РТ, г. Казань, ул.Сибирский тракт13
6	Площадь, кв.м.	19	21	16,9	18	13
7	Условия продажи	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
8	Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
9	Этажность	подвал	подвал	подвал	подвал	подвал
10	Стоимость предложения, ,руб.	650 000,0	650 000,0	550 000,0	600 000,0	630 000,0
11	Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
12	Инфраструктура	развитая	развитая	развитая	развитая	развитая
13	Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
14	Период предложения/ дата оценки	апр.18	апр.18	апр.18	апр.18	апр.18
15	Источник информации	https://www.avito.ru/kazan/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_802269147	https://ruads.org/	https://www.avito.ru/kazan/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_17_m_1158258649	https://ruads.org/	https://www.avito.ru/kazan/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_1200574283
16	Контакты	8-937-283-80-29	8-843-567-16-88	8-962-575-55-51	8-927-039-10-29	8-905-377-71-10

№ п/п	Характеристики объектов сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
17	Текст объявления	Продаются 2 парковочных места, на многоуровневой подземной парковке. По улице Достоевского/Зинина 66/17. Каждое парковочное место по 19 м2. Паркинг полностью под видео наблюдением, также имеется круглосуточная охрана(въезд строго по пропускам), отапливаемая, производиться еженедельная плановая уборка. На территории парковки есть автомойка и автосервис с полным спектром услуг. Для владельцев парковочных мест есть своя система скидок. Места от собственника, все документы на руках.Торг уместен)	Вахитовский район, ул. Калинина, 30. Продается машиноместо на охраняемой подземной парковке. Площадь машиноместа 21 кв.м.	Продаю машиноместо площадью 16,9 кв.м. Охраняемый подземный паркинг под жилым домом ул. Достоевского, 40 (район ул. Вишневского, Чехова, Ершова, Лесгафта, Волкова, Товарищеская, Калинина).	Машиноместо, 18 м² Казань, м. Площадь Тукая, Республика Татарстан, улица Достоевского, 40 89270391029	Продаю подземный паркинг на ул.Сибирский Тракт13,общая площадь 13м.кв.Паркинг имеет индивидуальную сигнализацию. Прекрасные условия хранения Вашего авто

Источник: анализ ООО «ЦНО «Эксперт»

14.3. Выбор единиц сравнения

Так как определяющей характеристикой в секторе рынка аналогичных объектов выступает общая площадь, в качестве единицы сравнения принимается стоимость 1 парковочного места. Корректность применения такого метода оправдана схожестью характеристик сопоставимых объектов. В общем случае, при определении рыночной стоимости объекта рассчитывается стоимость 1 парковочного места и после поправки, учитывающей разницу между ценой предложения и ценой продажи, выполняется первый этап корректировок: на право собственности, условия финансирования, условия продажи, условия рынка. Данные корректировки являются последовательными и обязательными.

В качестве единицы сравнения была выбрана цена продажи 1 парковочного места, расчетные значения которой по объектам-аналогам представлены ниже в таблице.

14.4. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов

Определение величины поправок и расчет стоимости.

1. Совершенная сделка или предложение

Рынок нежилой недвижимости имеет ряд специфичных особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя.

Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки (торг) – производилась на основании интервьюирования агентств недвижимости г. Казань на предмет скидки по различным объектам недвижимости (по парковочным местам).

Таблица 18 ***Значения корректировки на результаты возможного торга (уторговывание)***

№п/п	Наименование	Телефон	Парковочные места (продажа)		Среднее значение
			min	max	
1	АН "Мегалит" http://www.ooomegalit.ru/	+7 (843) 555 55 53	4	5	4,50
2	АН "Этажи" https://www.etagi.com/	8 (843) 210-07-70	3	5	4,00
3	АН "Счастливый дом" happy-dom.ru	843-259-23-39	3	5	4,00
4	АН "ФЛЭТ" https://anflat.ru/	8 (843) 231-83-84	4	5	4,50
5	АН "Премьер" http://premier16.ru/	8 (843) 226-26-26	3	5	4,00
6	Супермаркет недвижимости http://supermarket-m2.ru/	8 (843) 510-96-10	4	5	4,50
	Среднее значение		3,5	5	4,3

2. Дата продажи

Поправка на дату продажи может быть применена лишь к уже проданным объектам, поэтому в данной работе для всех объектов аналогов данная корректировка равна 0%.

3. Переданные имущественные права

Корректировка проводится в соответствии с тем, как отличаются переданные (передаваемые) права на объекты недвижимости – объект оценки и аналоги. Учитывая, что и для объекта оценки и для аналогов передаются права собственности (без обременений), данная корректировка фактически не проводилась.

4. Назначение

Объекты оценки, как и объекты-аналоги, представляют собой парковочные места. Таким образом, корректировки на функциональное назначение не вводилось.

5. Местоположение, престижность

Все объекты-аналоги имеют схожие характеристики локального местоположения, т.е. примерно одинаково развитую инфраструктуру, расположены вблизи основных транспортных магистралей. Корректировка не применяется.

Таблица 19 ***Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом***

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
Площадь	кв.м	2 065,0	19	21	16,9	18	13
Цена аналога	руб.		650 000	650 000	550 000	600 000	630 000
Условия продажи (совершенная сделка или предложение)							
Условия продажи			предлож	предлож	предлож	предлож	предлож
Корректировка	%		-4,3%	-4,3%	-4,3%	-4,3%	-4,3%
Общая валовая коррекция	руб.		27 950	27 950	23 650	25 800	27 090
Скорректированная цена	руб.		622 050	622 050	526 350	574 200	602 910
Дату продажи		апр 18	апр 18	апр 18	апр 18	апр 18	апр 18
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Общая валовая коррекция	руб.		27 950	27 950	23 650	25 800	27 090
Скорректированная цена	руб.		622 050	622 050	526 350	574 200	602 910
Переданные имущественные права		собств.	собств.	собств.	собств.	собств.	собств.
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Общая валовая коррекция	руб.		27 950	27 950	23 650	25 800	27 090
Скорректированная цена	руб.		622 050	622 050	526 350	574 200	602 910
Назначение		Парковочные места	Парковочные места	Парковочные места	Парковочные места	Парковочные места	Парковочные места
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Общая валовая коррекция	руб.		27 950	27 950	23 650	25 800	27 090
Скорректированная цена	руб.		622 050	622 050	526 350	574 200	602 910
Техническое состояние		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	руб.		0%	0%	0%	0%	0%
Общая валовая коррекция	руб.		27 950	27 950	23 650	25 800	27 090
Скорректированная цена	руб.		622 050	622 050	526 350	574 200	602 910
Местоположение, престижность		г. Казань, Вахитовский район, ул. М.Латыпова, д.58	РТ, г. Казань, ул.Достоевского 66/17	РТ, г. Казань, ул.Зинина, 9/23	РТ, г. Казань, ул.Достоевского, 40	0%	РТ, г. Казань, ул.Сибирский тракт13
Корректировка	к		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Общая валовая коррекция	руб.		27 950	27 950	23 650	25 800	27 090
Скорректированная цена	руб.		622 050	622 050	526 350	574 200	602 910
Согласование результатов							
Скорректированная цена	руб.		622 050,00	622 050,00	526 350,00	574 200,00	602 910,00
Общая валовая коррекция (ОВК)	руб.		27 950,0	27 950,0	23 650,0	25 800,0	27 090,0
Обратные значения к ОВК			0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Веса			18,9%	18,9%	22,3%	20,5%	19,5%
Итого, руб.			117 436,67	117 436,67	117 436,67	117 436,67	117 436,67
Средневзвешенное значение			**587 183**				

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
Количество парковочных мест			**63**				
Стоимость парковки, полученная с применением метода сравнения продаж с НДС, руб.			**36 992 551**				
Стоимость парковки, полученная с применением метода сравнения продаж без НДС, руб.			**31 349 619**				

Количество парковочных мест составляет 63 места, на основании письма от 10.04.2018г. от ООО Управляющей компании «АК БАРС КАПИТАЛ». (см.в Приложении).

14.5. Согласование результатов корректировок, значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Стоимость объекта оценки определялась как средневзвешенное откорректированных цен объектов-аналогов. Веса определялись соответственно (пропорционально) обратным величинам общих валовых коррекций для каждого аналога. Таким образом, аналог, с ценой которого были проведены минимальные корректировки, получал наибольший вес.

Таблица 20 ***Вывод о стоимости***

№п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Доля	Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.
1	Помещение №1, назначение: нежилое, общая площадь 1850,8 кв.м, этаж подвал	1 850,80	0,945	29 634 749
2	Помещение №26, назначение: нежилое, общая площадь 107,1кв.м, этаж 1	107,10	0,055	1 714 870
	Итого	1 957,90	1,0	31 349 619

Стоимость объекта недвижимости с позиций сравнительного подхода составила 31 349 619 рублей без НДС.

15. Затратный подход

15.1.Определение затрат на замещение зданий

Согласно ст. 19 ФСО-1 Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Затратный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за вновь создаваемый объект той же полезности. С помощью

затратного подхода стоимость объекта недвижимости определяется как сумма расходов на создание аналогичного объекта, с применение современных материалов, в том же месте, со всеми присущими объекту достоинствами и недостатками с учетом суммарного износа, т. е. величина затрат на замещение.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения. Он гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем здания, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию.

15.1.1. Применение метода расчета по укрупненным показателям стоимости строительства

Для расчета стоимости СМР здания в качестве информационной базы использованы Сборники укрупненных показателей стоимости строительства КО-ИНВЕСТ «Жилые дома» 2016г. (далее в отчете ОЗ2014).

Показатели стоимости в сборнике указаны в ценах на «01» января 2016 г.

Расчеты стоимости в рамках данного метода производились с использованием табличного редактора (Microsoft® Excel 2010).

Как уже было указано, структура затрат на замещение включает в себя четыре основных элемента:

З = Ип + Ик + Пп,

где:

З — затраты на замещение объекта;

Ип — прямые издержки на строительство;

Ик — косвенные издержки на строительство;

Пп — прибыль предпринимателя.

Прямые издержки (Ип) – это расходы, непосредственно связанные со строительными работами на объекте и включающие:

- стоимость строительных материалов, изделий и инженерного оборудования;
- заработная плата строительных рабочих;
- стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов;
- стоимость временных зданий, сооружений, инженерных сетей и коммунальных услуг в период строительства;
- прибыль и накладные расходы подрядчика;
- стоимость мероприятий по контролю за ходом строительства и вводом его в эксплуатацию.

Косвенные издержки (Ик) – это расходы, которые необходимы для организации и сопровождения процесса строительства. К косвенным издержкам относятся:

- стоимость проектных и изыскательских работ;
- затраты на подготовку территории строительства;
- дополнительная заработная плата и пособия рабочим;
- налоги и обязательные платежи;
- административные затраты застройщика;
- проценты по кредитам;
- страховые платежи и т.п.

В косвенные расходы входят также согласование исходно-разрешительной документации и получение технических условий на строительство зданий и включают как официальные, так и прочие платежи.

15.1.2.Расчет затрат на замещение с учетом стоимости сравнительной единицы внесения корректировок (поправок)

Таким образом, расчет затрат на замещение здания методом сравнительной единицы с использованием справочников укрупненных показателей стоимости строительства, производится по формуле:

ЗЗ = Сб х К1 х К2 х К3 х К4 х (Узд.зд), где:

ЗЗ — затраты замещения, руб.;

Сб — стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату источника;

К1 - регионально-климатические поправки;

К2 - поправка на реальный удельный вес конструкций;

К4 - корректирующий коэффициент на различие в объемах или площадях;

К5 - корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с даты справочника до даты оценки;

Vзд(Sзд) - количество единиц измерения (1 куб. м, 1 кв. м и др.).

15.1.3. Алгоритм расчета затрат на замещение по Справочникам КО-Инвест

Анализ полученных данных с техническими параметрами здания

Получив от Заказчика данные с техническими параметрами зданий, Исполнитель провел анализ указанных данных на полноту и качество, необходимые для использования определенного источника (справочника цен).

Для зданий Исполнитель запросил у Заказчика и использовал в расчетах следующие параметры:

- тип здания;
- высота здания;
- строительный объем, куб. м;
- общая площадь здания, кв. м;
- этажность здания;
- объем подвала, куб. м;
- фундамент (преобладающий материал);
- стены (преобладающий материал);
- перекрытия (преобладающий материал);
- наличие каркаса.

Подбор наиболее близких объектов-аналогов по соответствующему справочнику

Подбор объекта-аналога производился следующим образом:

- производился поиск отрасли, а также поиск объекта-представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту;
- в случае отсутствия подходящего объекта-представителя данной отрасли использовалась информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектам-представителям других отраслей или об объектах межотраслевого применения.

В расчетной таблице результаты данного подбора отражаются в столбце «Стоимость единицы измерения на дату справочника (источника), руб., без НДС, для Московской области».

В расчетной таблице в столбце «Ссылка на объект или таблицу в источнике информации» отражается сокращенное название (код) справочника (источника). Таким образом, в расчетных таблицах в соответствующих столбцах отражены показатели стоимости единицы сравнения (площадь, объем) и количество единиц сравнения.

Внесение корректировок (поправок), указанных в соответствующем Справочнике «Ко- Инвест»

В расчетной таблице к стоимости сравнительной единицы вносились корректировки (поправки), учитывающих неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. При этом введение поправок осуществлялось как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, в результате чего корректировалась величина стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе отдельных основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Ниже рассмотрены применявшиеся корректировки к величине удельной стоимости, применяемые в процессе расчета стоимости сравнительной единицы зданий:

Корректировки (поправки), вносимые к стоимости сравнительной единицы

Регионально-климатические поправки (К1)

Применялся для учета различий в затратах на строительство в Республике Татарстан от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями климатических условий регионов. Согласно данным справочника КО-ИНВЕСТ® «Жилые дома» 2016г. данный коэффициент для региона «Республика Татарстан» составил величину 1,0.

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (К2)

Применялся для учета различий в затратах на строительство в Республике Татарстан от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями в сейсмической обстановке регионов. Согласно данным справочника КО-ИНВЕСТ® «Жилые дома» 2016г., данный коэффициент для региона «Республика Татарстан» составляет величину 1,0.

Корректирующий коэффициент на различие в объемах или площадях (К3)

Поправка на разницу в объеме или площади между оцениваемым зданием (сооружением) и ближайшим параметром из справочника определялась с помощью коэффициентов, представленных в Таблице ниже:.

Таблица 21 ***Корректирующие коэффициенты на отличия в объеме и в площади оцениваемого объекта и аналога***

На разницу в объеме		**На разницу в площади**	
Уо/Успр	**Ко**	**So/Sспр**	Ко
<0,10	1,24	<0,25	1,25
0,29-0,10	1,22	0,49-0,25	1,2
0,49-0,30	1,2	0,86-0,50	1,1
0,71-0,50	1,16	0,85-1,15	1
0,70-1,30	1	1,16-1,50	0,95
1,31-2,00	0,87	>1,50	0,93
>2,00	0,86		

Источник: С.А. Табакова В.М. Дидковский А.В. Дидковская. Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика».-М.: ООО «КО-ИНВЕСТ®», 2014г., стр.27

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с даты справочника до даты оценки (К4)

Является корректирующим коэффициентом на изменение цен в строительстве после базовой даты уровня цен справочников Оценщика. Данный коэффициент приводит уровень цен Московской области на дату выпуска справочника к фактическим ценам на дату оценки.

Оцениваемый объект относится к КС-1, корректировка цены с 01.01.2016 года на 01.01.2018 год принята в размере 0,987.

Для КС-1 корректировка принимается в размере 0,987 (Источник: «Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве». КО-ИНВЕСТ выпуск №102 январь 2018 года, страница 55.

Показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы, без использования региональных коэффициентов.

Далее определяем изменение строительно-монтажных работ на дату оценки. Данный показатель составляет 8,404 (на 01.03.2018)/8,314 (на 01.01.2018г.)=1,011.

Средний региональный индекс для Республики Татарстан на март 2018г. (Источник: «Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве». КО-ИНВЕСТ выпуск №102 январь 2018 года, стр. 55 -8,404.

Средний региональный индекс для Республики Татарстан на январь 2018г. (Источник: «Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве». КО-ИНВЕСТ выпуск №102 январь 2018 года, стр. 55– 8,314.

К4 (для КС-1)= 1,011*0,987= 0,998.

БЕЗ НДС

Дата введения сметных цен, период	Центрально-Черноземный район				Поволжский район		
	Воронежская область	Курская область	Липецкая область	Тамбовская область	Республика Калмыкия	Республика Татарстан	Астраханская область
01.01.1984	**0,06063**	**0,05966**	**0,07056**	**0,07082**	**0,08151**	**0,05622**	**0,06716**
01.01.1991	**0,09882**	**0,09702**	**0,11442**	**0,11594**	**0,13244**	**0,09160**	**0,10966**
декабрь 1999 г.	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**
2000 г.	1,218	1,114	1,188	1,127	1,064	1,262	1,348
2001 г.	1,475	1,438	1,471	1,474	1,292	1,492	1,729
2002 г.	1,727	1,682	1,773	1,808	1,549	1,748	2,052
2003 г.	2,027	1,939	2,101	2,148	1,889	1,997	2,331
2004 г.	2,376	2,184	2,481	2,525	2,272	2,271	2,638
2005 г.	2,793	2,519	2,970	2,996	2,733	2,661	3,047
2006 г.	3,169	3,103	3,706	3,723	3,397	3,290	3,699
2007 г.	3,969	3,658	4,353	4,392	3,927	3,853	4,221
2008 г.	4,716	4,349	5,181	5,227	4,655	4,558	4,989
2009 г.	5,110	4,910	5,618	5,694	5,243	4,957	5,401
2010 г.	5,682	5,078	6,539	6,153	5,089	5,768	5,937
2011 г.	6,212	5,077	6,539	6,592	5,216	6,017	5,991
2012 г.	7,297	6,185	7,798	7,669	6,611	6,335	6,980
2013 г.	8,233	7,681	8,160	8,447	7,979	7,248	8,025
2014 г.	8,418	8,056	8,340	8,803	8,663	7,322	8,507
2015 г.	8,581	8,059	8,614	9,185	9,056	7,858	8,410
2016 г.	8,821	8,232	8,966	9,468	9,399	8,364	8,687
1-й кв.	8,670	8,122	8,789	9,298	9,215	8,238	8,493
2-й кв.	8,750	8,188	8,893	9,398	9,343	8,329	8,587
3-й кв.	8,891	8,296	9,066	9,633	9,539	8,527	8,786
4-й кв.	8,975	8,323	9,118	9,543	9,497	8,363	8,880
2017 г.							
1-й кв.	9,043	8,461	9,408	9,554	9,523	8,142	9,030
2-й кв.	9,212	8,643	9,656	9,393	9,610	7,887	8,770
3-й кв.	**9,494**	**8,832**	**9,956**	**9,656**	**9,958**	**8,088**	**9,065**
октябрь	9,691	9,048	10,201	9,800	10,209	8,159	9,223
ноябрь	9,793	9,138	10,296	9,883	10,325	8,233	9,346
декабрь	9,912	9,187	10,359	9,926	10,413	8,269	9,417
4-й кв.	**9,799**	**9,124**	**10,285**	**9,870**	**10,316**	**8,220**	**9,329**
2018 г. ПРОГНОЗ							
январь	10,008	9,248	10,428	9,988	10,483	8,314	9,480
февраль	10,104	9,310	10,497	10,051	10,553	8,359	9,543
март	10,201	9,372	10,567	10,114	10,623	8,404	9,607

Дата введения сметных цен, период	Поволжский район					Северо-Кавказский район	
	Волгоградская область	Пензенская область	Самарская область	Саратовская область	Ульяновская область	Республика Адыгея	Республика Дагестан
01.01.1984	**0,05659**	**0,05929**	**0,05809**	**0,05292**	**0,05632**	**0,05817**	**0,10380**
01.01.1991	**0,09197**	**0,09670**	**0,09408**	**0,08657**	**0,09119**	**0,09473**	**0,17007**
декабрь 1999 г.	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**
2000 г.	1,124	1,130	1,145	1,127	1,185	1,106	1,147
2001 г.	1,426	1,294	1,620	1,357	1,477	1,329	1,499
2002 г.	1,683	1,553	2,015	1,567	1,705	1,587	1,952
2003 г.	1,943	1,875	2,308	1,773	1,898	1,832	2,348
2004 г.	2,287	2,228	2,642	1,983	2,136	2,101	2,775
2005 г.	2,700	2,647	3,077	2,306	2,491	2,411	3,308
2006 г.	3,353	3,279	3,650	2,816	3,041	2,938	4,195
2007 г.	3,968	3,866	4,231	3,291	3,523	3,380	5,105
2008 г.	4,719	4,595	5,014	3,915	4,185	4,009	6,139
2009 г.	5,126	5,084	5,402	4,255	4,525	4,437	6,487
2010 г.	5,757	4,763	5,937	5,170	4,113	4,756	6,308
2011 г.	5,931	5,639	6,388	6,384	4,881	5,073	6,761
2012 г.	6,367	6,626	6,956	7,214	5,702	6,069	8,759
2013 г.	7,693	7,828	7,785	6,564	6,443	7,139	10,207
2014 г.	8,082	7,910	8,147	6,459	6,744	7,408	11,065
2015 г.	8,315	8,043	8,080	6,820	7,096	7,753	11,168
2016 г.	8,683	8,373	8,297	7,230	7,494	8,191	11,497
1-й кв.	8,507	8,195	8,118	7,010	7,349	8,021	11,294
2-й кв.	8,597	8,294	8,233	7,152	7,453	8,109	11,415
3-й кв.	8,805	8,463	8,411	7,339	7,635	8,230	11,637
4-й кв.	8,824	8,542	8,426	7,419	7,537	8,405	11,642
2017 г.							
1-й кв.	8,921	8,689	8,504	7,515	7,432	8,670	11,582
2-й кв.	8,844	8,856	8,514	7,447	7,305	8,827	11,579
3-й кв.	**9,149**	**9,146**	**8,786**	**7,687**	**7,488**	**8,853**	**11,606**
октябрь	9,358	9,310	8,950	7,862	7,682	8,955	11,579
ноябрь	9,428	9,415	9,040	7,952	7,761	9,021	11,638
декабрь	9,358	9,377	9,083	7,998	7,788	9,069	11,719
4-й кв.	**9,381**	**9,367**	**9,024**	**7,937**	**7,744**	**9,015**	**11,646**
2018 г. ПРОГНОЗ							
январь	9,391	9,419	9,144	8,051	7,840	9,125	11,772
февраль	9,424	9,461	9,205	8,105	7,892	9,181	11,824
март	9,458	9,502	9,266	8,159	7,945	9,238	11,878

© КО-ИНВЕСТ 2018

2.2.2 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ (ДЛЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ)

на 01.01.2018 г. по сравнению с 01.01.2016 г.

Рекомендуются при использовании только справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2016 г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы, без использования региональных коэффициентов таблица 8.2.1

Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «», следует дополнительно применять повышающий коэффициент 1.2*

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из: кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича	железобетона			панелей "сэндвич"	стекла, светопрозрачного материала	панелей "сэндвич"	древесины
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	древесины	железобетона в бескаркасных системах	железобетона в каркасных системах	стали	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легких стальных тонкостенных конструкций (ЛСТК)	древесины и др. конструктивных материалов
	Класс конструктивных систем									
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Северный район										
Республика Карелия *	1,123	1,032	1,114	1,160	1,083	1,050	1,108	1,074	1,125	1,234
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,209	1,095	1,204	0,960	1,132	1,126	1,170	1,145	1,150	1,205
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,473	1,335	1,467	1,171	1,380	1,372	1,426	1,395	1,402	1,469
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,251	1,059	1,262	1,114	1,140	1,131	1,177	1,132	1,162	1,310
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,523	1,288	1,536	1,355	1,387	1,377	1,432	1,377	1,414	1,594
Вологодская область	1,024	0,914	1,001	0,925	0,961	0,949	1,001	1,002	0,981	0,988
Мурманская область *	1,417	1,274	1,463	1,143	1,346	1,336	1,384	1,329	1,364	1,416
Северо-Западный район										
г.Санкт-Петербург	1,172	1,137	1,252	0,981	1,193	1,171	1,213	1,197	1,176	1,164
Ленинградская область	1,157	1,058	1,266	0,881	1,114	1,116	1,153	1,123	1,124	1,119
Новгородская область	0,981	0,929	0,958	0,885	0,940	0,957	0,990	0,974	0,965	0,962
Псковская область	0,847	0,770	0,784	0,807	0,796	0,801	0,846	0,865	0,865	0,873
Центральный район										
Брянская область	0,833	0,826	0,775	0,803	0,814	0,839	0,867	0,878	0,859	0,814
Владимирская область	0,969	0,939	0,901	0,872	0,905	0,927	0,947	0,938	0,922	1,002
Ивановская область	1,041	0,944	0,967	0,946	0,946	0,935	0,969	0,975	0,986	0,974
Калужская область	0,965	0,896	0,969	0,805	0,936	0,942	0,968	0,966	0,968	0,969
Костромская область	0,812	0,739	0,740	0,712	0,774	0,790	0,827	0,841	0,797	0,794
г.Москва	1,291	1,287	1,487	1,031	1,355	1,347	1,399	1,305	1,405	1,380
Московская область	1,138	1,176	1,203	1,110	1,191	1,162	1,219	1,177	1,169	1,160
Орловская область	0,848	0,875	0,825	0,831	0,852	0,873	0,899	0,903	0,882	0,862
Рязанская область	0,887	0,817	0,841	0,853	0,862	0,872	0,907	0,922	0,892	0,858
Смоленская область	0,818	0,777	0,788	0,809	0,837	0,834	0,884	0,876	0,872	0,847
Тверская область	0,907	0,891	0,954	0,827	0,939	0,944	0,987	0,984	0,996	0,926
Тульская область	0,998	0,914	0,981	0,947	0,959	0,957	1,004	0,998	0,979	0,975
Ярославская область	1,006	0,913	0,946	0,839	0,939	0,944	0,978	0,966	0,954	0,979
Волго-Вятский район										
Республика Марий Эл	0,936	0,800	0,871	0,816	0,838	0,844	0,888	0,872	0,870	0,880
Республика Мордовия	0,944	0,859	0,912	0,885	0,903	0,910	0,951	0,945	0,946	0,943
Чувашская Республика	0,911	0,828	0,898	0,845	0,892	0,878	0,953	0,924	0,934	0,949
Кировская область	0,999	0,909	0,934	0,869	0,955	0,948	1,001	0,992	0,989	0,975
Нижегородская область	0,840	0,785	0,737	0,772	0,753	0,788	0,820	0,820	0,816	0,838
Центрально-Черноземный район										
Белгородская область	0,919	0,844	0,885	0,924	0,884	0,877	0,917	0,913	0,942	0,942
Воронежская область	0,930	0,916	0,951	0,905	0,967	0,950	1,006	0,995	0,993	0,976
Курская область	0,932	0,919	0,950	0,793	0,934	0,945	0,989	0,969	0,961	0,998
Липецкая область	0,893	0,872	0,868	0,820	0,862	0,861	0,910	0,922	0,885	0,901
Тамбовская область	0,894	0,839	0,844	0,860	0,847	0,855	0,901	0,896	0,899	0,884
Поволжский район										
Республика Калмыкия	0,958	0,840	0,883	0,970	0,841	0,840	0,886	0,934	0,830	0,926
Республика Татарстан	0,987	0,953	1,014	0,876	0,985	0,983	1,039	1,019	1,001	0,980
Астраханская область	0,904	0,866	0,865	0,860	0,884	0,937	0,948	0,936	0,941	0,944
Волгоградская область	0,978	0,898	1,034	0,871	0,955	0,956	1,013	0,987	1,009	1,027
Пензенская область	1,030	0,973	1,044	0,845	0,996	1,014	1,038	1,030	1,009	0,998
Самарская область	0,864	0,842	0,789	1,094	0,849	0,853	0,901	0,882	0,879	0,876
Саратовская область	0,965	0,889	0,900	1,183	0,881	0,883	0,936	0,931	0,868	0,900
Ульяновская область	0,972	0,875	0,905	0,911	0,899	0,897	0,956	0,959	0,953	0,943

© КО-ИНВЕСТ 2018

Рассмотренная в настоящем разделе методология определения стоимости затрат на замещение зданий методом сравнительной единицы с использованием стоимостных показателей справочников Оценщика КО-ИНВЕСТ была реализована в разработанной Исполнителем расчетной таблице, учитывающей все вышеперечисленные факторы и параметры, определяющие затраты на замещение оцениваемого объекта недвижимого имущества.

Расчет восстановительной стоимости (стоимости строительства) нового жилого дома.

Таблица 22 ***Расчет стоимости затрат на замещение***

Наименование показателя	Подвальные помещения в жилом доме (парковочные места)
Источник информации о базовой стоимости строительства	Сб. УПСС "Ко-Инвест. "Жилые дома" Ж3.02.001.0513
Наименование аналога	Жилые дома с подвалом
Класс качества	эконом
Класс конструктивной системы	КС-1: основной материал конструкций: стены-кирпичные, перекрытия - железобетонные плиты
Базовая количественная характеристика, м2	Объем
База стоимости (год)	01.01.2016
Стоимость строительства в базовых ценах, руб./м3	6 857,00
Поправочный коэффициент (регионально-климатический)	1,0
Поправочный коэффициент на разницу в количественной характеристикии (объем, площадь)	0,93
Единичная стоимость строительства в базовых ценах (с учетом поправок), руб./кв.м	6 377,01
Количественная характеристика (объем, площадь, длина) объекта оценки, м2	35 802,0
Коэффициент на законченность конструкций	1,0
Стоимость строительства объекта оценки в базовых ценах, руб.	228 309 712
Индекс перевода стоимости строительства из базовых цен в цены на дату оценки	0,998
Источник информации об индексе	Сб. "Ко-Инвест. Индексы цен в строительстве", выпуск 102 январь 2018 года, стр.55 К=0,987 (01.01.20178г.); стр. 47 К=8,404 (01.03.2018)/8,314 (на 01.01.2018г.)
Стоимость строительства объекта оценки в ценах на дату оценки, руб.	227 781 035

Источник: Расчеты ООО «ЦНО «Эксперт»

15.1.4. Определение накопленного износа

Совокупный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

$$\text{СИ} = 1 - (1 - \text{Ифиз.}) \times (1 - \text{Ифунк.устар.}) \times (1 - \text{Иэкон.устар.}),$$

где:

Ифиз. – физический износ (physical deterioration);

Ифунк.устар. – функциональное устаревание (functional obsolescence);

Иэкон.устар. – экономическое (внешнее) устаревание (economic (external) obsolescence).

В рамках данного отчета физический износ определяем методом срока жизни.

Определение физического износа зданий и сооружений методом срока жизни производилось по формуле:

$$\text{Ифиз} = \text{ХВ}/\text{СПС} \times 100\%,$$

где:

ХВ – хронологический возраст, лет;

СПС – срок полезной службы, лет.

Хронологический возраст определяется как разность между датой оценки и датой ввода в эксплуатацию объекта недвижимости (датой постройки).

Показатели сроков полезной службы, используемые в расчетах, представлены в таблице настоящего Отчета (таблица 23).

Таким образом, физический износ определялся путем деления хронологического возраста на срок полезной службы и умножением на 100%.

Используя описанные выше исходные данные, Исполнитель произвел расчет показателей физического износа в %. Расчет физического износа зданий и сооружений методом срока жизни приведен в расчетной таблице к Отчету, где в столбцах «Хронологический возраст, лет», «Срок полезной службы, лет», «Физический износ методом срока жизни, %» представлены соответствующие значения показателей, описанных в нижеследующей таблице.

Год постройки (полной реконструкции) здания 2008 год. (по данным технического паспорта БТИ). Хронологический возраст 10 лет. Физический износ равен 10 лет/125 лет =9,71%.

Таблица 23 ***Классификация жилых зданий по капитальности***

Наименование	Дополнительное деление	По Постановлению №1 от 01.01.2002 г. (ОКОФ)	По Постан СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО)	По данным справочника Marshall&Swift (США)	Экспертное мнение Исполнителя ООО "ЦНО "Эксперт"	Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет
Здания	КС-1	100	125	60	125	103
Здания	КС-2	80	83	55	100	80
Здания	КС-3	65	60	50	80	64
Здания	КС-4	65	83	45	55	62
Здания	КС-5	-	83	40	55	59
Здания	КС-6	-	0	35	50	43
Здания	КС-7	25	40	30	35	33
Здания	Здания мобильные	15	15	15	20	16
Здания	Здания сборно-разборные	20	20	15	20	19

Источник: Расчеты ООО «ЦНО «Эксперт»

Функциональный (моральный) износ – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д.

Экономический износ вызывается факторами извне – изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т.д.

У объекта оценки на дату оценки не найдено признаков функционального износа, в связи с этим функциональный износ не определяем. Внешний износ не определяем в связи с его отсутствием.

Таким образом, накопленный износ равен физическому износу.

Таблица 24 ***Определение накопленного износа.***

№	Наименование	Срок полезной службы, лет	Хронологический возраст, лет	Физический износ	Наколенный физический износ	Функциональный износ	Внешний износ	Совокупный износ
1	Жилой дом	103,00	10,0	9,71%	9,71%	0,00%	0,00%	9,71%

Источник: Расчеты ООО «ЦНО «Эксперт»

15.2.Результат определения рыночной стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках затратного подхода

Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках затратного подхода производится по формуле:

Сзп = ЗЗ (ЗВ) – СИ, где:

Сзп – стоимость оцениваемого объекта, определенная в рамках затратного подхода;
ЗЗ (ЗВ) – затраты на замещение (воспроизводство);
СИ – совокупный износ объекта оценки.
Расчет стоимости здания в рамках затратного подхода приведен в нижеследующей таблице:

Таблица 25 ***Расчет стоимости здания с использованием затратного подхода***

№	Наименование	Стоимость затрат на замещение на дату оценки, руб.	Совокупный износ	Стоимость по данным затратного подхода, руб.
1	Многоэтажный жилой дом	227 781 035	9,71%	205 666 372,0

Источник: Расчеты ООО «ЦНО «Эксперт»

Для определения стоимости строительства 1 кв.м. всего жилого дома, потребовалась определить общую площадь всего жилого дома, который включает в себя площадь квартир, площадь технических этажей и площадь нежилых помещений, расположенных в подвальной части жилого дома.

Этаж подвальный – это этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли более чем на половину высоты помещения (Приложение N 1 обязательное, СНиП 2.08.01-89*).

Этаж технический - этаж для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций; может быть расположен в нижней (техническое подполье), верхней (технический чердак) или в средней частях здания (Приложение N 1 обязательное, СНиП 2.08.01-89*).

Таблица 26 ***Результаты расчета площади жилого дома***

№п/п	Наименование показателя	Результат	Источник информации
1	Общая площадь квартир в жилом доме, м2/руб.	6 707,40	Тех.паспорт здания (строения), инв.№6235 по состоянию на 28.08.2008г.
2	Общая площадь подвала в жилом доме,м2/руб.	1 850,80	Тех.паспорт здания (строения), инв.№6235 по состоянию на 28.08.2008г.
3	Общая площадь нежилых помещений 1 этажа жилого дома, м2/руб.	985,70	Тех.паспорт здания (строения), инв.№6235 по состоянию на 28.08.2008г.
4	Общая площадь тех.этажа м2/руб.	914,80	Тех.паспорт здания (строения), инв.№6235 по состоянию на 28.08.2008г.
5	Общая площадь, м2	10 458,70	
6	Стоимость 1 кв.м. строительства, руб.	19 664,62	205 666 372,0/10 458,7=19 664,62
7	Итого стоимость строительства 1 кв.м. жилого дома , руб.	19 664,62	

Площадь всего жилого дома составляет 10 458,7 кв.м.

Стоимость строительства 1 кв.м. жилого дома определяется отношением Стоимости строительства жилого дома, к общей площади.

Таким образом, стоимость строительства 1 кв.м. жилого дома с учетом округления составила **20 036,77** рублей.

Таблица 27 ***Стоимость объекта в рамках затратного подхода***

№п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, без учета НДС, руб.
1	Помещение №1, назначение: нежилое, общая площадь 1850,8 кв.м, этаж подвал	1 850,80	19 664,62	36 395 281

№п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, без учета НДС, руб.
2	Помещение №26, назначение: нежилое, общая площадь 107,1кв.м, этаж 1	107,10	19 664,62	2 106 081
		1 957,90		38 501 362

Таким образом, стоимость объектов недвижимости, определенная затратным подходом на дату оценки составляет 38 501 362 рубля без НДС.

16. Согласование результатов оценки

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учётом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

16.1. Описание процедуры согласования.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трёх подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени её достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

16.2. Обоснование выбора использованных весов.

Согласование полученных показателей стоимости заключается в сведении трёх стоимостных показателей, полученных на основе подходов по затратам, сопоставимым продажам и доходам к единой итоговой средневзвешенной величине рыночной стоимости оцениваемых объектов.

Затратный подход. Этот подход заключён в расчёте восстановительной стоимости объекта за вычетом всех форм накопленного износа. В основном полезен для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых нет рынка, либо для объектов с незначительным износом.

Доходный подход. Доходный подход отражает намерения потенциального инвестора, однако при его использовании применяется достаточно много субъективных предложений, что может быть отнесено к недостаткам данного подхода. Учитывая экономическую ситуацию, сложившуюся в стране на сегодняшний день трудно прогнозировать такие цифры как ставка дисконта, процент инфляции и т.п.

Сравнительный подход. Сравнительный подход основывается на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи, основываясь на информации об аналогичных сделках. Другими словами, этот подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленное на продажу имущество заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Важно отметить, что избежать субъективизма при согласовании результатов, как и в течение всего процесса оценки, просто невозможно. Можно лишь с помощью каких-то методов, приёмов, процедур попытаться уменьшить степень субъективизма, в том числе и при согласовании результатов[22].

Оценщиком выбрана шестибалльная система факторов. По каждому фактору каждому из использованных методов присваивается:

0 баллов – если подход совершенно не удовлетворяет критериям данного фактора;

1 балл – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую оценщик может считать «недостаточной» для обычного доверия результатом данного подхода;

2 балла – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую Оценщик может считать «ниже средней», не вполне достаточной для обычного доверия результатом данного подхода;

[22] С. Сивец, к.т.н., «О проблеме согласования результатов оценки», доклад на международной конференции «Актуальные вопросы оценки бизнеса и имущественных прав» 25-27 сентября 2003г, г. Алушта.

3 балла – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую оценщик может считать «средней», достаточной для обычного доверия результатом данного подхода;

4 балла – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую оценщик может считать «хорошей»;

5 баллов – полное соответствие подхода критериям данного фактора.

Расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки, равный сумме произведений значений альтернатив и соответствующих ему весов, приведен в таблице ниже:

Таблица 28 ***Расчет итоговых весовых коэффициентов***

Подход	Доходный	Затратный	Сравнительный
Критерий	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	0	0	5
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	0	0	5
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	0	0	5
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	0	0	4
Итого суммы баллов	-	-	19
Подход применялся	нет	да	да
Сумма баллов	19		
Вес подхода, %	-	-	100,00%
Вес подхода округленно, %	0%	0%	100%

Таблица 29 ***Вывод о стоимости***

№ п/п	Наименование объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость с учетом округления, руб.
	Веса	0%	100%	0%		
1	Помещение №1, назначение: нежилое, общая площадь 1850,8 кв.м, этаж подвал	36 395 281	29 634 749	не применяется	29 634 749	29 634 749
2	Помещение №26, назначение: нежилое, общая площадь 107,1кв.м, этаж 1	2 106 081	1 714 870	не применяется	1 714 870	1 714 870
	Всего	**38 501 362**	**31 349 619**		**31 349 619**	**31 349 619**

16.3. Суждение оценщика о возможных границах интервала рыночной стоимости

По мнению оценщика, возможные границы рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки - могут находиться в диапазоне от 31 000 000 рублей до 31 400 000 рублей.

Данное суждение приведено на основе анализа продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые схожи с оцениваемым объектом оценки по количественным и качественным характеристикам.

17. Общее заключение о рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки

В результате выполненных работ оценщики пришли к выводу, что рыночная (справедливая) стоимость помещения №1, назначение: нежилое, общая площадь 1850,8 кв.м, этаж подвал; помещения №26, назначение: нежилое, общая площадь 107,1 кв.м., этаж 1, без учета прав на земельный участок, расположенных по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Масгута Латыпова, д.58 по состоянию на «12» апреля 2018 года составила:

№п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость объекта, руб.(без НДС)	Рыночная (справедливая) объекта, руб.1 кв.м.
1	Помещение №1, назначение: нежилое, общая площадь 1850,8кв.м, этаж подвал, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Масгута Латыпова, д.58, вид права: Общая долевая собственность. Кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/113/2009-448	1850,8	29 634 749	16 011,86
2	Помещение №26, назначение: нежилое, общая площадь 107,1кв.м, этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Масгута Латыпова, д.58, вид права: Общая долевая собственность. Кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/113/2009-447	107,1	1 714 870	16 011,86
	Итого		**31 349 619**	

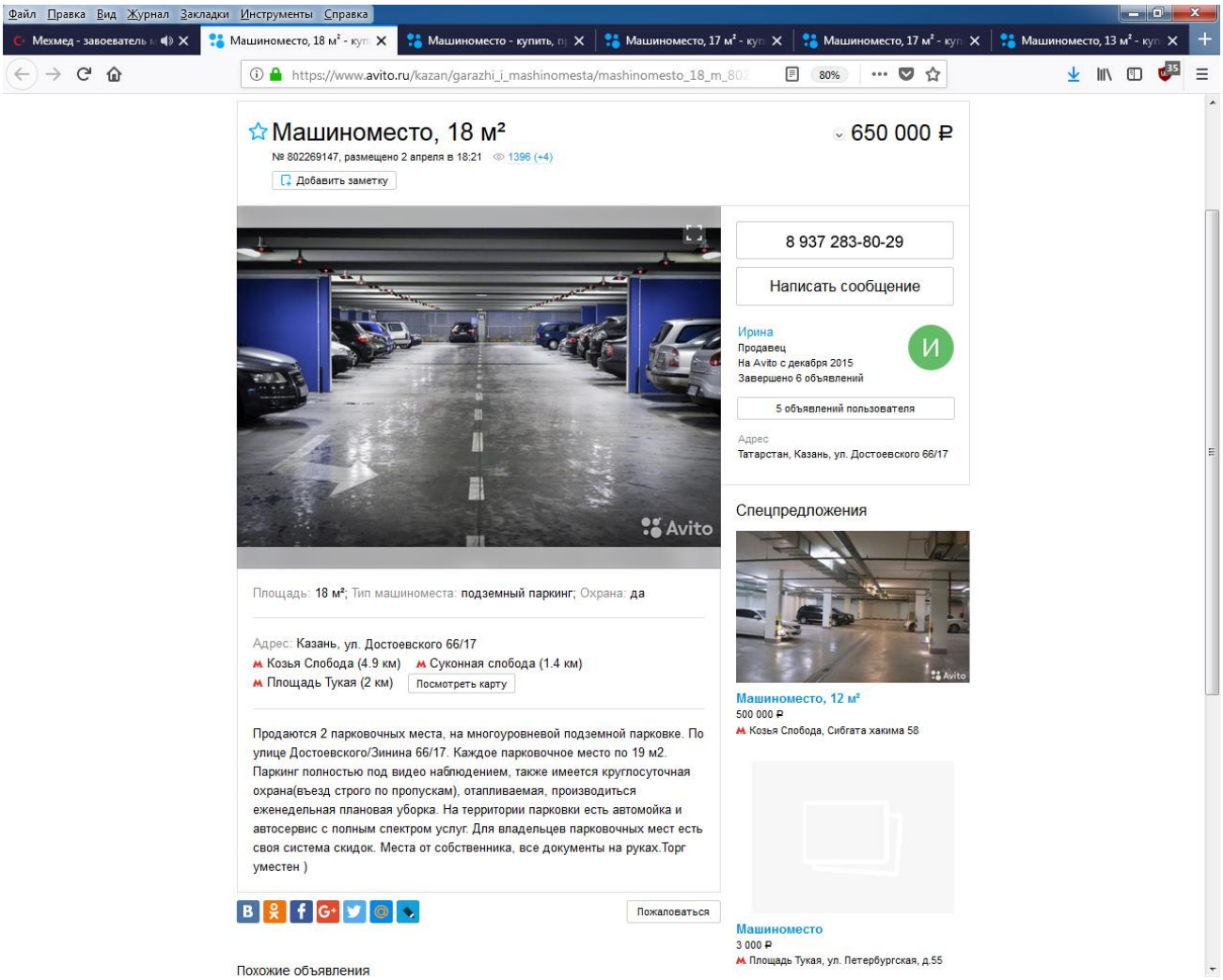
Рыночная (справедливая) стоимость:
31 349 619 рублей
Тридцать один миллион триста сорок девять тысяч шестьсот девятнадцать рублей

Исполнительный директор
ООО «ЦНО «Эксперт» Р.Р. Зиганшин

Эксперт-оценщик А.Ф.Гайнетдинова

18. Приложение

1.Информация об источниках рыночных данных
Скриншоты объявлений о продажах



https://www.avito.ru/kazan/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_802269147

АРХИВОБЪЯВЛЕНИИ

The Russian Advertisements archive

Назад к поиску

Машиноместо, 21 м²

₽650,000

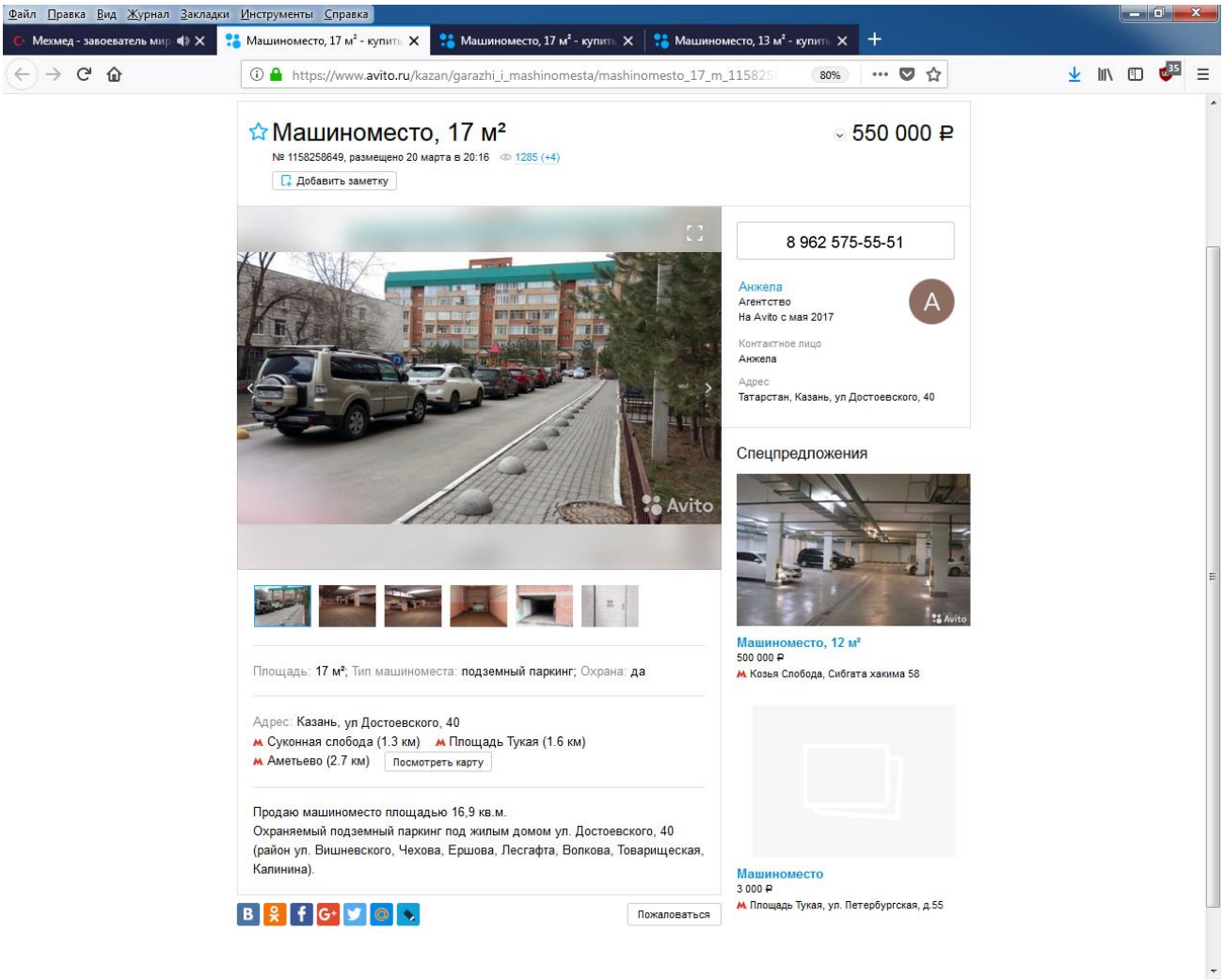
kazan/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_21_m_1638501262

Категория	Гаражи и машиноместа	**Оператор**	не установлен
Контакт	Агентство недвижимости "Флэт" продажа	**Тип**	компания
		Номер	1638501262
Телефон	88435671688	**Метро**	не задано
Адрес	ул. Калинина		
		Расположение	Россия, Казань
		Дата публикации	Wed Jan 31 2018
		Дата обновления	Wed Jan 31 2018
		Дата скачивания	Thu Feb 01 2018
		Снимок оригинального объявления	открыть

Вахитовский район, ул. Калинина, 30. Продается машиноместо на охраняемой подземной парковке. Площадь машиноместа 21 кв.м.

ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ

https://ruads.org/



https://www.avito.ru/kazan/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_17_m_1158258649

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ

The Russian Advertisements archive

Назад к поиску

Машиноместо, 18 м²

₽600,000

kazan/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_1636297896

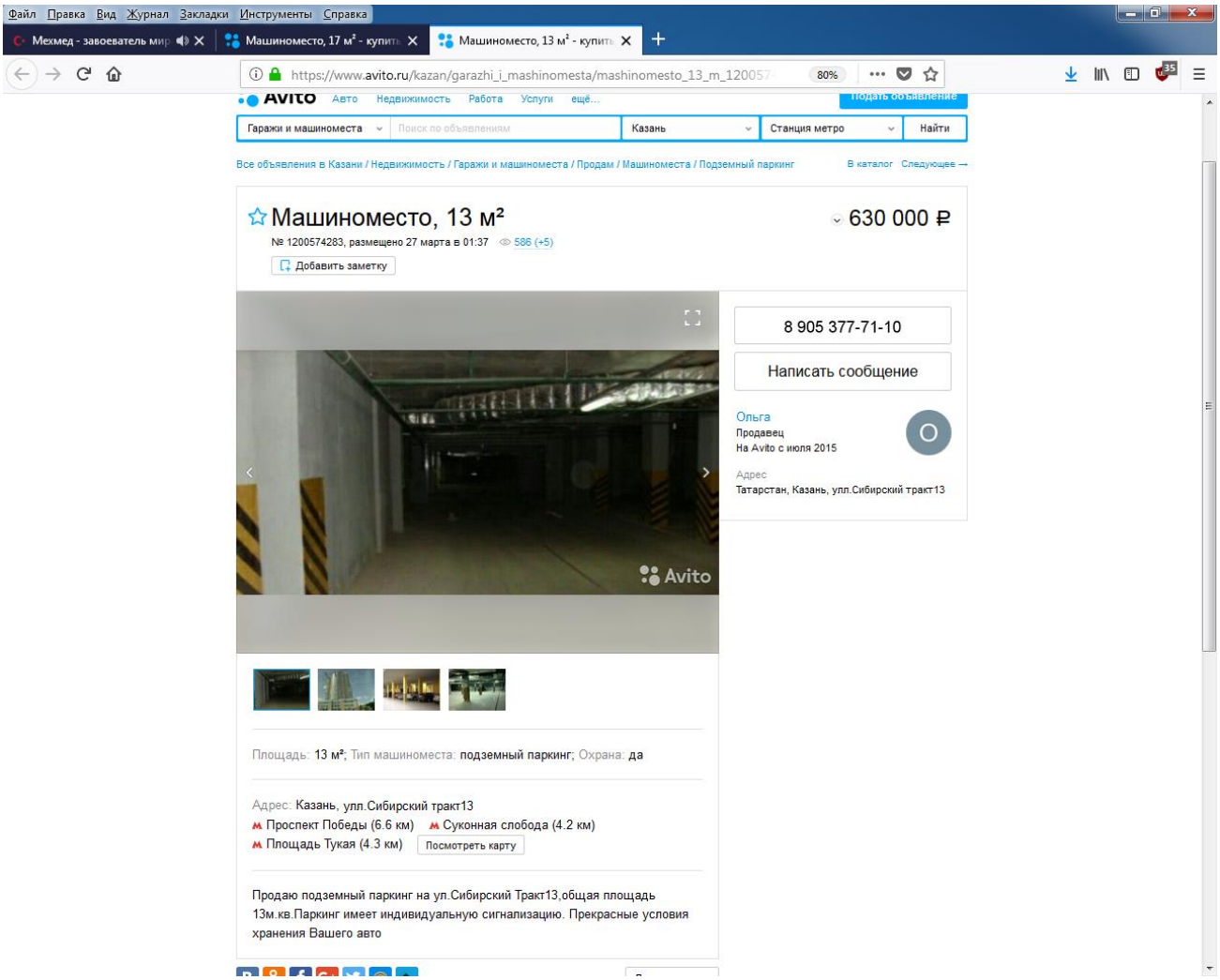
Категория	Гаражи и машиноместа	**Оператор**	ПАО "МегаФон"
Контакт	Руслан	**Тип**	частное
Телефон	89270391029	**Номер**	1636297896
Адрес	Казань, м. Площадь Тукая, Республика Татарстан, улица Достоевского, 40	**Метро**	Площадь Тукая
		Расположение	Россия, Казань
		Дата публикации	Mon Apr 09 2018
		Дата обновления	Mon Apr 09 2018
		Дата скачивания	Wed Apr 11 2018
		Снимок оригинального объявления	открыть

Фото отсутствует

Машиноместо

ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ

https://ruads.org/



https://www.avito.ru/kazan/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_1200574283

2.Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, документы технической инвентаризации.

16-АМ 390236

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "20" февраля 2013 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев для физических лиц от 28.05.2009 №2-4/УК

• Акт приема-передачи недвижимого имущества от 28.05.2009

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АНКОР-фонд недвижимости", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Помещение №1, назначение: нежилое, общая площадь 1850,8 кв. м, этаж подвал, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Масгута Латыпова, д.58

Кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/113/2009-448

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" июня 2009 года сделана запись регистрации № 16-16-01/223/2009-416

Регистратор Абрамова А. В.

М.П. (подпись)

Серия 16-АМ 390236

16-АМ 390235

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "20" февраля 2013 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев для физических лиц от 28.05.2009 №2-4/УК

• Акт приема-передачи недвижимого имущества от 28.05.2009

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АНКОР-фонд недвижимости", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Помещение №26, назначение: нежилое, общая площадь 107,1 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Масгута Латыпова, д.58

Кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/113/2009-447

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" июня 2009 года сделана запись регистрации № 16-16-01/223/2009-415

Регистратор Абрамова А. В.

м.п. (подпись)

Серия 16-АМ 390235

Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания "АК БАРС КАПИТАЛ"
Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, 1А
тел.: +7 (843) 518-66-77, www.akbars-capital.ru
ИНН 1435126890 КПП 165701001

Чикланган жаваплылык жәмгыяте
Идарә итүче "АК БАРС КАПИТАЛ"
Татарстан Республикасы, Казан, Меридианная, 1А
тел.: +7 (843) 518-66-77, www.akbars-capital.ru
ИНН 1435126890 КПП 165701001

АК БАРС КАПИТАЛ

Исх.№
от 10.04.2018г.

Генеральному директор
ООО «ЦНО «Эксперт»
Сафину Р.Д.

Настоящим сообщаем Вам, что помещение №1, расположенное по адресу Республика Татарстан, г.Казань, ул.Масгута Латыпова, д.58, включает в себя 63 парковочных места.

Генеральный директор
ООО «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У.
ЗПИФ недвижимости
«АНКОР – фонд недвижимости» А.Н.Дорогов

р/с 40701810900021020588 в ПАО «АК БАРС» БАНК
к/с 30101810000000000805 БИК 049205805

Кадастровый паспорт

помещения

Лист №1, всего листов2

Дата 27.02.2009

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 6235

1. **Описание объекта недвижимого имущества**

1.1 Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение

1.2 **Этаж** (этажи), на котором расположено помещение подвал

1.3 **Общая площадь помещения** 1850,8

1.4 **Адрес (местоположение)**

Субъект Российской Федерации	РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН	
Район	-	
Муниципальное образование	тип	Городской округ
	наименование	город Казань
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Казань
Улица (пр-т, пер. шоссе, бульвар, и т.д.)	тип	улица
	наименование	Латыпова
Номер дома	58	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	А	
Номер помещения (квартиры)	-	
Иное описание местоположения	-	

1.5 **Назначение помещения** НЕЖИЛОЕ

1.6 **Вид жилого помещения** в многоквартирном доме -

1.7 Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната

-

1.8 **Номер помещения на поэтажном плане** 1

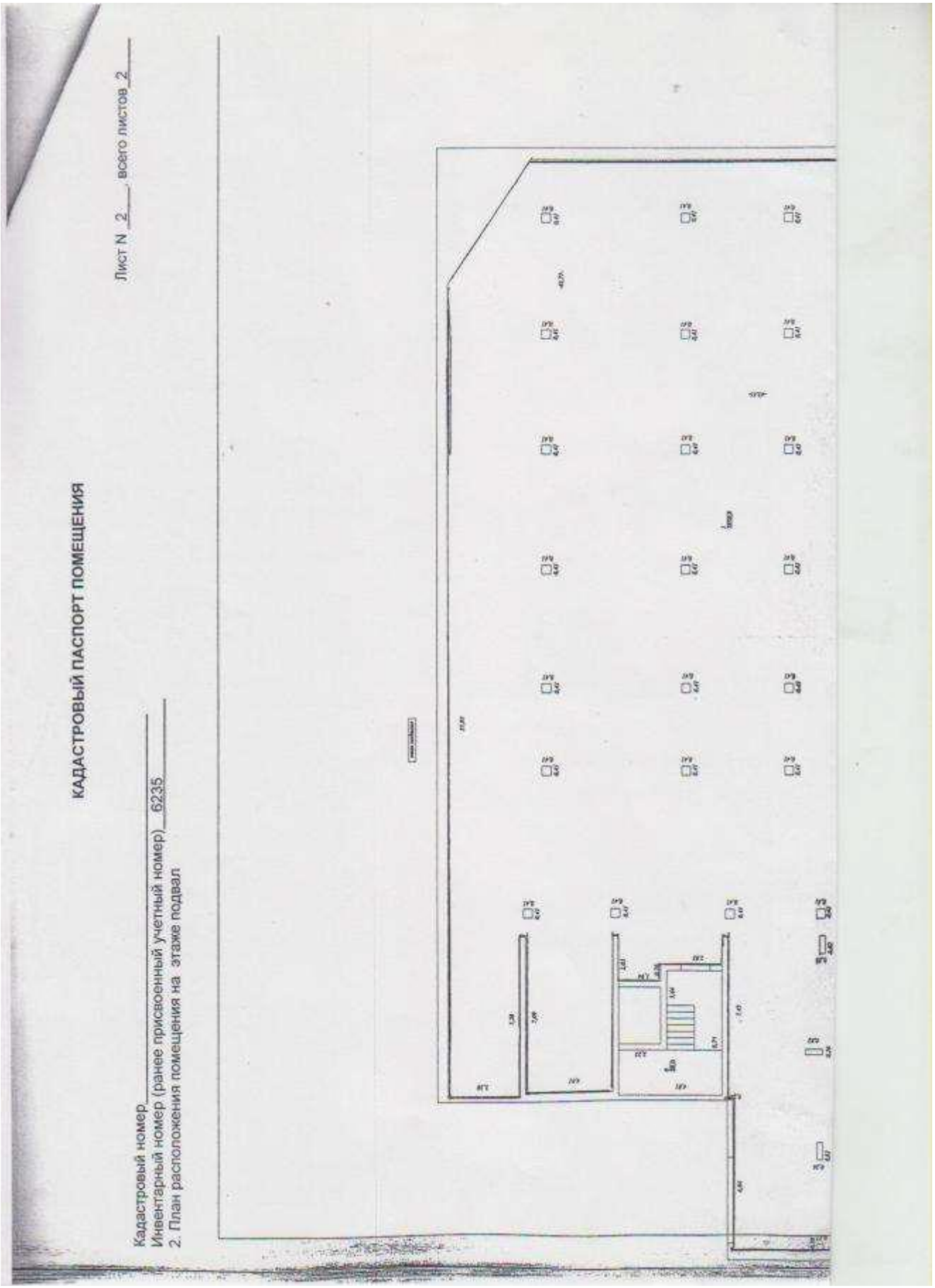
1.9 Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

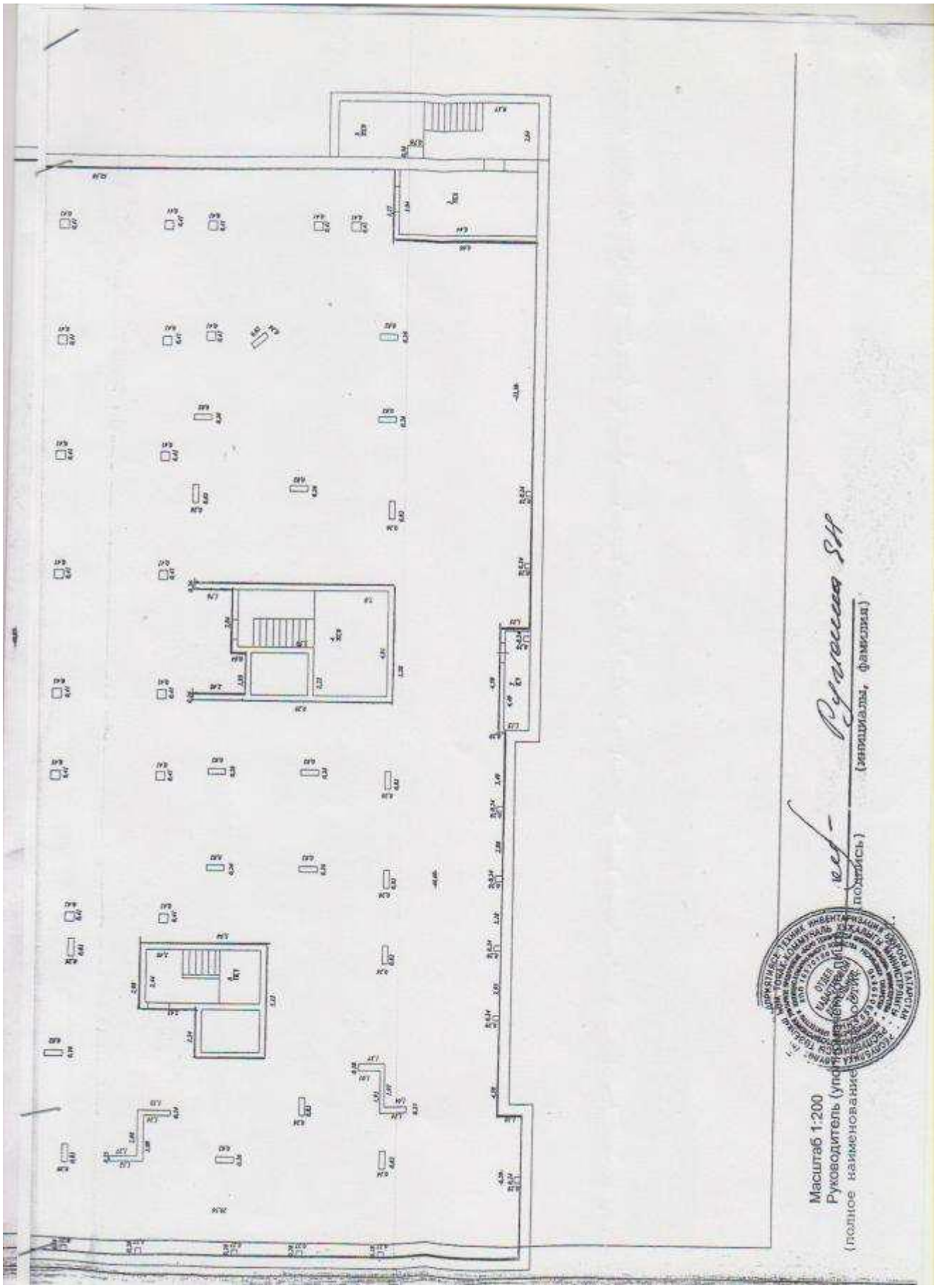
-

1.10 Примечание. -

1.11 Республиканское государственное унитарное предприятие «Бюро технической инвентаризации Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан свидетельство Серия РН №000035 от 15 ноября 2004 г.

Руководитель
(полное наименование должности) (подпись) Рулешина Е.Н.
(инициалы, фамилия)


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ
Лист N 2, всего листов 2
Кадастровый номер
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 6235
2. План расположения помещения на этаже подвал


Масштаб 1:200
Руководитель (уполномоченное лицо)
(полное наименование должности)
(подпись)
(инициалы, фамилия)

Кадастровый паспорт

помещения

Лист №1, всего листов2

Дата 27.02.2009

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 6235

1. **Описание объекта недвижимого имущества**

1.1 Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение

1.2 **Этаж** (этажи), на котором расположено помещение 1 этаж

1.3 **Общая площадь помещения** 107,1

1.4 **Адрес (местоположение)**

Субъект Российской Федерации	РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН	
Район	-	
Муниципальное образование	тип	Городской округ
	наименование	город Казань
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Казань
Улица (пр-т, пер. шоссе, бульвар, и т.д.)	тип	улица
	наименование	Латыпова
Номер дома	58	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	А	
Номер помещения (квартиры)	-	
Иное описание местоположения	-	

1.5 **Назначение помещения** НЕЖИЛОЕ

1.6 **Вид жилого помещения** в многоквартирном доме -

1.7 Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната
-

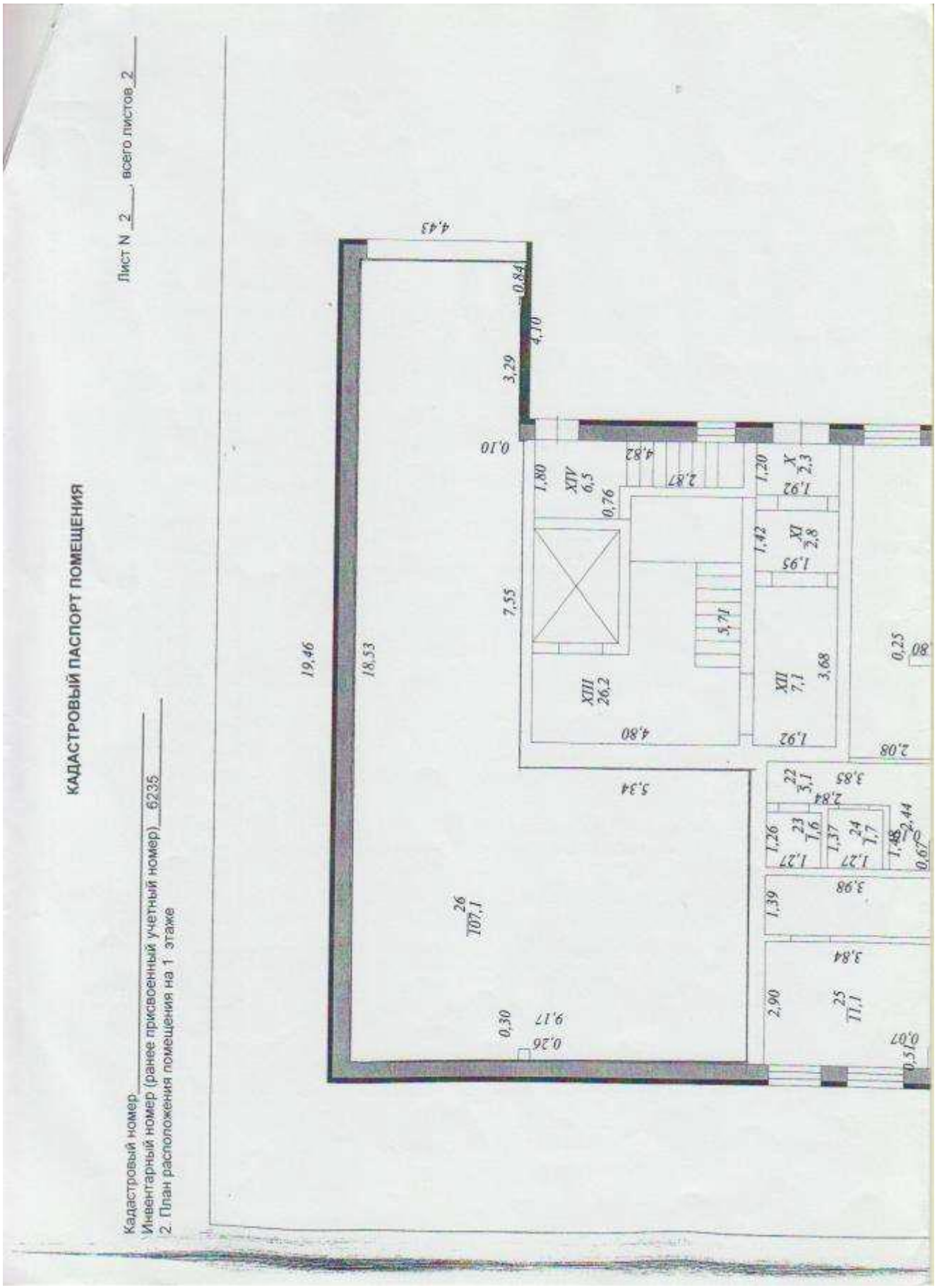
1.8 **Номер помещения на поэтажном плане** 26

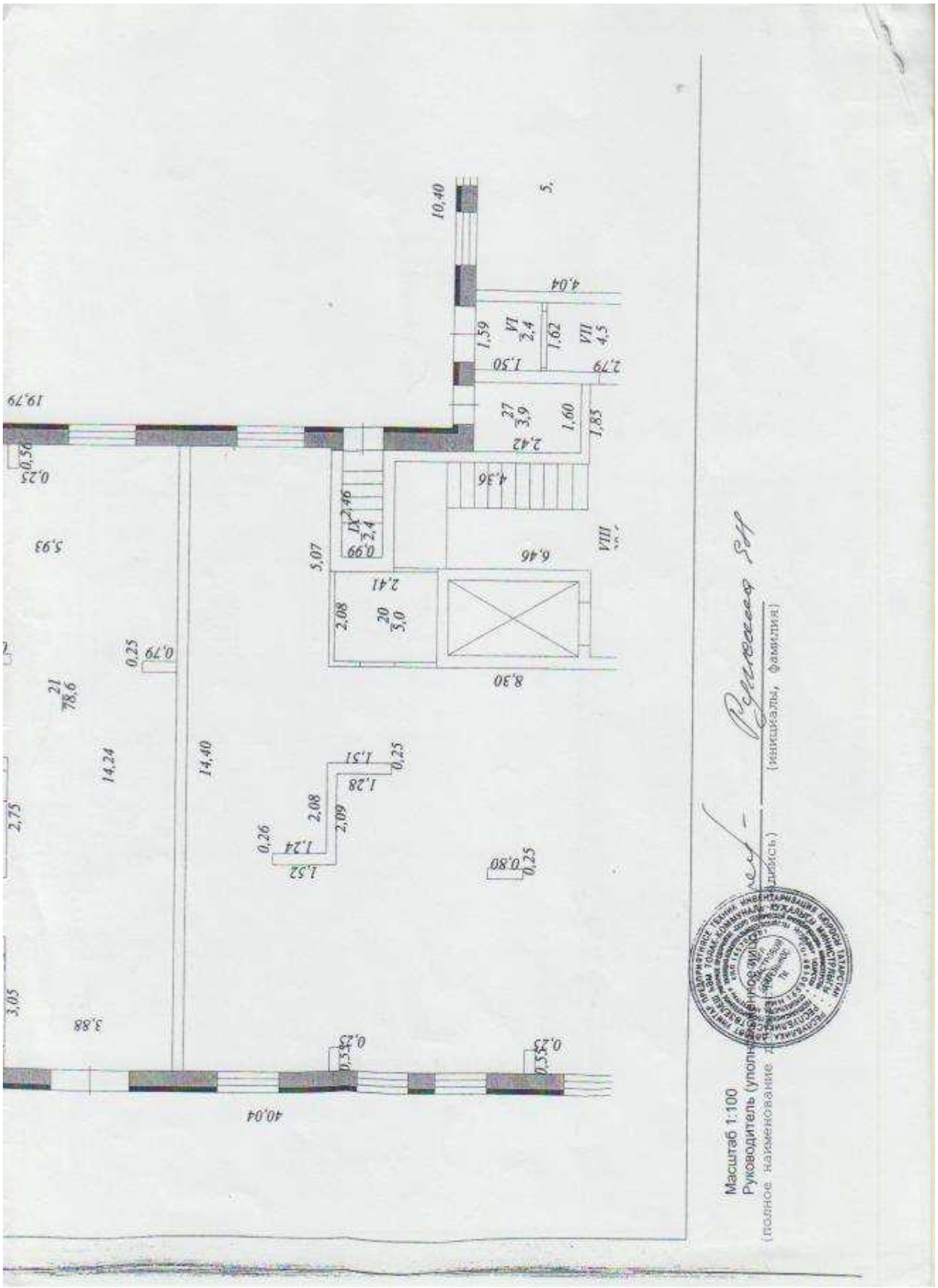
1.9 Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
-

1.10 Примечание. -

1.11 Республиканское государственное унитарное предприятие «Бюро технической инвентаризации Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан
свидетельство Серия РН №000035 от 15 ноября 2004 г.

Руководитель
(полное наименование должности) (подпись) Рулкина Я.Н.
(инициалы, фамилия)


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ
Лист N 2, всего листов 2
Кадастровый номер
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 6235
2. План расположения помещения на 1 этаже


Масштаб 1:100
Руководитель (уполномоченное лицо)
(полное наименование должность)
(инициалы, фамилия)

Республика Татарстан

Республиканское государственное унитарное предприятие "Бюро технической инвентаризации"
Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства
Республики Татарстан

ОКД РГУП БТИ МСАЖКХ РТ
(наименование организации технической инвентаризации)

Область, республика, край: Татарстан
Район:
Город (др. поселение): Казань
Район города: Вахитовский

Выписка из технического паспорта здания (строения) на встроенное нежилое помещение

Район города: Вахитовский
Город: Казань
Улица (переулок), № дома: Масгута Латыпова д.58

Инвентарный номер	6235					
Номер в реестре						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на 20 февраля 2009 г.
(Указывается дата обследования объекта учета)

I. Выписка площадей и объемов здания(подвалов, пристроек и т.п.) и исчисление площадей и объемов встроенных помещений.

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
А	Дом жилой 1 этаж		1133.0	3.18	3603
	2 этаж		1036.5	3.17	3286
	3-10 этажи		1046.2	24.40	25527
	технический этаж		1051.5	2.90	3049
	машинное отделение		122.0	2.76	337
	балконы 2-10 этажи		521.0		
	подвал		2138.3		
	В том числе встроенное:				
	1 этаж		184.0	3.18	585
	подвал		1965.1	3.18	6249

п/п	Л п
1	
1	

I. Сведения о принадлежности

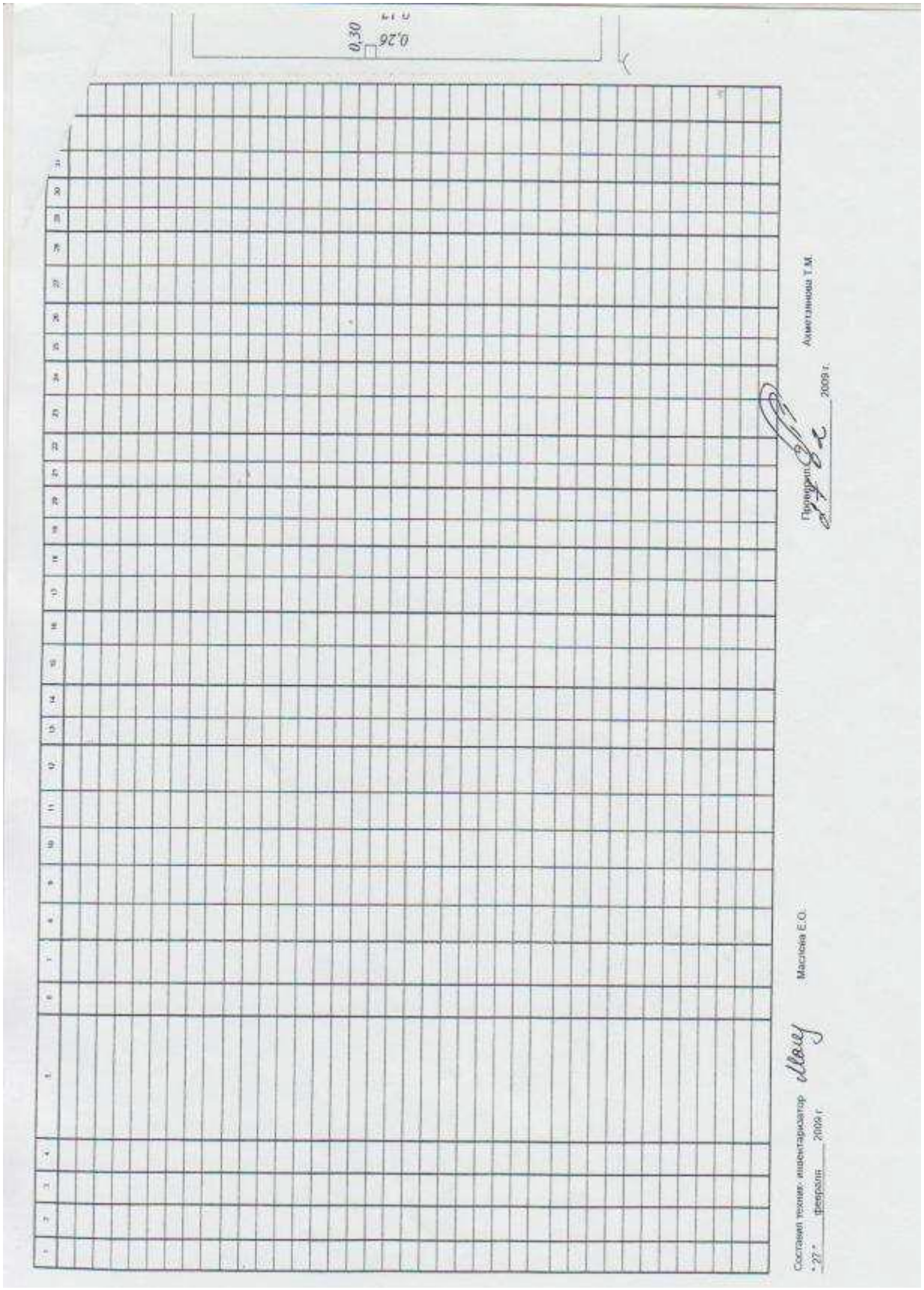
Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть литера)
27.02.2009г.		В ОТИ информация о зарегистрированных правах собственности отсутствует	

II. Благоустройство здания (кв.м)

Водопровод	Канализация	Отопление					Центральное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснаб.		Электроснабжение	Лифты		Мусоропровод
		от ТЭЦ	от групповой (квартальной) котельной	от АГВ	на газе	от собственной котельной		с централизованным горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	центральное	жидким газом		пассажирские	грузовые	
6707.4	6707.4				6707.4		6707.4	6707.4					6707.4	6707.4		6707.4

IV. Описание здания (строения), сооружения.

п/п	Литера по плану	Наименование	Характеристики конструктивных элементов					Физический износ	Примечание
			фундамент	стены	перекрытия	крыша	полы		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	А	Дом жилой	бетонные сваи	кирпичные	железобетонное	толевая	бетонные	0	


0,30
0,26
Ахметзянова Т.М.
Проверил:
2009 г.
Маслова Е.О.
Составил технич. инвентаризатор
"27" февраля 2009 г.

Экспликация к поэтажному плану здания с нежилыми встроенными помещениями

По улице Латыпова д.58

расположенного в городе (поселке) Казани

| | | |

VI. Общая стоимость (в руб.)

Действительная стоимость в ценах 1991г. _____ руб.
(встроенного помещения)

Особые отметки:	
аресты и запрещения:	Ареста или запрещения по состоянию на 01.01.2000г. не зарегистрировано
наличие землеотводных документов:	-
наличие разрешения на строительство:	-
наличие проектно-сметной документации:	предоставлено
акт-ввода в эксплуатацию: №	-

Паспорт выдан ... 2009 г.

Руководитель ... фамилия

М.П.

Работу проверил: ... подпись ... Ф.И.О. ... 27.02 2009 г. дата

Работу выполнил: Шау подпись ... Маслова Е.О. Ф.И.О. 27.02 2009 г. дата

Работу копировал: Шау подпись Маслова Е.О. Ф.И.О. 27.02 2009 г. дата

Республика Татарстан

Республиканское государственное унитарное предприятие "Бюро технической инвентаризации" Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан

ОТИ по Вахитовскому району г.Казани

(наименование организации технической инвентаризации)

Область, республика, край Татарстан
Район
Город (др. поселение) Казань
Район города Вахитовский

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

№ 37 корпуса _____ по улице (пер.) Масгута Латыпова (Лит.А___)

местоположение объекта учета

Инвентарный номер	6235					
Номер в реестре жилищного фонда						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на "28" августа 2008 г.

(указывается дата обследования объекта учета)

I. Сведения о принадлежности

№ п.п.	Субъект права: для граждан - фамилия, имя отчество, паспорт; для юридических лиц - по Уставу	Документы, подтверждающие право соб-ственности, владения и пользования	Доля (часть, литера)	Реестр, книга, страница
1	2	3	4	5
		В ОТИ информация о зарегистрированных правах собственности отсутсвует		

дата записи	Площадь участка				Незастроенная площадь									
	по землеотводным документам	по фактическому пользованию	в том числе		асфальтовое покрытия		прочие замощения	площадки оборудован.		грунт	под зеленными насаждениями			
			застроенная	незастроенная	проезд	тротуар		детские	спортивные		придомовой сквер	газон с деревьями	цветники, клумбы	плодовый сад
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
			1133,0											

III. Уборочная площадь (м^2)

дата записи	Зеленые насаждения								Уличный тротуар					Кроме того арочные проезды	
	всего	в том числе							всего	в том числе			дороги		
		асфальтов. покрытия		прочие помещения	площадки оборудован.		грунт	зеленные насаждения		асфальт	зеленные насаждения	грунт		асфальт	прочие покрытие
		проезд	тротуар		детские	спортивные									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16

IV. Оценка служебных строений, дворовых сооружений и замощений в базовых ценах 1991 г.

Литеры по плану	Назначение	Этажность	Длина, ширина, высота	Площадь	Объем	Описание конструктивных элементов и их удельный вес									№ сборника, № таблицы	Единица измер. и ее стоимость по таблице	Удельный вес оценив.объекта в %	Стоимость единицы измер.с поправкой	Коэффициент перехода в базовые цены 1991г.	Восстановительная стоимость в руб.	Износ в %	Действительная стоимость в руб.
						фундамент	стены и перегородки	перекрытия	кровля	полы	проемы	отделочные работы	электроосвещение	прочие работы								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23

VI. Архитектурно планировочные и эксплуатационные показатели

Серия, тип проекта

Год постройки 2008 переоборудовано / надстроено в году

Год последнего капитального ремонта г. Число этажей 10

Кроме того имеется: *подвал, технический этаж, ~~цокольный этаж~~, ~~мансарда, мезонин, чердак~~*
(ненужное зачеркнуть)

Строительный объем 35802 куб.м. Число лестниц 3 шт.; Уборочная площадь 1267,7 кв. м

Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. польз. кв. м

Площадь здания (с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лест. кл.) 12900,3 кв. м

из нее: Жилые помещения: общая площадь квартир (по СНиП 2.08.02-89*) 6840,5 кв. м

Общая площадь квартир (по ЖК РФ ст.15 п. 5.) 6707,4 кв. м

Площадь квартир 6707,4 кв. м, в том числе жилая площадь 3737,2 кв. м

Распределение площади квартир жилого здания по числу комнат

1-комнатных				2-комнатных				3-комнатных				4-комнатных				5 и более комнат				Всего			
количество	площадь			количество	площадь			количество	площадь			количество	площадь			количество	площадь			количество	площадь		
	общая	квартир	жилая		общая	квартир	жилая		общая	квартир	жилая		общая	квартир	жилая		общая	квартир	жилая		общая	квартир	жилая
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
по СНиП 2.08.02-89*																							
21	1041,3	1012,5	491,4	46	3387,9	3324,7	1812,4	22	2411,3	2370,2	1433,4									89	6840,5	6707,4	3737,2
по ЖК РФ ст.15 п. 5.																							
21		1012,5	491,4	46		3324,7	1812,4	22		2369,9	1433,4									89		6707,1	3737,2

Распределение площади жилого здания с учетом архитектурно-планировочных особенностей

В квартирах				В помещениях коридорной системы				В общежитиях				Из площади квартир расположено:											
												В мансардных этажах				В цокольных этажах							
кол-во жилых		площадь		кол-во жилых		площадь		кол-во жилых		площадь		кол-во жилых		площадь		кол-во жилых		площадь		кол-во жилых		площадь	
квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
89	179	6707,4	3737,2																				

VII. Нежилые помещения: общая площадь 3652,5 кв.м

№ п/п	Классификация помещений	основная		вспомогательная		текущие изменения							
						основная		вспомогательная		основная		вспомогательная	
		общая	аренд.	общая	аренд.	общая	аренд.	общая	аренд.	общая	аренд.	общая	аренд.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Жилая в нежилом помещении												
2	Торговая												
3	Производственная												
4	Складские												
5	Бытового обслуживания												
6	Гаражное	1876,5		208,5									
7	Канцелярские												
8	Общественного питания												
9	Школьная												
10	Учебно-научная												
11	Лечебно-санаторная												
12	Культурно-просветительская												
13	Театров и зрелищ предприятий												
14	домоуправленческие			832,0									
15	назначение помещения не установлено			735,5									
	ИТОГО	1876,5		1776									

В том числе:

Площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд в кв.м.

№ п/п	Использование площадей	основная	вспомогательная	текущие изменения			
				основная	вспомогательн	основная	вспомогательн
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Учрежденическая						
	а) жилая контора						
	б) комн., детские дружин. и др.						
2	Культурно-просветительская						
	а) кр. уголки, клумбы, библиотеки						
	Прочая						
	а) мастерские						
	б) склады, жилищные конторы						
	в) теплоузел						
	г) котельная						
	в том числе на газе						
	на твердом топливе						
	ИТОГО						

VIII. Сведения о принадлежности арендованных помещений

Дата записи	Субъект права: для граждан - фамилия, имя отчество, паспорт; для юридических лиц - по Уставу	Документы, подтверждающие право аренды	Номера помещений (литера)	Реестр, книга, страница
1	2	3	4	5

IX. Благоустройство площади квартир здания и строения (кв. м)

Водопровод	Канализация	Отопление: центральное: от ТЭЦ: На твердом топливе	На газе	от пром-предприят: На твердом топливе	На газе	от квар. котельной: На твердом топливе	На газе	От АГВ и др.	Калориферное	Печное	Ванны и души: Без колонки и гор. воды	С гор. водой	С газ. Колонк. и эл. колон.	с дров. колон.	Бассейн	Слуга	Горячее водоснаб.: Центральное	От колонок	Газовая плита: Сетевое	Баллонное	Мусоропров.	Лифты: Пассажирск.	Грузопассаж.	Грузовые	Телефоны	Напольные эл. плиты	Электричество	Телевидение
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
6707,4	6707,4						6707,4					6707,4					6707,4				6707,4	6707,4			6707,4		6707,4	6707,4

X. Исчесление площадей и объемов основной и отдельных частей строений и пристроек

Литера	Наименование строений сооружений	Формулы подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м.)	Высота (м)	Объем (куб.м.)	
А	Дом жилой 1 этаж		1133,0	3,18	3603	35802
	2 этаж		1036,5	3,17	3286	
	3-10 этаж		1046,2	24,40	25527	
	технический этаж		1051,5	2,90	3049	
	Машинное отделение		122,0	2,76	337	
	Балконы 2-10 этажи		521,0			
	Подвал		2138,3			

XI. Описание конструктивных элементов [illegible]

Литера **А** Год постройки **2008** Число этажей **10** Сборник № **28**

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____ Таблица № **6**

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельн. вес конструктив. эл-та с попр.	Износ элемента в %	Произв. % износа на уд. вес констр. элементов	Текущие изменения износ в% элемента	Текущие изменения износ в% к строению
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты		бетонные сваи		7,6	1	7,6				
2	а) стены и их наружная отделка		кирпичные		37,3	1	37,3				
	б) перегородки		кирпичные гипсолитовые								
3	Перекрытия	чердачное			13,5	1	13,5				
		междуэтажное	железобетонное								
		надподвальное									
4	Крыша		толевая		2,5	1	2,5				
5	Полы		бетонные		5,8	1	5,8				
6	Проемы	оконные	пластиковые		7,6	1	7,6				
		дверные	филенчатые								
7	Отделочные работы	наружная			3,9	1	3,9				
		внутренняя	штукатурка								
8	отопление	печи			13,6	1	13,6				
		калорифельные									
		АГВ									
		другое									
		центральное	есть								
	Санитарные и электро-технические устройства	напольные электроплиты									
		водопровод	есть								
		канализация	есть								
		ванны									
		гор. вод.	есть								
		электро-освещение	есть								
		газоснабжение	есть								
		печное отопление									
		телевидение	есть								
		радио									
		телефон	есть								
		вентиляция	есть								
		лифты	есть								
		мусоропровод									
		сигнализация									
9	Прочие работы				8,2	1	8,2				
				Итого	100	X	100	X		X	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{гр.9x100}}{\text{гр.7}}$ %

Экспликация
к поэтажному плану здания (строения)

Расположенного в городе (другом поселении) **Казани**
по ул . **Масгута Латыпова** **дом** **37**

Литера по плану	Этаж	Номер помещения (квартиры)	Номер квартиры, кухни, коридора и т.п.	Назначение помещений: жилая комната, кухня и т.п.	Формула подсчета площадей	Общая площадь квартиры (кв.м.) по ЖК РФ ст.15. п.5	Общая площадь квартиры (кв.м.) по СНиП 2.08.02-89*	В т.ч. площадь квартиры	из нее жилая	из нее подсобная	лоджий, балконов, террас, веранд и	Высота помещений по внутреннему	Площадь помещений общего пользования	Самовольное перестройство и переоборудование	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
А	II	1	1	жилая		24,4	24,4	24,4	24,4						
			2	жилая		21,0	21,0	21,0	21,0						
			3	кухня		13,9	13,9	13,9		13,9					
			4	коридор		6,8	6,8	6,8		6,8					
			5	ванная		3,4	3,4	3,4		3,4					
			6	санузел		3,1	3,1	3,1		3,1					
			7	балкон			1,4				1,4				
			8	балкон			0,6				0,6				
				Итого:		72,6	74,6	72,6	45,4	27,2	2,0				
		2	1	жилая		24,5	24,5	24,5	24,5						
			2	жилая		15,7	15,7	15,7	15,7						
			3	кухня		12,9	12,9	12,9		12,9					
			4	коридор		7,2	7,2	7,2		7,2					
			5	санузел		3,6	3,6	3,6		3,6					
			6	балкон			1,4				1,4				
				Итого:		63,9	65,3	63,9	40,2	23,7	1,4				
		3	1	жилая		17,2	17,2	17,2	17,2						
			2	жилая		18,4	18,4	18,4	18,4						
			3	кухня		12,8	12,8	12,8		12,8					
			4	коридор		10,0	10,0	10,0		10,0					
			5	санузел		1,5	1,5	1,5		1,5					
			6	ванкая		4,2	4,2	4,2		4,2					
			7	балкон			1,4				1,4				
				Итого:		64,1	65,5	64,1	35,6	28,5	1,4				
		4	1	жилая		17,0	17,0	17,0	17,0						
			2	жилая		16,7	16,7	16,7	16,7						
			3	жилая		23,4	23,4	23,4	23,4						

	4	4	кухня		13,6	13,6	13,6		13,6						
		5	коридор		21,6	21,6	21,6		21,6						
		6	ванная		4,9	4,9	4,9		4,9						
		7	санузел		1,7	1,7	1,7		1,7						
		8	балкон			1,4				1,4					
			Итого:		98,9	100,3	98,9	57,1	41,8	1,4					
	45	1	жилая		17,2	17,2	17,2	17,2							
		2	жилая		20,4	20,4	20,4	20,4							
		3	кухня		11,2	11,2	11,2		11,2						
		4	коридор		13,4	13,4	13,4		13,4						
		5	ванная		3,4	3,4	3,4		3,4						
		6	санузел		2,0	2,0	2,0		2,0						
		7	балкон			1,4				1,4					
			Итого:		67,6	69,0	67,6	37,6	30,0	1,4					
	46	1	жилая		15,5	15,5	15,5	15,5							
		2	жилая		24,4	24,4	24,4	24,4							
		3	кухня		13,3	13,3	13,3		13,3						
		4	коридор		8,4	8,4	8,4		8,4						
		5	коридор		3,2	3,2	3,2		3,2						
		6	санузел		1,7	1,7	1,7		1,7						
		7	ванная		3,4	3,4	3,4		3,4						
		8	балкон			1,4				1,4					
			Итого:		69,9	71,3	69,9	39,9	30,0	1,4					
	47	1	жилая		22,6	22,6	22,6	22,6							
		2	кухня		11,9	11,9	11,9		11,9						
		3	коридор		6,3	6,3	6,3		6,3						
		4	санузел		4,6	4,6	4,6		4,6						
		5	шкаф		2,8	2,8	2,8		2,8						
		6	балкон			1,3				1,3					
			Итого:		48,2	49,5	48,2	22,6	25,6	1,3					
	48	1	жилая		26,4	26,4	26,4	26,4							
		2	жилая		15,3	15,3	15,3	15,3							
		3	кухня		15,2	15,2	15,2		15,2						
		4	коридор		15,6	15,6	15,6		15,6						
		5	ванная		4,7	4,7	4,7		4,7						

	48	6	санузел		4,6	4,6	4,6		4,6						
		7	балкон			1,4				1,4					
			Итого:		81,8	83,2	81,8	41,7	40,1	1,4					
	81	1	жилая		35,7	35,7	35,7	35,7							
		2	жилая		22,1	22,1	22,1	22,1							
		3	жилая		19,0	19,0	19,0	19,0							
		4	кухня		17,0	17,0	17,0		17,0						
		5	коридор		17,0	17,0	17,0		17,0						
		6	санузел		3,1	3,1	3,1		3,1						
		7	ванная		4,3	4,3	4,3		4,3						
		8	балкон			1,4				1,4					
		9	балкон			1,4				1,4					
			Итого:		118,2	121,0	118,2	76,8	41,4	2,8					
			Итого жилого по 2 этажу:		685,2	699,7	685,2	396,9	288,3	14,5					

	III	5	1	жилая		22,0	22,0	22,0	22,0			2,75				
			2	кухня		14,2	14,2	14,2		14,2						
			3	шкаф		2,6	2,6	2,6		2,6						
			4	коридор		5,8	5,8	5,8		5,8						
			5	ванная		3,4	3,4	3,4		3,4						
			6	балкон			1,4				1,4					
				Итого:		48,0	49,4	48,0	22,0	26,0	1,4					
		6	1	жилая		17,6	17,6	17,6	17,6							
			2	жилая		19,3	19,3	19,3	19,3							
			3	жилая		21,2	21,2	21,2	21,2							
			4	кухня		12,6	12,6	12,6		12,6						
			5	ванная		10,8	10,8	10,8		10,8						
			6	коридор		21,3	21,3	21,3		21,3						
			7	санузел		2,0	2,0	2,0		2,0						
			8	балкон			0,5				0,5					
			9	балкон			0,5				0,5					
				Итого:		104,8	105,8	104,8	58,1	46,7	1,0					
		7	1	жилая		24,6	24,6	24,6	24,6							
			2	кухня		12,6	12,6	12,6		12,6						
			3	ванная		3,5	3,5	3,5		3,5						
			4	коридор		4,8	4,8	4,8		4,8						
			5	шкаф		2,4	2,4	2,4		2,4						
			6	балкон			1,4				1,4					
				Итого:		47,9	49,3	47,9	24,6	23,3	1,4					
		8	1	жилая		17,0	17,0	17,0	17,0							
			2	жилая		19,0	19,0	19,0	19,0							
			3	кухня		12,3	12,3	12,3		12,3						
			4	коридор		10,1	10,1	10,1		10,1						
			5	санузел		1,6	1,6	1,6		1,6						
			6	ванная		4,1	4,1	4,1		4,1						
			7	балкон			1,4				1,4					
				Итого:		64,1	65,5	64,1	36,0	28,1	1,4					
		9	1	жилая		16,7	16,7	16,7	16,7							
			2	жилая		16,4	16,4	16,4	16,4							
			3	жилая		23,1	23,1	23,1	23,1							

		9	4	кухня		13,6	13,6	13,6		13,6					
			5	коридор		21,6	21,6	21,6		21,6					
			6	ванная		4,5	4,5	4,5		4,5					
			7	санузел		1,7	1,7	1,7		1,7					
			8	балкон			1,4				1,4				
				Итого:		97,6	99,0	97,6	56,2	41,4	1,4				
		49	1	жилая		18,1	18,1	18,1	18,1						
			2	жилая		19,7	19,7	19,7	19,7						
			3	кухня		11,1	11,1	11,1		11,1					
			4	коридор		14,1	14,1	14,1		14,1					
			5	ванная		3,4	3,4	3,4		3,4					
			6	санузел		2,1	2,1	2,1		2,1					
			7	балкон			1,4				1,4				
				Итого:		68,5	69,9	68,5	37,8	30,7	1,4				
		50	1	жилая		15,3	15,3	15,3	15,3						
			2	жилая		24,6	24,6	24,6	24,6						
			3	кухня		14,5	14,5	14,5		14,5					
			4	коридор		8,1	8,1	8,1		8,1					
			5	коридор		3,4	3,4	3,4		3,4					
			6	санузел		1,7	1,7	1,7		1,7					
			7	ванная		3,3	3,3	3,3		3,3					
			8	балкон			1,3				1,3				
				Итого:		70,9	72,2	70,9	39,9	31,0	1,3				
		51	1	жилая		22,2	22,2	22,2	22,2						
			2	кухня		11,9	11,9	11,9		11,9					
			3	коридор		6,3	6,3	6,3		6,3					
			4	санузел		4,1	4,1	4,1		4,1					
			5	шкаф		2,8	2,8	2,8		2,8					
			6	балкон			1,3				1,3				
				Итого:		47,3	48,6	47,3	22,2	25,1	1,3				
		52	1	жилая		25,9	25,9	25,9	25,9						
			2	жилая		16,9	16,9	16,9	16,9						
			3	кухня		14,3	14,3	14,3		14,3					
			4	коридор		15,4	15,4	15,4		15,4					
			5	ванная		4,9	4,9	4,9		4,9					

	12	4	коридор		5,0	5,0	5,0		5,0						
		5	шкаф		2,6	2,6	2,6		2,6						
		6	балкон			1,4				1,4					
			Итого:		48,6	50,0	48,6	25,0	23,6	1,4					
	13	1	жилая		16,3	16,3	16,3	16,3							
		2	жилая		19,2	19,2	19,2	19,2							
		3	кухня		12,8	12,8	12,8		12,8						
		4	коридор		10,3	10,3	10,3		10,3						
		5	санузел		1,6	1,6	1,6		1,6						
		6	ванная		4,1	4,1	4,1		4,1						
		7	балкон			1,4				1,4					
			Итого:		64,3	65,7	64,3	35,5	28,8	1,4					
	14	1	жилая		16,8	16,8	16,8	16,8							
		2	жилая		16,0	16,0	16,0	16,0							
		3	жилая		23,1	23,1	23,1	23,1							
		4	кухня		13,4	13,4	13,4		13,4						
		5	коридор		22,4	22,4	22,4		22,4						
		6	ванная		5,2	5,2	5,2		5,2						
		7	санузел		1,7	1,7	1,7		1,7						
		8	балкон			1,4				1,4					
			Итого:		98,6	100,0	98,6	55,9	42,7	1,4					
	53	1	жилая		18,2	18,2	18,2	18,2							
		2	жилая		19,9	19,9	19,9	19,9							
		3	кухня		11,2	11,2	11,2		11,2						
		4	коридор		14,0	14,0	14,0		14,0						
		5	ванная		3,3	3,3	3,3		3,3						
		6	санузел		2,1	2,1	2,1		2,1						
		7	балкон			1,4				1,4					
			Итого:		68,7	70,1	68,7	38,1	30,6	1,4					
	54	1	жилая		15,6	15,6	15,6	15,6							
		2	жилая		24,6	24,6	24,6	24,6							
		3	кухня		15,1	15,1	15,1		15,1						
		4	коридор		8,1	8,1	8,1		8,1						
		5	коридор		3,5	3,5	3,5		3,5						
		6	санузел		1,8	1,8	1,8		1,8						

		54	7	ванная		3,3	3,3	3,3		3,3						
			8	балкон			1,3				1,3					
				Итого:		72,0	73,3	72,0	40,2	31,8	1,3					
		55	1	жилая		22,1	22,1	22,1	22,1							
			2	кухня		12,6	12,6	12,6		12,6						
			3	коридор		6,2	6,2	6,2		6,2						
			4	санузел		4,5	4,5	4,5		4,5						
			5	шкаф		2,7	2,7	2,7		2,7						
			6	балкон			1,3				1,3					
				Итого:		48,1	49,4	48,1	22,1	26,0	1,3					
		56	1	жилая		26,3	26,3	26,3	26,3							
			2	жилая		17,0	17,0	17,0	17,0							
			3	кухня		14,3	14,3	14,3		14,3						
			4	коридор		15,2	15,2	15,2		15,2						
			5	ванная		4,6	4,6	4,6		4,6						
			6	санузел		4,7	4,7	4,7		4,7						
			7	балкон			1,4				1,4					
				Итого:		82,1	83,5	82,1	43,3	38,8	1,4					
		83	1	жилая		35,5	35,5	35,5	35,5							
			2	жилая		21,7	21,7	21,7	21,7							
			3	жилая		18,8	18,8	18,8	18,8							
			4	кухня		16,8	16,8	16,8		16,8						
			5	коридор		17,2	17,2	17,2		17,2						
			6	санузел		3,1	3,1	3,1		3,1						
			7	ванная		4,0	4,0	4,0		4,0						
			8	балкон			1,3				1,3					
			9	балкон			1,3				1,3					
				Итого:		117,1	119,7	117,1	76,0	41,1	2,6					
				Итого по 4 этажу:		755,1	769,8	755,1	417,8	337,3	14,7					
	V	15	1	жилая		22,6	22,6	22,6	22,6			2,75				
			2	кухня		13,9	13,9	13,9		13,9						
			3	шкаф		2,6	2,6	2,6		2,6						
			4	коридор		6,0	6,0	6,0		6,0						
			5	ванная		3,4	3,4	3,4		3,4						

	15	6	балкон			1,4				1,4					
			Итого:		48,5	49,9	48,5	22,6	25,9	1,4					
	16	1	жилая		17,8	17,8	17,8	17,8							
		2	жилая		19,2	19,2	19,2	19,2							
		3	жилая		22,1	22,1	22,1	22,1							
		4	кухня		13,2	13,2	13,2		13,2						
		5	ванная		11,2	11,2	11,2		11,2						
		6	коридор		22,6	22,6	22,6		22,6						
		7	санузел		1,8	1,8	1,8		1,8						
		8	балкон			0,6				0,6					
		9	балкон			0,5				0,5					
			Итого:		107,9	109,0	107,9	59,1	48,8	1,1					
	17	1	жилая		24,6	24,6	24,6	24,6							
		2	кухня		12,4	12,4	12,4		12,4						
		3	ванная		3,4	3,4	3,4		3,4						
		4	коридор		4,9	4,9	4,9		4,9						
		5	шкаф		2,6	2,6	2,6		2,6						
		6	балкон			1,4				1,4					
			Итого:		47,9	49,3	47,9	24,6	23,3	1,4					
	18	1	жилая		16,5	16,5	16,5	16,5							
		2	жилая		19,0	19,0	19,0	19,0							
		3	кухня		12,6	12,6	12,6		12,6						
		4	коридор		10,5	10,5	10,5		10,5						
		5	санузел		1,6	1,6	1,6		1,6						
		6	ванная		4,1	4,1	4,1		4,1						
		7	балкон			1,4				1,4					
			Итого:		64,3	65,7	64,3	35,5	28,8	1,4					
	19	1	жилая		17,1	17,1	17,1	17,1							
		2	жилая		16,4	16,4	16,4	16,4							
		3	жилая		23,0	23,0	23,0	23,0							
		4	кухня		13,4	13,4	13,4		13,4						
		5	коридор		21,6	21,6	21,6		21,6						
		6	ванная		5,0	5,0	5,0		5,0						
		7	санузел		1,6	1,6	1,6		1,6						
		8	балкон			1,4				1,4					
			Итого:		98,1	99,5	98,1	56,5	41,6	1,4					

		84	3	жилая		18,8	18,8	18,8	18,8						
			4	кухня		16,9	16,9	16,9		16,9					
			5	коридор		17,1	17,1	17,1		17,1					
			6	санузел		3,2	3,2	3,2		3,2					
			7	ванная		4,3	4,3	4,3		4,3					
			8	балкон			1,4				1,4				
			9	балкон			1,3				1,3				
				Итого:		117,5	120,2	117,5	76,0	41,5	2,7				
				Итого по 5 этажу:		756,0	770,9	756,0	417,6	338,4	14,9				
	VI	20	1	жилая		22,3	22,3	22,3	22,3			2,71			
			2	кухня		14,2	14,2	14,2		14,2					
			3	шкаф		2,5	2,5	2,5		2,5					
			4	коридор		5,9	5,9	5,9		5,9					
			5	ванная		3,3	3,3	3,3		3,3					
			6	балкон			1,4				1,4				
				Итого:		48,2	49,6	48,2	22,3	25,9	1,4				
		21	1	жилая		17,7	17,7	17,7	17,7						
			2	жилая		19,2	19,2	19,2	19,2						
			3	жилая		21,5	21,5	21,5	21,5						
			4	кухня		12,6	12,6	12,6		12,6					
			5	ванная		11,0	11,0	11,0		11,0					
			6	коридор		23,8	23,8	23,8		23,8					
			7	санузел		1,8	1,8	1,8		1,8					
			8	балкон			0,6				0,6				
			9	балкон			0,5				0,5				
				Итого:		107,6	108,7	107,6	58,4	49,2	1,1				
		22	1	жилая		24,4	24,4	24,4	24,4						
			2	кухня		12,8	12,8	12,8		12,8					
			3	ванная		3,4	3,4	3,4		3,4					
			4	коридор		5,0	5,0	5,0		5,0					
			5	шкаф		2,5	2,5	2,5		2,5					
			6	балкон			1,4				1,4				
				Итого:		48,1	49,5	48,1	24,4	23,7	1,4				
		23	1	жилая		16,7	16,7	16,7	16,7						

	23	2	жилая		19,3	19,3	19,3	19,3							
		3	кухня		12,2	12,2	12,2		12,2						
		4	коридор		10,3	10,3	10,3		10,3						
		5	санузел		1,6	1,6	1,6		1,6						
		6	ванная		4,1	4,1	4,1		4,1						
		7	балкон			1,4				1,4					
			Итого:		64,2	65,6	64,2	36,0	28,2	1,4					
	24	1	жилая		17,0	17,0	17,0	17,0							
		2	жилая		16,6	16,6	16,6	16,6							
		3	жилая		23,6	23,6	23,6	23,6							
		4	кухня		13,6	13,6	13,6		13,6						
		5	коридор		21,2	21,2	21,2		21,2						
		6	ванная		4,9	4,9	4,9		4,9						
		7	санузел		1,7	1,7	1,7		1,7						
		8	балкон			1,4				1,4					
			Итого:		98,6	100,0	98,6	57,2	41,4	1,4					
	61	1	жилая		17,8	17,8	17,8	17,8							
		2	жилая		19,8	19,8	19,8	19,8							
		3	кухня		11,2	11,2	11,2		11,2						
		4	коридор		13,9	13,9	13,9		13,9						
		5	ванная		3,3	3,3	3,3		3,3						
		6	санузел		2,2	2,2	2,2		2,2						
		7	балкон			1,4				1,4					
			Итого:		68,2	69,6	68,2	37,6	30,6	1,4					
	62	1	жилая		15,5	15,5	15,5	15,5							
		2	жилая		24,4	24,4	24,4	24,4							
		3	кухня		15,2	15,2	15,2		15,2						
		4	коридор		8,6	8,6	8,6		8,6						
		5	коридор		3,2	3,2	3,2		3,2						
		6	санузел		1,7	1,7	1,7		1,7						
		7	ванная		3,3	3,3	3,3		3,3						
		8	балкон			1,4				1,4					
			Итого:		71,9	73,3	71,9	39,9	32,0	1,4					
	63	1	жилая		22,7	22,7	22,7	22,7							
		2	кухня		11,6	11,6	11,6		11,6						

	63	3	коридор		6,2	6,2	6,2		6,2						
		4	санузел		4,6	4,6	4,6		4,6						
		5	шкаф		2,9	2,9	2,9		2,9						
		6	балкон			1,3				1,3					
			Итого:		48,0	49,3	48,0	22,7	25,3	1,3					
	64	1	жилая		26,4	26,4	26,4	26,4							
		2	жилая		15,1	15,1	15,1	15,1							
		3	кухня		15,3	15,3	15,3		15,3						
		4	коридор		15,1	15,1	15,1		15,1						
		5	ванная		4,5	4,5	4,5		4,5						
		6	санузел		4,7	4,7	4,7		4,7						
		7	балкон			1,4				1,4					
			Итого:		81,1	82,5	81,1	41,5	39,6	1,4					
	85	1	жилая		35,6	35,6	35,6	35,6							
		2	жилая		21,5	21,5	21,5	21,5							
		3	жилая		18,7	18,7	18,7	18,7							
		4	кухня		17,6	17,6	17,6		17,6						
		5	коридор		16,8	16,8	16,8		16,8						
		6	санузел		3,2	3,2	3,2		3,2						
		7	ванная		4,4	4,4	4,4		4,4						
		8	балкон			1,4				1,4					
		9	балкон			1,3				1,3					
			Итого:		117,8	120,5	117,8	75,8	42,0	2,7					
			Итого по 6 этажу:		753,7	768,6	753,7	415,8	337,9	14,9					
	VII 25	1	жилая		22,4	22,4	22,4	22,4							
		2	жилая		20,8	20,8	20,8	20,8							
		3	кухня		10,2	10,2	10,2		10,2						
		4	коридор		3,6	3,6	3,6		3,6						
		5	коридор		5,8	5,8	5,8		5,8						
		6	санузел		2,4	2,4	2,4		2,4						
		7	ванная		3,3	3,3	3,3		3,3						
		8	балкон			1,4				1,4					
		9	балкон			0,6				0,6					
			Итого:		68,5	70,5	68,5	43,2	25,3	2,0					

	26	1	жилая		17,5	17,5	17,5	17,5							
		2	жилая		19,1	19,1	19,1	19,1							
		3	кухня		12,6	12,6	12,6		12,6						
		4	коридор		20,6	20,6	20,6		20,6						
		5	ванная		11,6	11,6	11,6		11,6						
		6	шкаф		2,1	2,1	2,1		2,1						
		7	санузел		1,9	1,9	1,9		1,9						
		8	балкон			0,5				0,5					
			Итого:		85,4	85,9	85,4	36,6	48,8	0,5					
	27	1	жилая		24,9	24,9	24,9	24,9							
		2	кухня		12,8	12,8	12,8		12,8						
		3	санузел		3,4	3,4	3,4		3,4						
		4	коридор		4,9	4,9	4,9		4,9						
		5	шкаф		2,4	2,4	2,4		2,4						
		6	балкон			1,4				1,4					
			Итого:		48,4	49,8	48,4	24,9	23,5	1,4					
	28	1	жилая		17,0	17,0	17,0	17,0							
		2	жилая		18,7	18,7	18,7	18,7							
		3	кухня		12,7	12,7	12,7		12,7						
		4	коридор		10,2	10,2	10,2		10,2						
		5	санузел		1,5	1,5	1,5		1,5						
		6	ванная		4,1	4,1	4,1		4,1						
		7	балкон			1,4				1,4					
			Итого:		64,2	65,6	64,2	35,7	28,5	1,4					
	29	1	жилая		17,1	17,1	17,1	17,1							
		2	жилая		16,9	16,9	16,9	16,9							
		3	жилая		23,1	23,1	23,1	23,1							
		4	кухня		13,6	13,6	13,6		13,6						
		5	коридор		21,9	21,9	21,9		21,9						
		6	ванная		4,9	4,9	4,9		4,9						
		7	санузел		1,6	1,6	1,6		1,6						
		8	балкон			1,4				1,4					
			Итого:		99,1	100,5	99,1	57,1	42,0	1,4					
	65	1	жилая		18,2	18,2	18,2	18,2							
		2	жилая		19,6	19,6	19,6	19,6							

	65	3	кухня		10,9	10,9	10,9		10,9						
		4	коридор		13,8	13,8	13,8		13,8						
		5	ванная		3,4	3,4	3,4		3,4						
		6	санузел		2,2	2,2	2,2		2,2						
		7	балкон			1,4				1,4					
			Итого:		68,1	69,5	68,1	37,8	30,3	1,4					
	66	1	жилая		15,2	15,2	15,2	15,2							
		2	жилая		24,7	24,7	24,7	24,7							
		3	кухня		14,0	14,0	14,0		14,0						
		4	коридор		8,9	8,9	8,9		8,9						
		5	коридор		3,7	3,7	3,7		3,7						
		6	санузел		1,6	1,6	1,6		1,6						
		7	ванная		3,3	3,3	3,3		3,3						
		8	балкон			1,3				1,3					
			Итого:		71,4	72,7	71,4	39,9	31,5	1,3					
	67	1	жилая		22,8	22,8	22,8	22,8							
		2	кухня		11,9	11,9	11,9		11,9						
		3	коридор		6,2	6,2	6,2		6,2						
		4	санузел		4,7	4,7	4,7		4,7						
		5	шкаф		2,8	2,8	2,8		2,8						
		6	балкон			1,4				1,4					
			Итого:		48,4	49,8	48,4	22,8	25,6	1,4					
	68	1	жилая		26,5	26,5	26,5	26,5							
		2	жилая		16,9	16,9	16,9	16,9							
		3	кухня		15,3	15,3	15,3		15,3						
		4	коридор		15,2	15,2	15,2		15,2						
		5	ванная		4,6	4,6	4,6		4,6						
		6	санузел		4,6	4,6	4,6		4,6						
		7	балкон			1,4				1,4					
			Итого:		83,1	84,5	83,1	43,4	39,7	1,4					
	86	1	жилая		35,9	35,9	35,9	35,9							
		2	жилая		21,8	21,8	21,8	21,8							
		3	жилая		18,9	18,9	18,9	18,9							
		4	кухня		17,4	17,4	17,4		17,4						
		5	коридор		16,7	16,7	16,7		16,7						

		86	6	санузел		3,2	3,2	3,2		3,2					
			7	ванная		4,2	4,2	4,2		4,2					
			8	балкон			1,4				1,4				
			9	балкон			1,4				1,4				
				Итого:		118,1	120,9	118,1	76,6	41,5	2,8				
				Итого по 7 этажу:		**754,7**	**769,7**	**754,7**	**418,0**	**336,7**	**15,0**				
	VIII	30	1	жилая		22,3	22,3	22,3	22,3						
			2	жилая		21,0	21,0	21,0	21,0						
			3	кухня		10,2	10,2	10,2		10,2					
			4	коридор		3,6	3,6	3,6		3,6					
			5	коридор		5,5	5,5	5,5		5,5					
			6	санузел		2,4	2,4	2,4		2,4					
			7	ванная		3,3	3,3	3,3		3,3					
			8	балкон			1,4				1,4				
			9	балкон			0,6				0,6				
				Итого:		68,3	70,3	68,3	43,3	25,0	2,0				
		31	1	жилая		17,8	17,8	17,8	17,8						
			2	жилая		19,2	19,2	19,2	19,2						
			3	кухня		12,5	12,5	12,5		12,5					
			4	коридор		20,7	20,7	20,7		20,7					
			5	ванная		11,4	11,4	11,4		11,4					
			6	шкаф		2,1	2,1	2,1		2,1					
			7	санузел		1,9	1,9	1,9		1,9					
			8	балкон			0,5				0,5				
				Итого:		85,6	86,1	85,6	37,0	48,6	0,5				
		32	1	жилая		24,7	24,7	24,7	24,7						
			2	кухня		12,7	12,7	12,7		12,7					
			3	санузел		3,3	3,3	3,3		3,3					
			4	коридор		5,0	5,0	5,0		5,0					
			5	шкаф		2,4	2,4	2,4		2,4					
			6	балкон			1,4				1,4				
				Итого:		48,1	49,5	48,1	24,7	23,4	1,4				
		33	1	жилая		17,0	17,0	17,0	17,0						
			2	жилая		19,2	19,2	19,2	19,2						

	33	3	кухня		12,7	12,7	12,7		12,7						
		4	коридор		10,2	10,2	10,2		10,2						
		5	санузел		1,5	1,5	1,5		1,5						
		6	ванная		4,1	4,1	4,1		4,1						
		7	балкон			1,4				1,4					
			Итого:		64,7	66,1	64,7	36,2	28,5	1,4					
	34	1	жилая		17,1	17,1	17,1	17,1							
		2	жилая		17,0	17,0	17,0	17,0							
		3	жилая		23,1	23,1	23,1	23,1							
		4	кухня		13,5	13,5	13,5		13,5						
		5	коридор		22,2	22,2	22,2		22,2						
		6	ванная		4,9	4,9	4,9		4,9						
		7	санузел		1,7	1,7	1,7		1,7						
		8	балкон			1,4				1,4					
			Итого:		99,5	100,9	99,5	57,2	42,3	1,4					
	69	1	жилая		18,1	18,1	18,1	18,1							
		2	жилая		19,9	19,9	19,9	19,9							
		3	кухня		10,2	10,2	10,2		10,2						
		4	коридор		13,5	13,5	13,5		13,5						
		5	ванная		3,3	3,3	3,3		3,3						
		6	санузел		2,2	2,2	2,2		2,2						
		7	балкон			1,4				1,4					
			Итого:		67,2	68,6	67,2	38,0	29,2	1,4					
	70	1	жилая		15,3	15,3	15,3	15,3							
		2	жилая		24,3	24,3	24,3	24,3							
		3	кухня		13,9	13,9	13,9		13,9						
		4	коридор		8,0	8,0	8,0		8,0						
		5	коридор		3,9	3,9	3,9		3,9						
		6	санузел		1,8	1,8	1,8		1,8						
		7	ванная		3,3	3,3	3,3		3,3						
		8	балкон			1,3				1,3					
			Итого:		70,5	71,8	70,5	39,6	30,9	1,3					
	71	1	жилая		22,7	22,7	22,7	22,7							
		2	кухня		11,9	11,9	11,9		11,9						
		3	коридор		6,1	6,1	6,1		6,1						

		71	4	санузел		4,6	4,6	4,6		4,6					
			5	шкаф		2,8	2,8	2,8		2,8					
			6	балкон			1,4				1,4				
				Итого:		48,1	49,5	48,1	22,7	25,4	1,4				
		72	1	жилая		26,4	26,4	26,4	26,4						
			2	жилая		16,7	16,7	16,7	16,7						
			3	кухня		14,5	14,5	14,5		14,5					
			4	коридор		15,5	15,5	15,5		15,5					
			5	ванная		4,7	4,7	4,7		4,7					
			6	санузел		4,6	4,6	4,6		4,6					
			7	балкон			1,4				1,4				
				Итого:		82,4	83,8	82,4	43,1	39,3	1,4				
		87	1	жилая		35,9	35,9	35,9	35,9						
			2	жилая		21,9	21,9	21,9	21,9						
			3	жилая		19,0	19,0	19,0	19,0						
			4	кухня		16,5	16,5	16,5		16,5					
			5	коридор		16,8	16,8	16,8		16,8					
			6	санузел		3,1	3,1	3,1		3,1					
			7	ванная		4,2	4,2	4,2		4,2					
			8	балкон			1,4				1,4				
			9	балкон			1,4				1,4				
				Итого:		117,4	120,2	117,4	76,8	40,6	2,8				
				Итого по 8 этажу:		**751,8**	**766,8**	**751,8**	**418,6**	**333,2**	**15,0**				
	IX	35	1	жилая		22,2	22,2	22,2	22,2						
			2	кухня		10,4	10,4	10,4		10,4					
			3	туалет		2,5	2,5	2,5		2,5					
			4	коридор		9,5	9,5	9,5		9,5					
			5	ванная		3,4	3,4	3,4		3,4					
			6	жилая		21,0	21,0	21,0	21,0						
			7	балкон			0,6				0,6				
			8	балкон			1,4				1,4				
				Итого:		69,0	71,0	69,0	43,2	25,8	2,0				
		36	1	жилая		18,0	18,0	18,0	18,0						
			2	жилая		19,1	19,1	19,1	19,1						

		36	3	ванная		11,3	11,3	11,3		11,3					
			4	туалет		2,0	2,0	2,0		2,0					
			5	коридор		20,3	20,3	20,3		20,3					
			6	шкаф		2,2	2,2	2,2		2,2					
			7	кухня		12,7	12,7	12,7		12,7					
			8	балкон			0,5				0,5				
				Итого:		85,6	86,1	85,6	37,1	48,5	0,5				
		37	1	жилая		24,5	24,5	24,5	24,5						
			2	кухня		12,8	12,8	12,8		12,8					
			3	санузел		3,5	3,5	3,5		3,5					
			4	коридор		5,3	5,3	5,3		5,3					
			5	шкаф		2,3	2,3	2,3		2,3					
			6	балкон			1,4				1,4				
				Итого:		48,4	49,8	48,4	24,5	23,9	1,4				
		38	1	жилая		16,6	16,6	16,6	16,6						
			2	жилая		19,0	19,0	19,0	19,0						
			3	кухня		12,3	12,3	12,3		12,3					
			4	коридор		9,9	9,9	9,9		9,9					
			5	санузел		1,6	1,6	1,6		1,6					
			6	ванная		3,9	3,9	3,9		3,9					
			7	балкон			1,4				1,4				
				Итого:		63,3	64,7	63,3	35,6	27,7	1,4				
		39	1	жилая		17,0	17,0	17,0	17,0						
			2	жилая		16,9	16,9	16,9	16,9						
			3	жилая		23,4	23,4	23,4	23,4						
			4	кухня		12,6	12,6	12,6		12,6					
			5	коридор		22,8	22,8	22,8		22,8					
			6	ванная		4,2	4,2	4,2		4,2					
			7	санузел		1,6	1,6	1,6		1,6					
			8	балкон			1,4				1,4				
				Итого:		98,5	99,9	98,5	57,3	41,2	1,4				
		73	1	жилая		17,9	17,9	17,9	17,9						
			2	жилая		20,0	20,0	20,0	20,0						
			3	кухня		12,2	12,2	12,2		12,2					
			4	коридор		14,3	14,3	14,3		14,3					

		73	5	ванная		3,4	3,4	3,4		3,4					
			6	санузел		2,1	2,1	2,1		2,1					
			7	балкон			1,4				1,4				
				Итого:		69,9	71,3	69,9	37,9	32,0	1,4				
		74	1	жилая		15,2	15,2	15,2	15,2						
			2	жилая		24,1	24,1	24,1	24,1						
			3	кухня		14,9	14,9	14,9		14,9					
			4	коридор		8,5	8,5	8,5		8,5					
			5	коридор		3,8	3,8	3,8		3,8					
			6	санузел		1,7	1,7	1,7		1,7					
			7	ванная		3,5	3,5	3,5		3,5					
			8	балкон			1,3				1,3				
				Итого:		71,7	73,0	71,7	39,3	32,4	1,3				
		75	1	жилая		23,1	23,1	23,1	23,1						
			2	кухня		11,6	11,6	11,6		11,6					
			3	коридор		6,6	6,6	6,6		6,6					
			4	санузел		4,2	4,2	4,2		4,2					
			5	шкаф		2,7	2,7	2,7		2,7					
			6	балкон			1,4				1,4				
				Итого:		48,2	49,6	48,2	23,1	25,1	1,4				
		76	1	жилая		25,9	25,9	25,9	25,9						
			2	жилая		17,2	17,2	17,2	17,2						
			3	кухня		14,1	14,1	14,1		14,1					
			4	коридор		15,3	15,3	15,3		15,3					
			5	ванная		4,7	4,7	4,7		4,7					
			6	санузел		4,7	4,7	4,7		4,7					
			7	балкон			1,4				1,4				
				Итого:		81,9	83,3	81,9	43,1	38,8	1,4				
		88	1	жилая		35,7	35,7	35,7	35,7						
			2	жилая		21,7	21,7	21,7	21,7						
			3	жилая		18,8	18,8	18,8	18,8						
			4	кухня		17,3	17,3	17,3		17,3					
			5	коридор		16,8	16,8	16,8		16,8					
			6	санузел		3,0	3,0	3,0		3,0					
			7	ванная		4,2	4,2	4,2		4,2					

		88	8	балкон			1,3				1,3				
			9	балкон			1,3				1,3				
				Итого:		117,5	120,1	117,5	76,2	41,3	2,6				
				Итого по 9 этажу:		754,0	768,8	754,0	417,3	336,7	14,8				
	X	40	1	жилая		22,3	22,3	22,3	22,3						
			2	кухня		10,1	10,1	10,1		10,1					
			3	туалет		2,5	2,5	2,5		2,5					
			4	коридор		9,7	9,7	9,7		9,7					
			5	ванная		3,4	3,4	3,4		3,4					
			6	жилая		21,1	21,1	21,1	21,1						
			7	балкон			0,6				0,6				
			8	балкон			1,4				1,4				
				Итого:		69,1	71,1	69,1	43,4	25,7	2,0				
		41	1	жилая		17,8	17,8	17,8	17,8						
			2	жилая		19,4	19,4	19,4	19,4						
			3	ванная		11,1	11,1	11,1		11,1					
			4	туалет		1,9	1,9	1,9		1,9					
			5	коридор		20,3	20,3	20,3		20,3					
			6	шкаф		2,2	2,2	2,2		2,2					
			7	кухня		13,1	13,1	13,1		13,1					
			8	балкон			0,5				0,5				
				Итого:		85,8	86,3	85,8	37,2	48,6	0,5				
		42	1	жилая		25,0	25,0	25,0	25,0						
			2	кухня		12,7	12,7	12,7		12,7					
			3	санузел		3,4	3,4	3,4		3,4					
			4	коридор		5,3	5,3	5,3		5,3					
			5	шкаф		2,4	2,4	2,4		2,4					
			6	балкон			1,4				1,4				
				Итого:		48,8	50,2	48,8	25,0	23,8	1,4				
		43	1	жилая		17,0	17,0	17,0	17,0						
			2	жилая		19,1	19,1	19,1	19,1						
			3	кухня		12,6	12,6	12,6		12,6					
			4	коридор		10,2	10,2	10,2		10,2					
			5	санузел		1,6	1,6	1,6		1,6					
			6	ванная		3,2	3,2	3,2		3,2					

43	7	балкон			1,4				1,4					
		Итого:		83,7	85,1	83,7	36,1	27,6	1,4					
44	1	жилая		17,0	17,0	17,0	17,0							
	2	жилая		17,0	17,0	17,0	17,0							
	3	жилая		23,8	23,8	23,8	23,8							
	4	кухня		12,7	12,7	12,7		12,7						
	5	коридор		21,8	21,8	21,8		21,8						
	6	ванная		4,9	4,9	4,9		4,9						
	7	санузел		1,7	1,7	1,7		1,7						
	8	балкон			1,4				1,4					
		Итого:		98,9	100,3	98,9	57,8	41,1	1,4					
77	1	жилая		17,8	17,8	17,8	17,8							
	2	жилая		19,9	19,9	19,9	19,9							
	3	кухня		9,3	9,3	9,3		9,3						
	4	коридор		14,3	14,3	14,3		14,3						
	5	ванная		3,4	3,4	3,4		3,4						
	6	санузел		2,2	2,2	2,2		2,2						
	7	балкон			1,4				1,4					
		Итого:		66,9	68,3	66,9	37,7	29,2	1,4					
78	1	жилая		15,3	15,3	15,3	15,3							
	2	жилая		24,7	24,7	24,7	24,7							
	3	кухня		14,8	14,8	14,8		14,8						
	4	коридор		8,1	8,1	8,1		8,1						
	5	коридор		3,5	3,5	3,5		3,5						
	6	санузел		1,7	1,7	1,7		1,7						
	7	ванная		3,4	3,4	3,4		3,4						
	8	балкон			1,3				1,3					
		Итого:		71,5	72,8	71,5	40,0	31,5	1,3					
79	1	жилая		23,1	23,1	23,1	23,1							
	2	кухня		11,4	11,4	11,4		11,4						
	3	коридор		6,0	6,0	6,0		6,0						
	4	санузел		4,2	4,2	4,2		4,2						
	5	шкаф		2,9	2,9	2,9		2,9						
	6	балкон			1,3				1,3					
		Итого:		47,6	48,9	47,6	23,1	24,5	1,3					

		80	1	жилая		26,2	26,2	26,2	26,2							
			2	жилая		17,0	17,0	17,0	17,0							
			3	кухня		14,0	14,0	14,0		14,0						
			4	коридор		15,3	15,3	15,3		15,3						
			5	ванная		4,8	4,8	4,8		4,8						
			6	санузел		4,7	4,7	4,7		4,7						
			7	балкон			1,4				1,4					
				Итого:		82,0	83,4	82,0	43,2	38,8	1,4					
		89	1	жилая		36,0	36,0	36,0	36,0							
			2	жилая		21,7	21,7	21,7	21,7							
			3	жилая		18,8	18,8	18,8	18,8							
			4	кухня		13,9	13,9	13,9		13,9						
			5	коридор		17,4	17,4	17,4		17,4						
			6	санузел		3,1	3,1	3,1		3,1						
			7	ванная		4,2	4,2	4,2		4,2						
			8	балкон			1,3				1,3					
			9	балкон			1,3				1,3					
				Итого:		115,1	117,7	115,1	76,5	38,6	2,6					
				Итого по 10 этажу:		749,4	764,1	749,4	420,0	329,4	14,7					
				Итого жилого по дому:		6707,4	6840,5	6707,4	3737,2	2970,2	133,1					

3.Документы оценщика

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007023-1 «26» марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Гайнетдиновой Алсу Фархетдиновне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «26» марта 2018 г. № 56

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «26» марта 2021 г.

004311 - КА1

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Таинетдинова Алсу Фархетдиновна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 9207 № 157534, выдан 23.11.2007г.
Отделением в Советском р-не отдела УФМС России по Республике Татарстан в гор. Казани

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 08 » февраля 2016г. регистрационный № 009775.

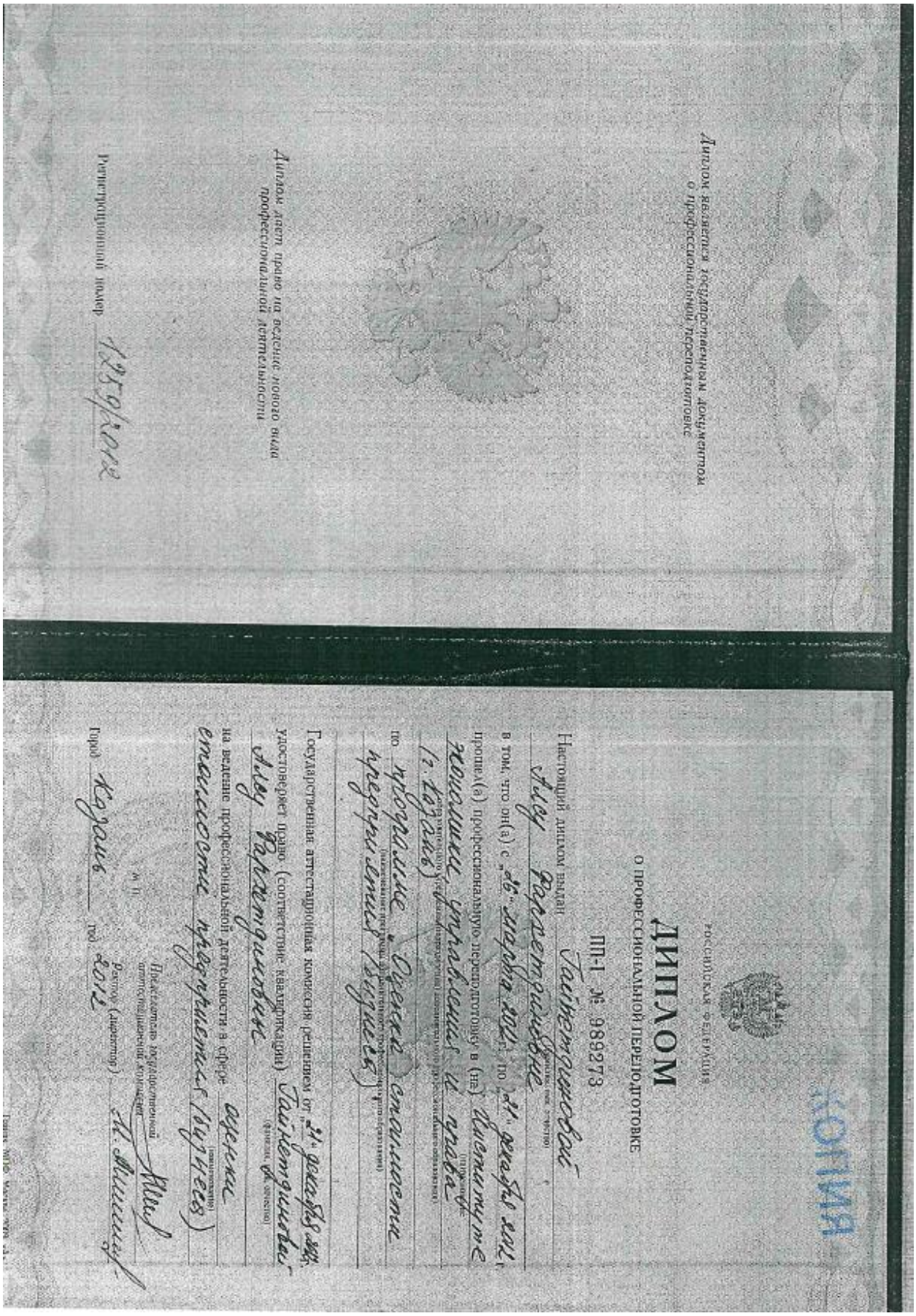
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 08 » февраля 2016 года.

Президент С.А. Табакова

М.П.

0020560



Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1859/2012

КОПИЯ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-I № 989273

Настоящий диплом выдан Гайнетдиновой Лилии Рафаиловне

в том, что он(а) с "15" марта 2011 г. по "21" декабря 2011 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Университете экономики и управления в городе Казани (г. Казань)

по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от "21" декабря 2011 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Гайнетдиновой Лилии Рафаиловне

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

Председатель государственной аттестационной комиссии

М.П.

Ректор (директор)

Город Казань 2012 год

Страховое публичное акционерное общество

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-548-001024/18

«11» января 2018 г.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. **Гайнетдинова Алсу Фархетдиновна** Паспортные данные: серия 92 07, номер 157534, Отделением в Советском р-не отдела УФМС России по Республике Татарстан от 23.11.2007 г.
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»** Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С **«01» февраля 2018 года по «31» января 2019 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1 Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.** 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. **12 600 (Двенадцать тысяч шестьсот) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **14.02.2018г.** При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Гайнетдинова Алсу Фархетдиновна

От Страхователя: _____ А. Ф. Гайнетдинова

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____ Е. В. Титова
Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах» В Республике Татарстан (Татарстан)
Доверенность № 1 от 09.01.2018 г.

Страховое публичное акционерное общество

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-548-001024/18 ОТ «11» ЯНВАРЯ 2018 Г.

«11» января 2018 г.

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-548-001024/18 от «11» января 2018 г. (далее – Договор страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы:

СТРАХОВАТЕЛЬ:	**Гайнетдинова Алсу Фархетдиновна** Паспортные данные: серия 92 07, номер 157534, Отделением в Советском р-не отдела УФМС России по Республике Татарстан от 23.11.2007 г.
СТРАХОВЩИК:	Страховое публичное акционерное общество **«ИНГОССТРАХ»** Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	По Договору страхования страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	С **«01» февраля 2018 года по «31» января 2019 года** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования. Договор страхования покрывает исключительно: - требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации; - действия (бездействия) Страхователя приведшие к наступлению страхового случая, которые были совершены в Период страхования.
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	Лимит ответственности Страховщика по Договору страхования по всем страховым случаям устанавливается в размере **30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.**
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования №433-548-001024/18 от «11» января 2018 г.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: Е. В. Титова
Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах»
В Республике Татарстан (Татарстан)
Доверенность № 1 от 09.01.2018 г.

Страховое публичное акционерное общество

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-548-067106/17 от «01» ноября 2017 г.

«01» ноября 2017 г.

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-548-067106/17 от «01» ноября 2017 г. (далее – Договор страхования). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы:

СТРАХОВАТЕЛЬ:	**Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой оценки «Эксперт»** Юридический адрес: 420073, г. Казань, ул. Аделя Кутуя, д. 44А ИНН 1660085370
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российск Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риск гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследств причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинен вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушен договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователе (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положения Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых акт Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и прав оценочной деятельности;
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возмести убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вре причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошиб упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушени договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	С **«09» ноября 2017 года по «08» ноября 2018 года** обе даты включительно, п условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договор страхования.
(СТРАХОВАЯ СУММА) ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по Договору страхован по каждому страховому случаю установлена в размере **100 000 000 (С миллионов) рублей.**
УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	В соответствии с Договором №433-548-067106/17 от «01» ноября 2017 г.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____ / Е. В. Гитова
Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах»
В Республике Татарстан (Татарстан)
Доверенность № 11 от 14.11.2016 г.

ИНГОССТРАХ

Страховое публичное акционерное общество
Insurance company

ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-548-000816/20

«14» января 2020 г. **г. Казань**

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. **Гайнетдинова Алсу Фархетдиновна**
Паспортные данные: серия 92 07, номер 157534, Отделением в Советском р-не отдела УФМС России по Республике Татарстан от 23.11.2007 г.
Адрес регистрации: г. Казань, ул. Журналистов, д. 30, кв. 50

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):

3.1. С **«01» февраля 2020 года по «31» января 2021 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

4.1 Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.**
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. **12 600 (Двенадцать тысяч шестьсот) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **14.02.2020 г.**
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

КОПИЯ ВЕРНА

8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

10. ФРАНШИЗА:

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

11. УВЕДОМЛЕНИЯ:

11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	Expert_cie@mail.ru	Vasileva.Mariya@ingos.ru
телефонная связь:	89872975367	8(843)567-27-67 доб.435

СТРАХОВАТЕЛЬ: Гайнетдинова Алсу Фархетдиновна

От Страхователя: _____ А.Ф. Гайнетдинова

Генеральный директор ООО "Эксперт"
А. Ф. Гайнетдинов

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____ Е.В. Титова
Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах»
В Республике Татарстан (Татарстан)
Доверенность № 2 от 10.12.2018 г.

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

Страховое публичное акционерное общество

Insurance company

СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-548-000816/20

Настоящий Сертификат подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-548-000816/20 от «14» января 2020 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Данный Сертификат не является Сертификатом в понимании статьи 940 Гражданского Кодекса РФ.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Гайнетдинова Алсу Фархетдиновна Паспортные данные: серия 92 07, номер 157534, Отделением в Советском р-не отдела УФМС России по Республике Татарстан от 23.11.2007 г. Адрес регистрации: г. Казань, ул. Журналистов, д. 30, кв. 50
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	По Договору страхования страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
ТРЕТЬИ ЛИЦА:	Третьими лицами по Договору страхования являются: - Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; - Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	**С «01» февраля 2020 года по «31» января 2021 года,** обе даты включительно.
СТРАХОВАЯ СУММА:	Страховая сумма по Договору страхования устанавливается в размере: **30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.**
ФРАНШИЗА:	По Договору страхования франшиза не установлена
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования № 433-548-000816/20 от «14» января 2020 г.
СТРАХОВЩИК:	**Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»** 117997, Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2

КОПИЯ ВЕРНА

Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах»
В Республике Татарстан (Татарстан)
Доверенность № 2 от 10.12.2018 г.

Е.В. Титова

Место выдачи: *г. Казань* *Дата выдачи:* *14 января 2020 г.*

Генеральный директор ООО "Эксперт"
А.Ф. Гайнетдинов

117997, Россия, Москва, ГСП-7, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2
Тел.: +7 (495) 956 77 77
Факс: + 7 (495) 641 41 14
www.ingos.ru, E-mail: ingos@ingos.ru
Телекс: 411144 INGS RU, 412442 INGS RU

12-2, Pyatnickaya st., GSP-7, Moscow, 117997, Russia
Tel.: +7 (495) 956 77 77
Fax: +7 (495) 641 41 14
www.ingos.ru, E-mail: ingos@ingos.ru
Telex: 411144 INGS RU, 412442 INGS RU

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Гайнетдинова Алсу Фархетдиновна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 9207 № 157534, выдан 23.11.2007г.

Отделением в Советском р-не отдела УФМС России по Республике Татарстан в гор. Казани

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 08 » февраля 2016г., регистрационный № 009775

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано « 08 » февраля 2019 года.

Президент С.А. Табакова

М.П.

0025877

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

Страховое публичное акционерное общество

Insurance company

СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ № 433-548-080391/19
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий Сертификат подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-548-080391/19 от «16» октября 2019 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Данный Сертификат не является Сертификатом в понимании статьи 940 Гражданского Кодекса РФ.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	**Общество с ограниченной ответственностью "Центр Независимой Оценки" Эксперт"** Юридический адрес: 420081, г. Казань, ул. Тулпар, 3А офис 2 ИНН: 1660085370
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
ТРЕТЬИ ЛИЦА:	Третьими лицами по Договору страхования являются: - Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; - Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	С **«09» ноября 2019 года по «08» ноября 2020 года,** обе даты включительно.
СТРАХОВАЯ СУММА:	Страховая сумма по Договору страхования устанавливается в размере **100 000 000 (Сто миллионов) рублей.**
ФРАНШИЗА:	По Договору страхования франшиза не установлена
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования № 433-548-080391/19 от «16» октября 2019 г.
СТРАХОВЩИК:	**Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»** 117997, Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2

Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах»
В Республике Татарстан (Татарстан)
Доверенность № 2 от 10.12.2018 г.

Е.В. Титова

Место выдачи: *г. Казань* *Дата выдачи:* *16 октября 2019 г.*

117997, Россия, Москва, ГСП-7, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2
+7 (495) 956 77 77

12-2, Pyatnickaya st., GSP-7, Moscow, 117997, Russia
+7 (495) 956 77 77