ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР
«ПРОФОЦЕНКА»
634050, г. Томск, ул. Беленца д. 11/1 под.1 оф.2. тел. (8-3822) 51-22-03 e-mail: gvozdevmn@gmail.com www.профоценка.рус

ОТЧЕТ № 5442-РЦ

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

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

Дата проведения оценки: 14.04.2021 г.

Дата составления отчета: 14.04.2021 г.

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

Оценщик: ООО РЦ "Профоценка"

2021 год

Сопроводительное письмо к отчету

14.04.2021 г.

Заключение о стоимости

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

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

Заключение составлено на основании прилагаемого отчета об оценке № 5442-РЦ от 14.04.2021 г., подготовленного и подписанного профессиональным оценщиком Барсуковым Максимом Владимировичем.

Рыночная стоимость нежилых помещений, расположенных по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Масгута Латыпова, д. 58, по состоянию на 14.04.2021 г., с учетом НДС:

24 650 000 (Двадцать четыре миллиона шестьсот пятьдесят тысяч) рублей

В том числе:

Наименование оцениваемого объекта	Адрес	Рыночная стоимость, руб.
Помещение № 1 подвал общей площадью 1 850,8 кв. м.	Россия, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Масгута Латыпова, д. 58	23 224 000
Помещение № 26 этаж 1 общей площадью 107,1 кв. м.	Россия, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Масгута Латыпова, д. 58	1 426 000

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

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

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

Генеральный директор
ООО РЦ «Профоценка» _____ М.Н. Гвоздев

СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ **4**
РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ **5**
РАЗДЕЛ 3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (ФСО 3 П. 8Г) **7**
3.1 ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ **8**
РАЗДЕЛ 4. ОБЩАЯ ЧАСТЬ **9**
4.1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ **9**
4.2 ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ **10**
4.4 ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ **11**
4.5 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ. ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ **11**
4.6 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ **12**
4.7 ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ **12**
РАЗДЕЛ 5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ **14**
5.1 ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ **15**
5.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ **17**
РАЗДЕЛ 6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ **19**
6.1. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА I КВАРТАЛ 2021 Г. **19**
6.2. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН И ПРИВОЛЖСКОГО РАЙОНА Г. КАЗАНЬ **23**
6.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ **25**
6.4. АНАЛИЗ РЫНКА ТОРГОВО-ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ **26**
6.5. АНАЛИЗ ПРЕДЛОЖЕНИЙ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И ЗДАНИЙ **27**
РАЗДЕЛ 7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ **28**
РАЗДЕЛ 8. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА **29**
РАЗДЕЛ 9. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА **33**
9.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ **33**
РАЗДЕЛ 10. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА **34**
РАЗДЕЛ 11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ **37**
11.1. СОГЛАСОВАНИЕ СТОИМОСТИ ПОМЕЩЕНИЯ № 1 ПОДВАЛ **37**
11.2. СОГЛАСОВАНИЕ СТОИМОСТИ ПОМЕЩЕНИЯ № 26 ЭТАЖ 1 ..... **37**
РАЗДЕЛ 12. СЕРТИФИКАЦИЯ **38**
РАЗДЕЛ 13. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ **39**
РАЗДЕЛ 14. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 3, П. 9) **41**

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ[1]

Основания для проведения Оценщиком оценки объектов оценки	
Основание для проведения оценки	Договор между ООО РЦ «Профоценка» (Исполнителем) и ООО «Управляющая компания «Простор Инвест» Д. У. ЗПИФ недвижимости «АНКОР-фонд недвижимости» (Заказчиком) № 5470-РЦ от 30.12.2020 г. Неотъемлемым приложением указанного договора является Задание на оценку (см. раздел 2 настоящего отчета).
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объекты оценки и его адрес	Нежилое помещение, помещение № 1 подвал общей площадью 1 850,8 кв. м., адрес места нахождения объектов оценки: Россия, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Масгута Латыпова, д. 58; Нежилое помещение, помещение № 26 1 этаж общей площадью 107,1 кв. м., адрес места нахождения объекта оценки: Россия, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Масгута Латыпова, д. 58

III. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке			
Нежилое помещение, помещение № 1 подвал по адресу: Россия, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Масгута Латыпова, д. 58 общей площадью 1 850,8 кв. м.			
Подход	Стоимость по подходу, руб.	Вес при согласовании	Стоимость с учетом веса
Затратный подход, руб.	Не применялся	-	Не применялся
Сравнительный подход, руб.	23 223 710	1	23 223 710
Доходный подход, руб.	Не применялся	-	Не применялся
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.			23 223 710
Нежилое помещение, помещение № 26 1 этаж по адресу: Россия, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Масгута Латыпова, д. 58 общей площадью 107,1 кв. м.			
Подход	Стоимость по подходу, руб.	Вес при согласовании	Стоимость с учетом веса
Затратный подход, руб.	Не применялся	-	Не применялся
Сравнительный подход, руб.	1 426 426	1	1 426 426
Доходный подход, руб.	Не применялся	-	Не применялся
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.			1 426 426
Итоговая величина стоимости объекта оценки			
Нежилое помещение, помещение № 1 по адресу: Россия, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Масгута Латыпова, д. 58 общей площадью 1 850,8 кв. м.			
Рыночная стоимость, округленно, руб.			23 224 000
Удельный показатель рыночной стоимости, руб. /кв. м площади ОКС			12 548
Нежилое помещение, помещение № 26 1 этаж по адресу: Россия, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Масгута Латыпова, д. 58 общей площадью 107,1 кв. м.			
Рыночная стоимость, округленно, руб.			1 426 000
Удельный показатель рыночной стоимости, руб. /кв. м площади ОКС			13 315
IV. Ограничения и пределы применения полученного результата			
Результат оценки не может быть применен ни для какого предполагаемого использования, отличного от указанного в настоящем отчете. Согласно ст.12 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для заключения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета (т.е. до 14.10.2021 г.)			

[1] ФСО-3, п.8е

РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ[2]

1. Объекты оценки, адрес объектов оценки:

Объекты недвижимости**:**

- Нежилое помещение, помещение № 1 подвал общей площадью 1 850,8 кв. м., адрес места нахождения объекта оценки: Россия, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Масгута Латыпова, д. 58;

- Нежилое помещение, помещение № 26 1 этаж общей площадью 107,1 кв. м., адрес места нахождения объекта оценки: Россия, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Масгута Латыпова, д. 58.

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

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

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

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

Помещения:

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

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

Имущественные права:

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

Оцениваемые права:

- на помещения – право общей долевой собственности;

5. Цель оценки

Определение рыночной стоимости помещений

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

Для обоснования рыночной стоимости при принятии управленческих решений.

7. Вид стоимости:

Рыночная.

8. Дата оценки:

14 апреля 2021 г.

9. Срок проведения оценки:

07.04.2021 г. – 14.04.2021 г

10. Порядковый номер отчета:

5442-РЦ

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

11. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

- Оценку проводить в предположении, что документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов, действительны на дату проведения оценки, а также что за период между датами проведения оценки и осмотра объектов оценки его состояние не претерпело существенных изменений, способных отразиться на оценке его рыночной стоимости.
- Прочие ограничения и допущения, на которых основывается оценка, связанные с целью оценки и предполагаемым использованием ее результатов, устанавливаются в процессе проведения оценки и указываются в соответствующем разделе отчета об оценке.
- Результат оценки представить без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объектов оценки.

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

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета;

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

3.1 Особые допущения

- Согласно Заданию на оценку результат оценки представлен без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки;

- Считаем что, с даты осмотра (13.04.2021 г.) по дату составления отчета, событий которые привели бы к изменению стоимости объектов оценки не произошло;

- В рамках настоящего отчета все расчеты выполнены в программе для работы с электронными таблицами Microsoft Office Excel без ограничения точности промежуточных расчетов (количества знаков после запятой), округлены только итоговые значения искомых величин. Таким образом, проверка расчетов на калькуляторе может дать несущественно отличающийся результат.

РАЗДЕЛ 4. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

4.1 Общие сведения[3]

Данные о проведении оценки и о отчете об оценке	
Дата осмотра объектов оценки	13.04.2021 г.
Дата проведения оценки	14.04.2021 г.
Дата составления отчета	14.04.2021 г.
Номер отчета	№ 5442-РЦ
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	
Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-26661072 от 23.03.2021 г.; Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-26660983 от 23.03.2021 г.; Технический паспорт.	
Сведения об Оценщике, подписавшем отчет	
Фамилия, имя, отчество Оценщика[4]	Барсуков Максим Владимирович
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	член Некоммерческого партнерства СРО «Деловой союз оценщиков» (НП СРО ДСО), зарегистрирован в Реестре оценщиков Некоммерческого партнерства СРО «Деловой союз оценщиков» от 21.06.2011 г. за № 0356
Место нахождения оценщика	Оценщик осуществляет деятельность по месту нахождения ООО РЦ «Профоценка», с которым у Оценщика заключен трудовой договор
Сведения о страховом полисе	Страховой полис ОАО «АльфаСтрахование» №7391R/776/000578/20 с 23.12.2020 г. по 22.12.2021 г. на сумму 10 000 000 руб.
Данные квалификационного аттестата	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 003201-1 от «09» февраля 2018 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Наименование	Общество с ограниченной ответственностью РЦ «Профоценка» (сокращенно ООО РЦ «Профоценка»).
Адрес места нахождения	Россия, 634050, г. Томск, ул. Беленца 11/1, под. 1 Оф. 2
Регистрационные данные	ИНН 7017007857, ОГРН 1027000877650 от 20.10.1999 г.
Сведения о страховом полисе	Деятельность ООО РЦ «Профоценка», связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации, застрахована на сумму 100 000 000 руб. ООО Страховая компания ОАО «АльфаСтрахование», страховой полис - № 7391R/776/000580/20 от 23.12.2020 г., срок действия с 23.12.2020 г. по 22.12.2021 г.
Сведения о Заказчике оценки объекта	
Наименование	ООО «Управляющая компания «Простор Инвест» Д. У. ЗПИФ недвижимости «АНКОР-фонд недвижимости»

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

[4] Сведения об Оценщике находятся на сайте НП «Деловой Союз Оценщиков» http://www.srodso.ru/01.01.03.01/member_card.aspx?id=7d331d75-23af-4441-bea8-1874aca99904

4.2 Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах[5]

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

4.3 Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения, иная нормативно-правовая база[6]

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

- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. № 297;

- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. № 298;

- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. № 299.

- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

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

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

В ситуациях, когда национальные стандарты и правила оценки не дают однозначной трактовки используемых терминов, определений или методических положений, оценщики ориентируются на нормы Международных стандартов оценки (IVSC) в редакции ближайшего к дате оценки перевода их на русский язык.[7]

---

[5] ФСО-3, п.8д

[6] Ф3-135 ст.11, ФСО-3 п.8б

[7] Международные стандарты оценки, 2011, М.: Российское общество оценщиков, 2013.

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

4.4 Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки

Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки: определение рыночной стоимости объекта капитального строительства для обоснования рыночной стоимости при принятии управленческих решений.

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

Вид определяемой стоимости: рыночная.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

- на объект капитального строительства – право общей долевой собственности;

Право собственности

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

4.6 Описание процесса оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

4.7 Перечень данных, использованных при проведении оценки[8]

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

[8] ФЗ-135 ст.11

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

- ✓ Данные сайта министерства экономического развития и торговли РФ – www.economy.gov.ru;
- ✓ Интернет ресурсы по продаже коммерческой недвижимости - http://www.tomsk.ru09.ru.com/.

Источники иной информации указаны далее по тексту Отчета.

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

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

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

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

РАЗДЕЛ 5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ[9]

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

Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования.

Таблица 1

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

[9] ФЗ-135 ст.11, ФСО-3 п.8ж

	виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	в существующем виде, требует капитального ремонта, модернизации или ликвидации.	

5.1 Характеристика местоположения оцениваемых объектов

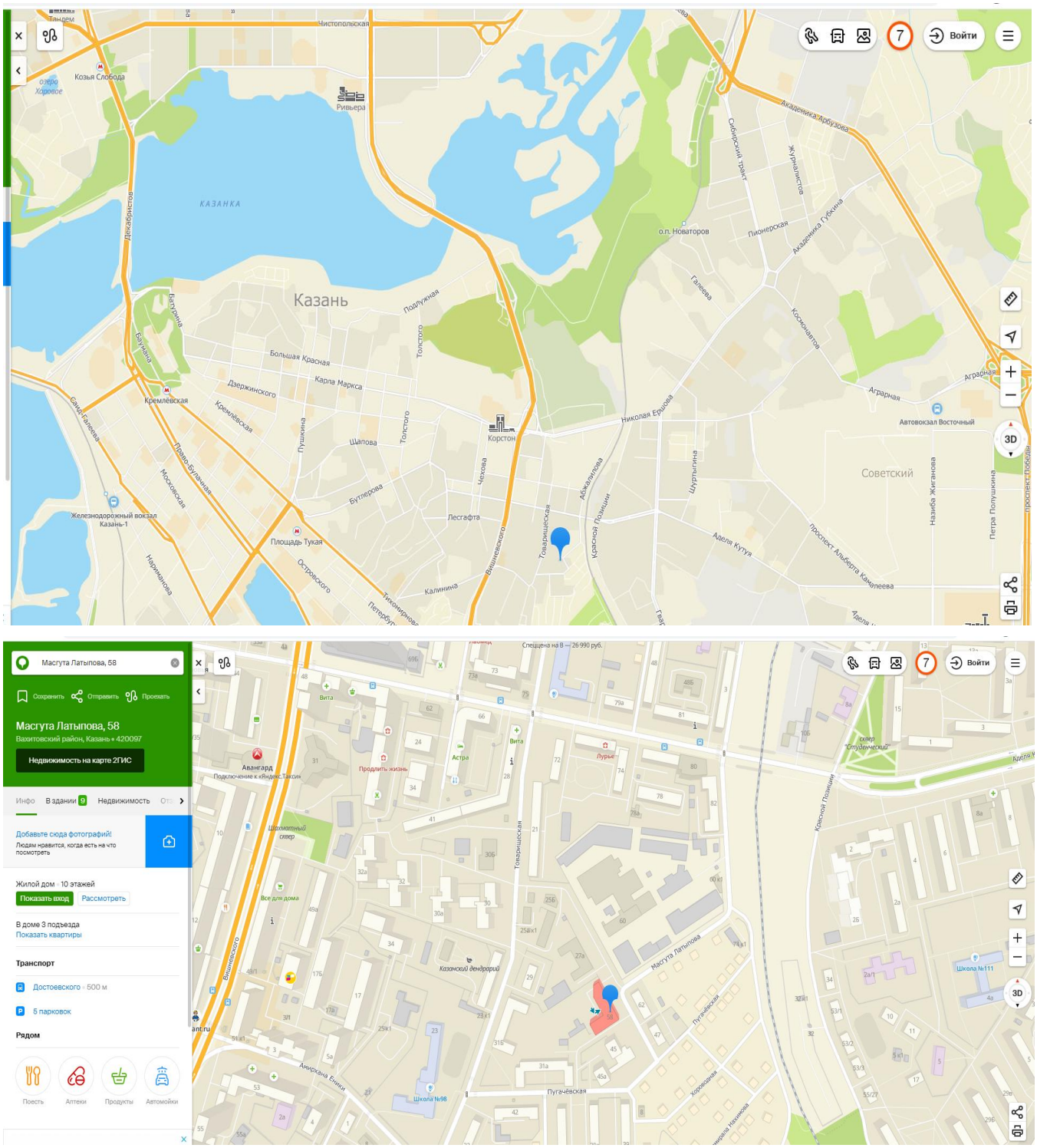


Рисунок.1. Местоположение объектов оценки

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

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

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

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

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

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

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

Ближайшее окружение, социальная инфраструктура

Окружение объектов оценки представляет собой преимущественно жилую застройку.

Социальная инфраструктура ближайшего окружения оцениваемого объекта развита на хорошем уровне.

Транспортная доступность, условия подъезда и парковки

Доступ к объекту оценки свободный.

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

Инженерная инфраструктура

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

Таким образом, инженерная инфраструктура развита на хорошем уровне.

Экологические характеристики территории

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

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

Выводы из анализа местоположения

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

Таблица. 2 Выводы из анализа местоположения

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

5.2 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

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

Юридическое описание

Объект оценки – нежилое помещения.

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

Обременения (ограничения): не зарегистрировано.

Правопритязания: сведения отсутствуют.

Заявленные в судебном порядке права требования: сведения отсутствуют.

Балансовая стоимость помещений: сведений о балансовой стоимости не имеется.

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

Характеристика помещений

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

Таблица 3. Нежилое помещение № 1 подвал

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

Таблица 4. Нежилое помещение № 26 первый этаж

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

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

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

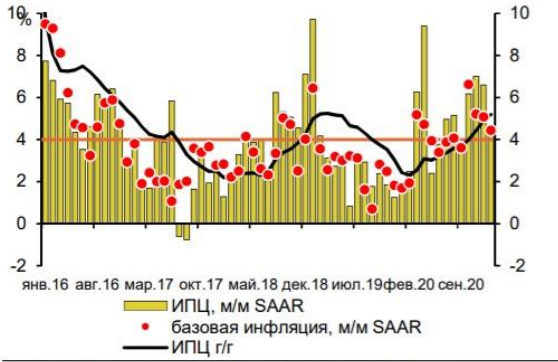
6.1. Анализ социально-экономического положения Российской Федерации на I квартал 2021 г.[10]

В январе 2021 г. рост потребительских цен замедлился в помесячном выражении до 0,67% м/м с 0,83% м/м в декабре, с исключением сезонности – до 0,37% м/м SA1 по сравнению с 0,53% м/м SA месяцем ранее. Монетарная инфляция2 – показатель, очищенный от волатильных компонентов, – в декабре приблизилась к целевому уровню – 4,4% м/м SAAR3 (5,1%–5,2 % м/м SAAR в ноябре-декабре 2020 года). Вместе с тем с учетом относительно низкой базы января 2020 г. (0,4% м/м, 0,1–0,2% м/м по товарным группам, менее подверженным сезонным колебаниям цен) инфляция в годовом выражении увеличилась до 5,2% г/г по сравнению с 4,9% г/г в декабре 2020 года. В непродовольственном сегменте инфляция сохраняется на повышенном уровне, в том числе под влиянием отложенного эффекта переноса от ослабления валютного курса в 4 квартале 2020 г. В январе рост цен ускорился до 0,5% м/м в январе с 0,4 % м/м в декабре, с исключением сезонного фактора – до 0,48 % м/м SA с 0,45% м/м SA в декабре. Значимый вклад в ускорение инфляции в прошедшем месяце внесло удорожание бензина (до 1,0% м/м с 0,1% м/м в декабре). Вместе с тем замедлился рост цен на товары со значительной импортной составляющей (легковые автомобили, электро- и бытовые приборы). Цены на услуги в январе продолжили рост: +0,4% м/м, как и месяцем ранее (с исключением сезонного фактора рост цен замедлился до 0,23 % м/м SA с 0,28% м/м SA в декабре). Основной вклад внесла индексация цен на регулируемые услуги (услуги городского пассажирского транспорта, жилищные услуги) и сезонный рост цен на отдельные рыночные услуги (услуги гостиниц, организаций культуры, а также санаторно-курортные, экскурсионные услуги). Вместе с тем наблюдалось существенное замедление продовольственной инфляции в помесячном выражении: рост цен снизился до 1,0% м/м после 1,5% м/м в декабре (с исключением сезонного фактора – до 0,37% м/м SA с 0,80% м/м SA месяцем ранее). В январе продолжилось снижение цен на сахар (-1,6% м/м после -4,1% м/м в декабре). Цены на масло подсолнечное практически стабилизировались (0,1% м/м после 1,7% м/м месяцем ранее). Рост цен на хлеб пшеничный замедлился до 0,3 % м/м после роста на +1,0% м/м в декабре. Улучшение ценовой динамики на указанные товары на внутреннем рынке произошло несмотря на продолжающийся рост мировых цен. Индекс цен на продовольственные товары Продовольственной и сельскохозяйственной организации (FAO) ООН в январе вырос на 4,3% м/м в долларовом эквиваленте и достиг максимальных с 2014 года уровней. В частности, цены на сахар в январе увеличились на +8,1% м/м в долларовом эквиваленте (за 4 квартал 2020 г: +10,4%); на растительные масла – на +5,8% м/м (+25,4%); на зерновые – на +7,1% м/м (+11,4%). Сдерживающее влияние на продовольственную инфляцию также оказало замедле-

[10] Источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/f6ba6608b92d30df520e89cdf7ec16cf/210128.pdf; https://www.economy.gov.ru/material/file/c384750a62fd581783d03ea4bd2dc90f/20210205.pdf

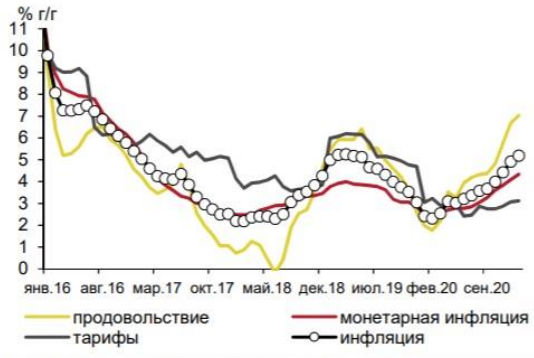
ние роста цен на плодоовощную продукцию до 4,8% м/м (с 8,5% м/м в декабре), при этом темпы более умеренные по сравнению с традиционными (в предшествующие три года в январе наблюдался рост в среднем на 5,3% м/м). По оценке Минэкономразвития России, в феврале продолжится снижение темпов инфляции в помесячном выражении – до 0,5–0,6% м/м.

Монетарная инфляция приблизилась к целевому уровню в 4%



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Инфляция в годовом выражении в январе составила 5,2% г/г



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Индикаторы инфляции

	янв.21	дек.20	ноя.20	окт.20	сен.20	2019	2018
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,2	4,9	4,4	4,0	3,7	3,0	4,3
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,8	0,7	0,4	-0,1	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,5	0,6	0,5	0,3	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,0	6,7	5,8	4,8	4,4	2,6	4,7
в % к предыдущему месяцу	1,0	1,5	1,3	0,6	-0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,8	0,9	0,6	0,3	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,1	4,8	4,5	4,2	3,8	3,0	4,1
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,4	0,6	0,7	0,6	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	2,7	2,5	2,6	2,5	3,8	3,9
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,4	0,1	-0,1	-0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,3	0,2	0,4	0,0	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,6	4,2	3,9	3,6	3,3	3,1	3,7
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,5	0,5	0,5	0,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,4	0,4	0,3	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,3	4,1	3,8	3,6	3,3	2,9	3,4
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,3	0,5	0,5	0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,4	0,5	0,3	-	-

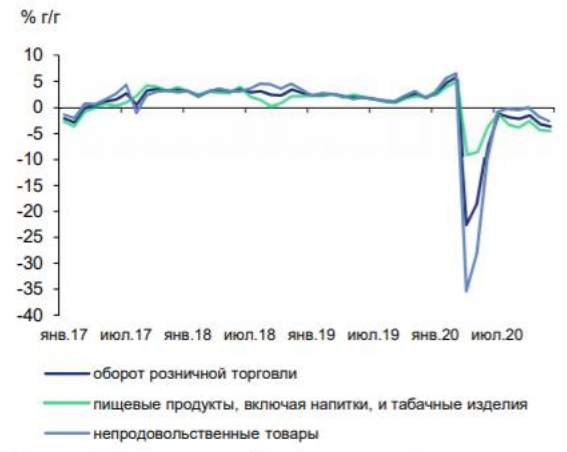
*оценка Минэкономразвития России

Ситуация в ключевых несырьевых отраслях экономики в 2020 г. оставалась устойчивой. Так, выпуск обрабатывающей промышленности в 2020 г. продемонстрировал умеренный рост (на 0,3%), при этом в ноябре–декабре темпы роста закрепились в положительной области (2,9% г/г и 4,4% г/г соответственно, подробнее см. комментарий «О динамике промышленного производства. Январь 2021 года»).

Показатели потребительского рынка по итогам 2020 г. продемонстрировали отрицательную дина-

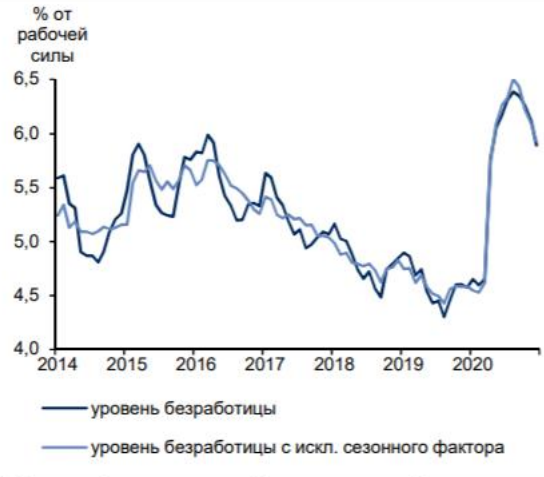
мику на фоне действия карантинных ограничений, направленных на противодействие распространению новой коронавирусной инфекции.

В 2020 г. снижение оборота розничной торговли составило -4,1 % г/г



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

К концу 2020 года на рынке труда ситуация стабилизируется



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Так, оборот розничной торговли в 2020 г. снизился на -4,1%. В декабре сокращение показателя ускорилось до -3,6% г/г с -3,1% г/г месяцем ранее. Спрос на продовольственные товары упал на -4,5% г/г (-4,3% г/г в ноябре), на непродовольственные товары – на -2,6% г/г (-1,7% г/г в ноябре).

В 2020 году рынок труда отреагировал на ухудшение экономической ситуации увеличением безработицы. Численность занятых снизилась на 1 331,7 тыс. человек (-1,9% г/г) и составила 70,6 млн. человек. Общая численность безработных (по методологии Международной организации труда) увеличилась на 857,5 тыс. человек (+24,7% г/г) и составила 4,3 млн. человек, при этом уровень безработицы вырос по сравнению с 2019 годом на 1,2 п.п. и составил в среднем 5,8% от рабочей силы. Наибольшее значение было отмечено в августе: 6,4% от рабочей силы, после чего уровень безработицы начал постепенно снижаться и к концу года опустился до 5,9%. Рост уровня безработицы по методологии МОТ сопровождался ростом численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным Росстата, их численность в среднем за 2020 год составила 2,4 млн. человек с увеличением в 3,2 раза по сравнению с 2019 годом. Вместе с тем с 4 квартала 2020 г показатель начал постепенно снижаться с пикового уровня 3,7 млн. чел.4 на конец сентября до 2,9 млн. чел.4 на конец 2020 г. и 2,6 млн. чел.4 на конец января. Данные портала HeadHunter в конце года также свидетельствовали о постепенной стабилизации на рынке труда. Так, количество вакансий с апреля по июль снижалось, с сентября динамика вакансий вышла в положительную область и в декабре ее рост составил +27% г/г (+22% г/г в ноябре).

За январь–ноябрь рост номинальной заработной платы составил 5,5% г/г, в реальном выражении – увеличение на 2,2% г/г (по сравнению с 2,5% в 2019 году). В ноябре рост заработных плат составил 4,6% г/г в номинальном выражении (+4,5% г/г месяцем ранее) и 0,2% г/г – в реальном (+0,5% г/г в октябре). По оценке Росстата, в 2020 году реальные располагаемые доходы снизились на -3,5% г/г, реальные денежные доходы – на -3,0% г/г. В 4 квартале 2020 г наблюдалось замедление снижения реальных располагаемых доходов до -1,7% г/г (-5,3% г/г в 3 квартале 2020 г.), реальных денежных доходов – до -1,5% г/г (-4,3% г/г кварталом ранее).

За 11 месяцев рост реальной заработной платы составил 2,2 % г/г

Источник: Росстат.

В 4кв20 снижение реальных располагаемых доходов замедлилось

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	2020	IVкв20	дек.20	нояб.20	окт.20	IIIкв20	сен.20	авг.20	июл.20	IIкв20	Iкв20	2019
					Экономическая активность							
Сельское хозяйство	-	-	-	-2,1	-6,6	2,7	1,4	4,1	4,2	3,1	3,0	4,3
Строительство	0,1	0,8	0,9	0,6	0,7	1,1	3,1	0,3	-0,4	-3,9	2,8	2,1
Розничная торговля	-4,1	-2,8	-3,6	-3,1	-1,4	-1,6	-2,1	-1,8	-1,1	-16,0	4,4	1,9
Платные услуги населению	-17,3	-13,2	-12,5	-13,8	-13,2	-17,3	-12,0	-16,8	-23,2	-36,1	-1,9	0,5
Грузооборот транспорта	-4,9	-2,2	-1,3	-1,7	-3,6	-5,3	-3,4	-4,6	-8,0	-8,2	-3,9	0,7
Инвестиции в основной капитал						-4,2				-7,6	1,2	2,1
Промышленное производство	-2,9	-2,5	-0,2	-1,5	-5,7	-4,8	-4,0	-4,5	-6,1	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	-7,0	-8,4	-8,5	-7,5	-9,2	-11,5	-9,5	-10,8	-14,2	-9,0	1,0	3,4
Обрабатывающие производства	0,3	1,1	4,4	2,9	-3,9	-0,1	-0,1	0,2	-0,3	-5,2	5,6	3,6
					Рынок труда							
Реальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	0,2	0,5	1,8	2,2	0,1	2,9	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	0,0	-0,2	3,8	1,6	-0,4	2,2	-4,1	1,5	-
Номинальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года				4,6	4,5	5,4	6,0	3,7	6,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)				0,8	0,4	4,9	1,6	0,5	2,0	-2,5	2,0	-
Реальные располагаемые доходы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-3,5	-1,7	-	-	-	-5,3	-	-	-	-7,9	1,0	1,0
в % к предыдущему периоду (SA)	-	2,5	-	-	-	3,2	-	-	-	-8,6	0,7	-
Реальные денежные доходы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-3,0	-1,5	-	-	-	-4,3	-	-	-	-8,0	1,8	1,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	2,9	-	-	-	4,0	-	-	-	-9,2	0,4	-
Численность рабочей силы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-0,9	-0,9	-1,1	-0,7	-0,6	-0,4	-0,6	-0,8	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел. (SA)	-	74,7	74,6	74,7	74,8	74,9	74,9	74,9	74,9	74,9	75,2	-

28 января 2021 г. *Страница 5*

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

(источник: https://dcenter.hse.ru)

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

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

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

- **Классификация рынка недвижимости**
  (источник: http://www.1rre.ru, http://www.74rif.ru)

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

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

В Российской практике рынок жилой недвижимости часто классифицируется по уровню жилых объектов: стандартное или массовое жильё, жильё повышенной комфортности, и так называемое «элитное» жильё. Эта классификация достаточно условна и основные факторы, которые принимаются во внимание – это комфортность и эксклюзивность объекта, наличие дополнительных удобств и услуг, расположение и, как следствие, цена.

6.2. Краткое описание Республики Татарстан и г. Казань[11]

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

На территории района производят медицинские инструменты, резинотехнические изделия, синтетический каучук, картон и пластмассу, парфюмерию, косметику и товары бытовой химии, вино

[11] https://nesiditsa.ru/city/kazan

водочные изделия и молочные продукты. Здесь расположены заводы федерального значения: холдинг «Нэфис-косметикс», завод синтетического каучука, завод «Красный Восток» и много других, снабжающих жителей Татарстана и других республик разнообразной продукцией.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

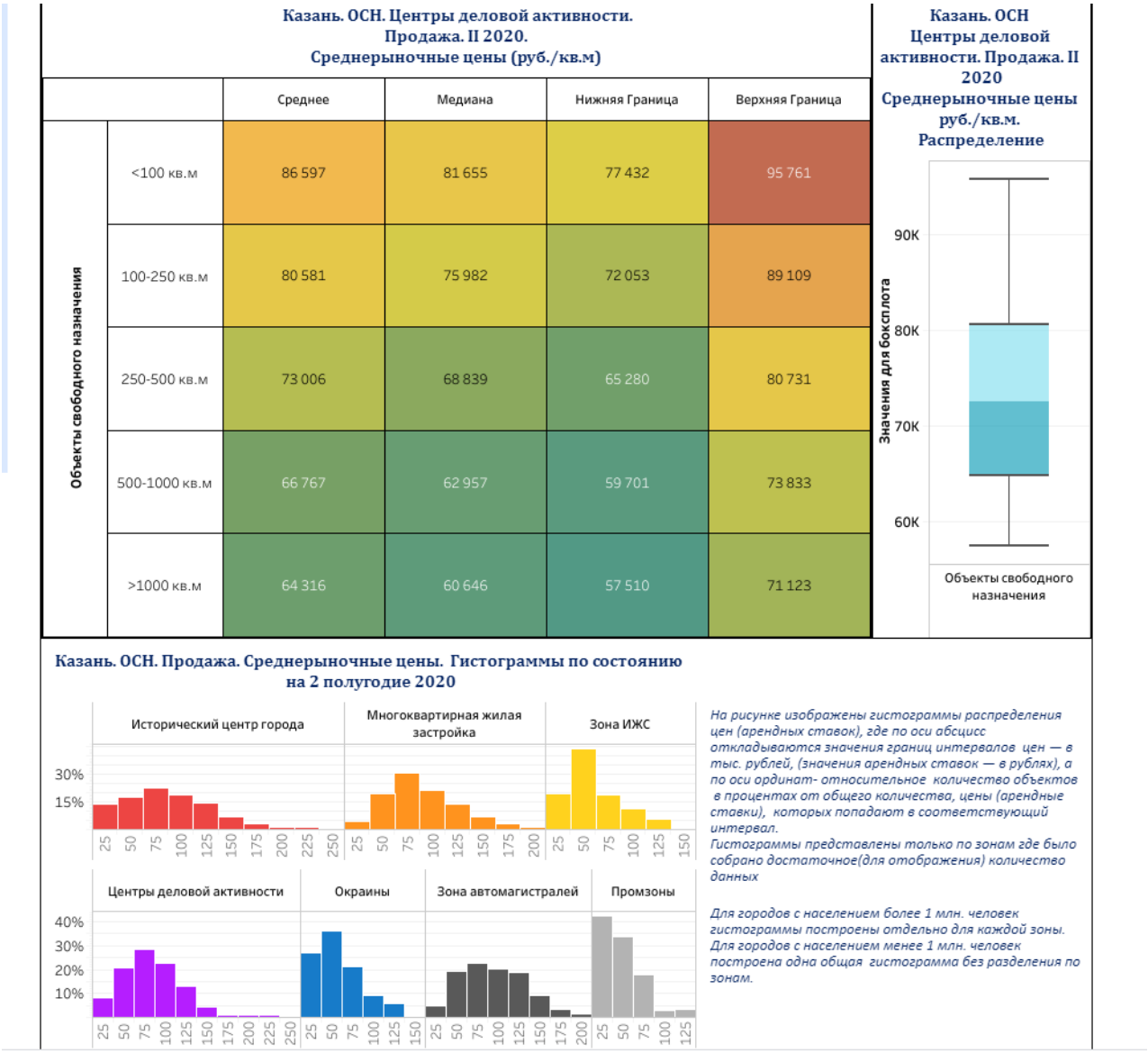
При определении сектора рынка, к которому относится объект оценки, следует учесть следующий факт:

Объект оценки – построен как нежилое здание офисного назначения.

Учитывая указанные факты, оцениваемый объект можно отнести к рынку офисной недвижимости.

6.4. Анализ рынка недвижимости[12]

[12] https://irnr.ru/главная/цены-и-ставки/цены-и-ставки-казань/



6.5. Анализ предложений нежилых помещений и зданий

Предложений по продажам аналогичных помещений в г. Казань на дату оценки достаточно. Стоимость машиномест по результатам изучения предложений на рынке без учета торга находится в интервале от 400 000 руб. до 600 000 руб. за 1 машиноместо в зависимости от состояния и местоположения, а так же других факторов.

РАЗДЕЛ 7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

Оцениваемый объект функционально построен как автопаркинг. Считаем, что перепрофилирование его под другой тип использование приведет к значительным финансовым потерям.

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

РАЗДЕЛ 8. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

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

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

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

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

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

- *Метод прямой капитализации* применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при использовании данного метода определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.
- *Метод дисконтирования денежных потоков* применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.
- *Метод капитализации по расчетным моделям* применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем

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

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. В соответствии с п. 22б ФСО №7, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

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

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

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

Согласно ФСО №7 (п. 22д), в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (п. 22е ФСО №7):

- передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нерыночные условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования/зонирование;

- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, тип аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

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

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

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

Обоснование выбора примененных методов и подходов оценки

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

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

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

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

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

Последовательность расчетов включала:

1) расчет стоимости сравнительным подходом;

2) заключение о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

РАЗДЕЛ 9. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

9.1. Общие положения

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

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ 10. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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

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

Аналоги приведены в разделе приложений к настоящему отчету.

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

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

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

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

В настоящем расчете были определены корректировки по ценообразующим факторам:

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

Формула расчета скорректированной единицы сравнения:

Цп = Цд + (1+ К%) или Цп = Цд + Ка, где

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

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

К% - относительная корректировка в %;

Ка - абсолютная корректировка в руб.;

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

Существует несколько методов выполнения корректировок, например:

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

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

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

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

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

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

Корректировки вносились с учетом:

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

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

Определение стоимости машиноместа

Таблица 4

Корректировки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7
	550 000	480 000	430 000	650 000	550 000	650 000	480 000
	14 кв. м.	18. кв. м.	14 кв. м.	14 кв. м.	15 кв. м.	14 кв. м.	13 кв. м.
	ул. Азата Аббасова, 10	ул. Курашова, 20	Ул. Гарифа Ахунова, 2	ул. Курашова, 20	ул. Шуртыгина, 7	ул. Габдуллы Кариева, 4Ак2	ул. Волочаевская, 4
на торг, %	-18,7	-18,7	-18,7	-18,7	-18,7	-18,7	-18,7
Стоимость с учетом поправки	447 150	390 240	349 590	528 450	447 150	528 450	390 240

Обоснование корректировок:

Корректировка на торг – принята как величина уступки продавца покупателю как -18,7 %;

Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости, информацию, полученную от сотрудников риэлторских компаний и других участников рынка, Оценщик счёл необходимым внести дополнительную корректировку. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». При проведении расчетов была использована информация, полученная по данным исследования, которое было проведено при содействии коллег из различных регионов, посвященное анализу скидок на уторгование на рынке недвижимости, а так же справочника оценщика недвижимости – 2017 производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов табл. 187 стр. 294, п. 7.3.1.

Средне арифметическое значение стоимости одного машиноместа составит: 440 181 руб.

Таким образом, стоимость помещений, полученная сравнительным подходом составит: 440 181 х 56 = 24 650 136 рублей.

Стоимость по помещениям разделена пропорционально их площадям.

Стоимость помещения № 26 этаж 1 составит: 107,1 х 24 650 136 / 1850,8 = 1 426 426 руб.

Стоимость помещения № 1 подвал составит: 24 650 136 - 1 426 426 = 23 223 710 руб.

РАЗДЕЛ 11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

11.1. Согласование стоимости помещения № 1 подвал

Таблица 5

Наименование подхода	Рыночная стоимость, руб.	Удельный вес подхода	Сумма
Затратный	-	-	-
Доходный	-	-	-
Сравнительный	23 223 710	1	23 223 710
Итоговая рыночная стоимость, рублей			**23 223 710**

11.2. Согласование стоимости помещения № 26 этаж 1

Таблица 6

Наименование подхода	Рыночная стоимость, руб.	Удельный вес подхода	Сумма
Затратный	-	-	-
Доходный	-	-	-
Сравнительный	1 426 426	1	1 426 426
Итоговая рыночная стоимость, рублей			**1 426 426**

Рыночная стоимость на дату оценки округленно[13] объектов оценки приведена в таблице № 7.

Таблица 7

Наименование оцениваемого объекта	Адрес	Рыночная стоимость, руб.
Помещение № 1 подвал общей площадью 1 850,8 кв. м.	Россия, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Масгута Латыпова, д. 58	23 224 000
Помещение № 26 этаж 1 общей площадью 107,1 кв. м.	Россия, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Масгута Латыпова, д. 58	1 426 000

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

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

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

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

РАЗДЕЛ 12. СЕРТИФИКАЦИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Оценщик лично осмотрел оцениваемый объект;

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

Рыночная стоимость объекта признается действительной на дату проведения оценки.

Оценщик ООО РЦ «Профоценка»
Барсуков Максим Владимирович .....

Генеральный директор ООО РЦ «Профоценка»
Гвоздев Михаил Николаевич .....

РАЗДЕЛ 13. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативные материалы

Гражданский кодекс Российской Федерации

Налоговый кодекс Российской Федерации

Земельный кодекс Российской Федерации

Градостроительный кодекс Российской Федерации

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

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

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

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

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

Методические материалы

Правила оценочной деятельности СРО «Деловой Союз Оценщиков», утвержден Решением Президиума Некоммерческого партнерства «Деловой союз оценщиков» (Протокол № 2 от 11 марта 2010 года).

Стандарт оценки СРО «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 2.03 «Составление отчета об оценке», утвержден и введен в действие решением Исполнительной дирекции ДСО в 2010г.

Стандарт оценки СРО «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 3.01 «Оценка стоимости недвижимого имущества», утвержден и введен в действие решением Исполнительной дирекции ДСО в 2010г.

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

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

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

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

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

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

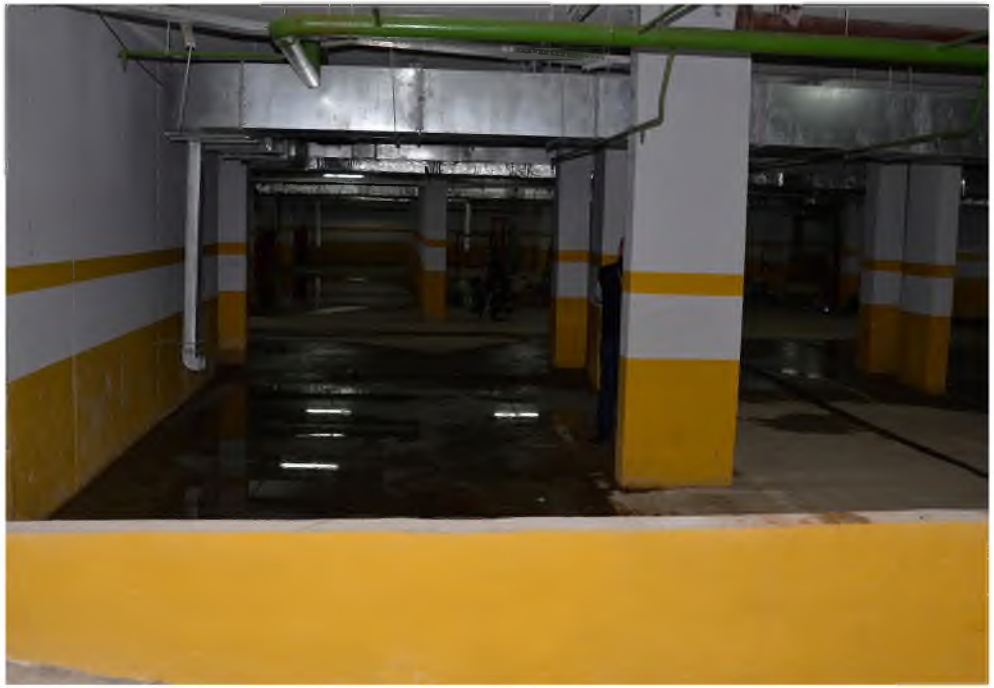
Справочник оценщика Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства в уровне цен на 01.01.2011 г. для условий строительства в Московской области», М.: ООО «Ко-Инвест», 2011 г.

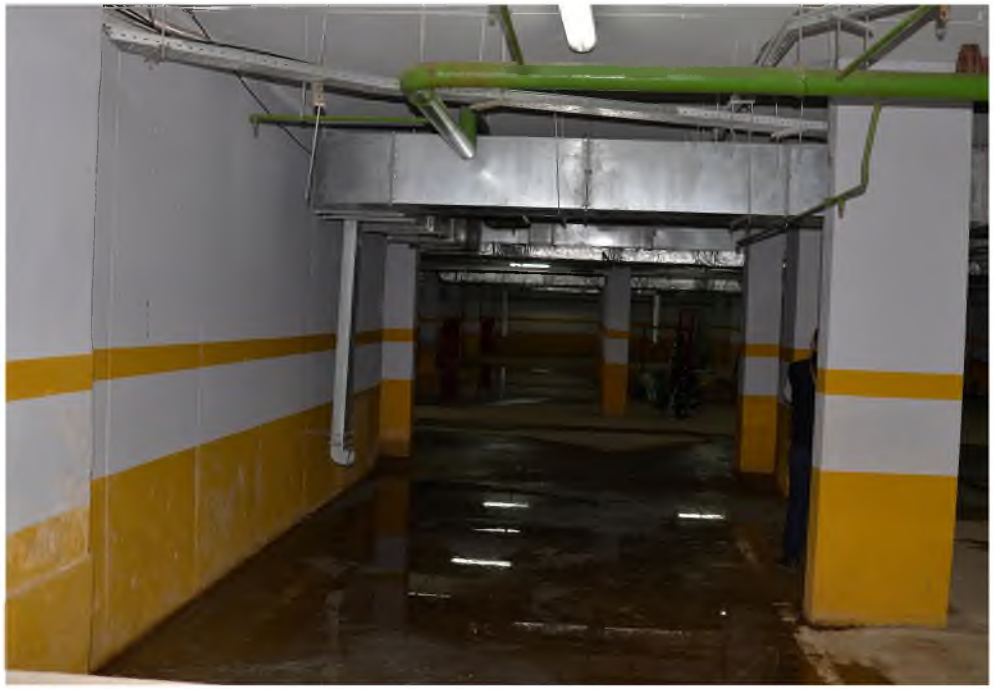
Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №9) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2011. – 50 с

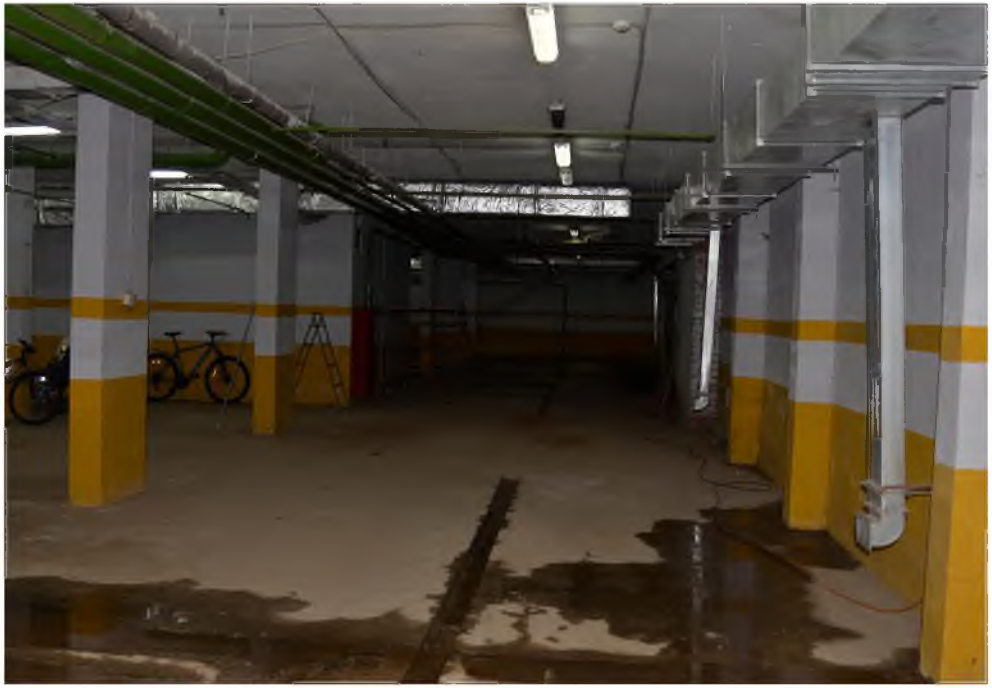
Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Ко-Инвест» «Индексы цен в строительстве», выпуск 90, январь 2015 г., выпуск 86, январь 2014 г.

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

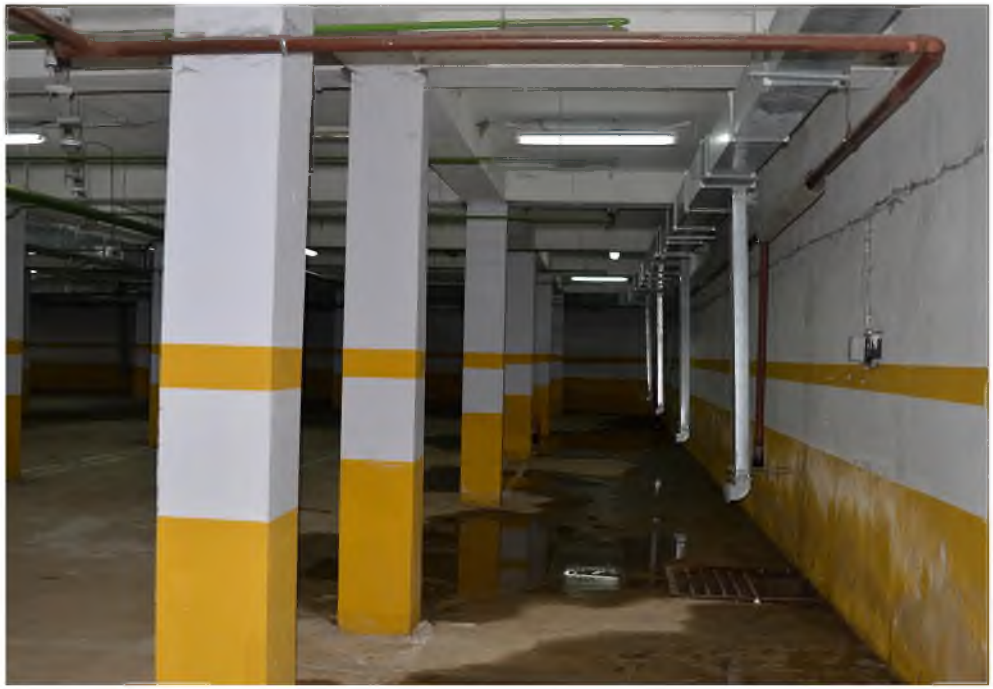
РАЗДЕЛ 14. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 3, П. 9)

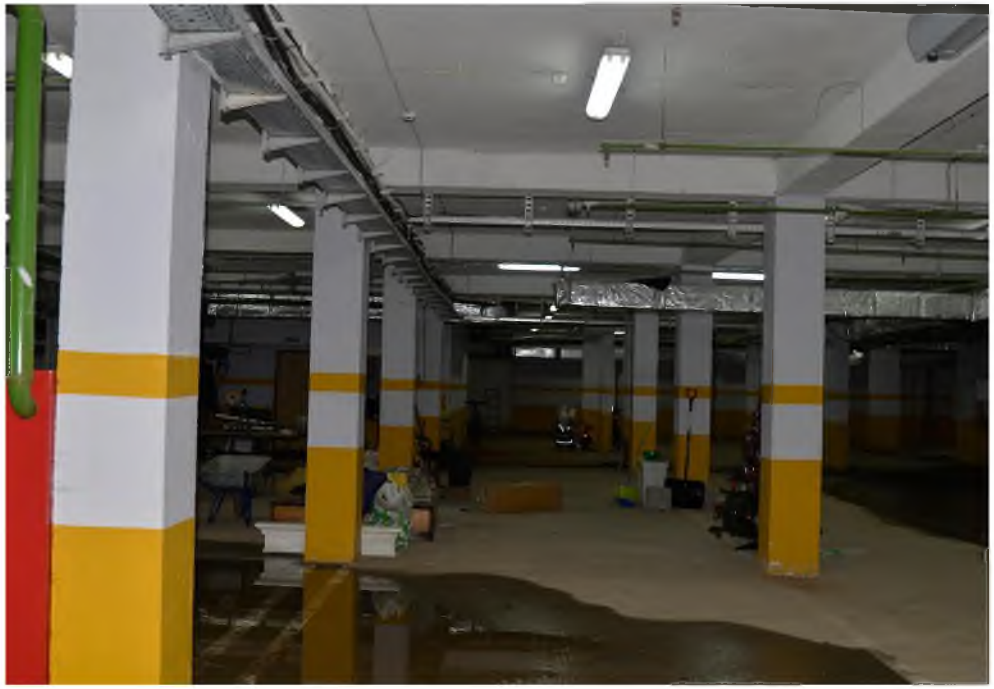




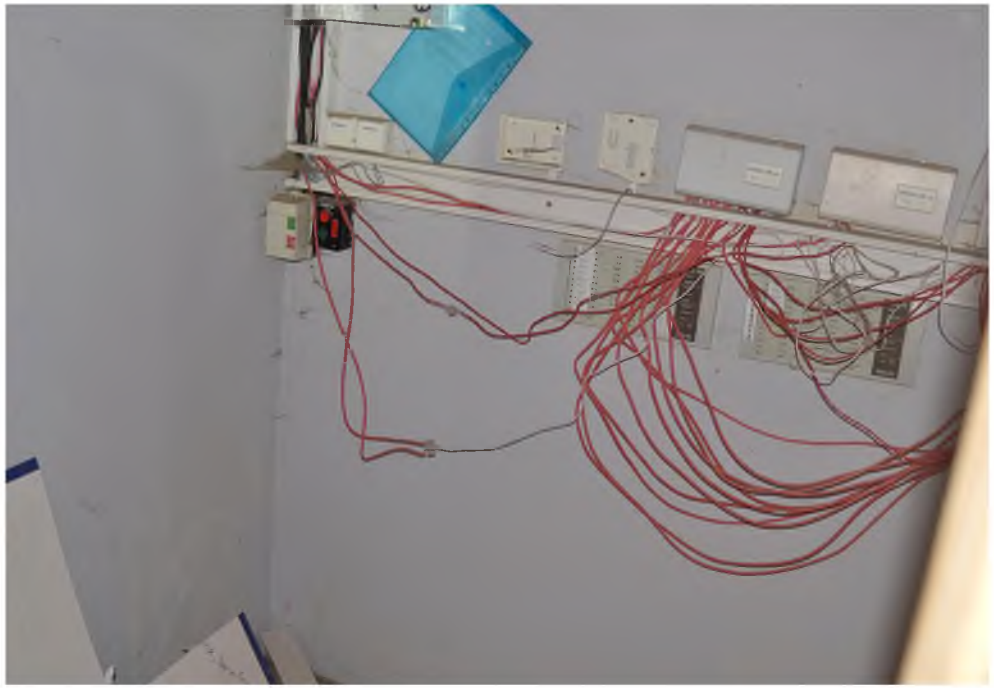


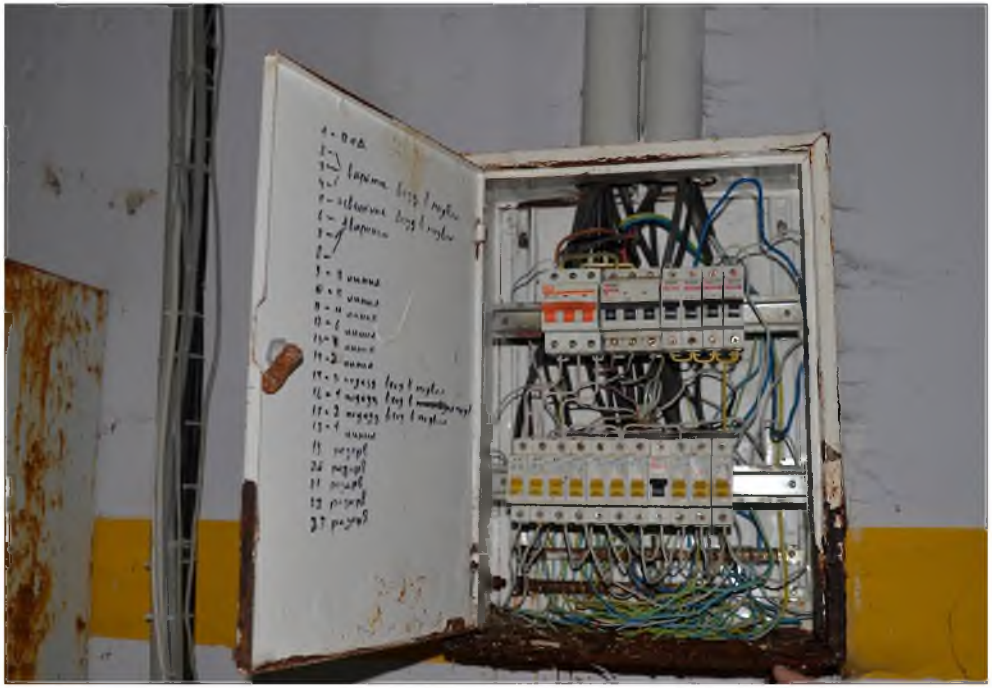
7





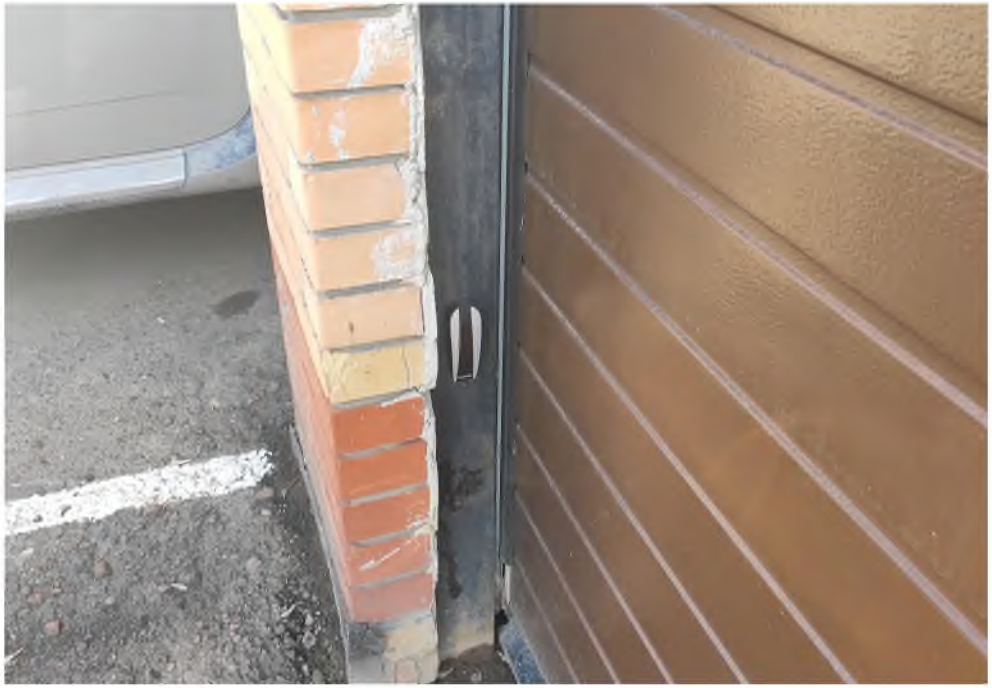
ВЫХОД



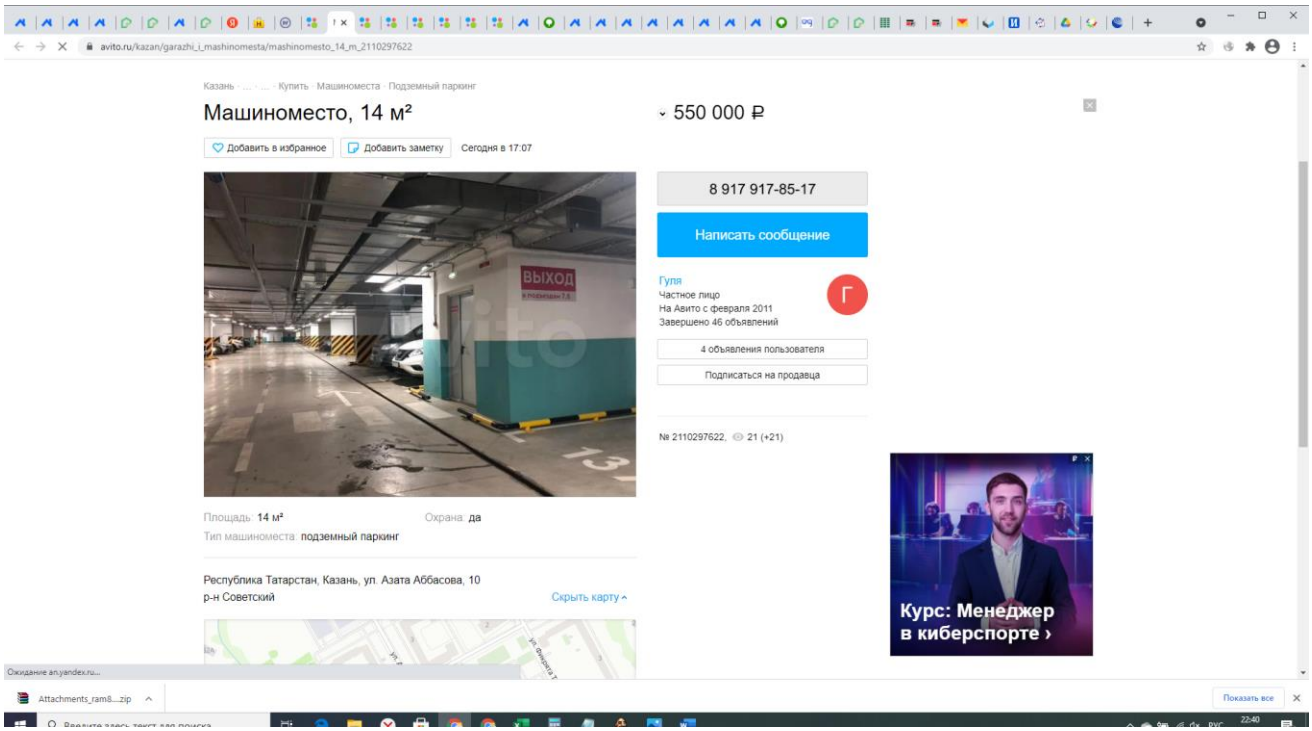


273 77 22

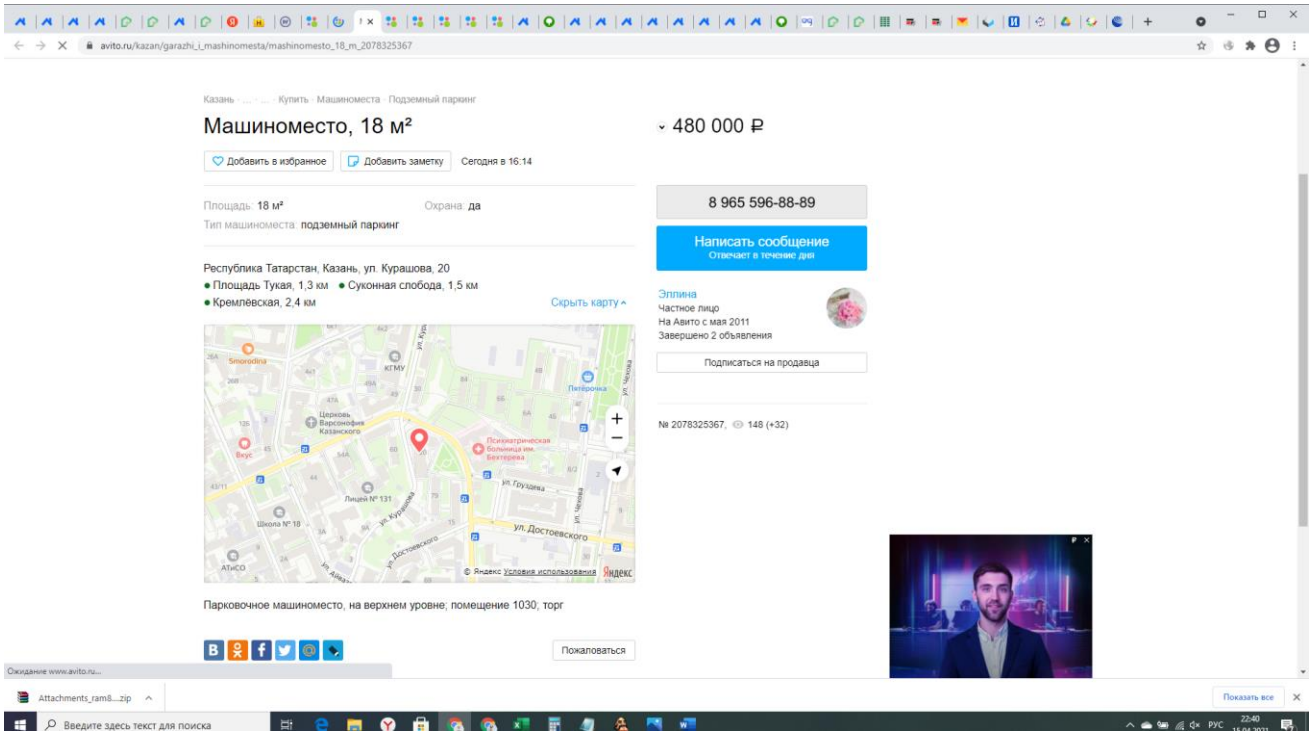
HÖRMANN



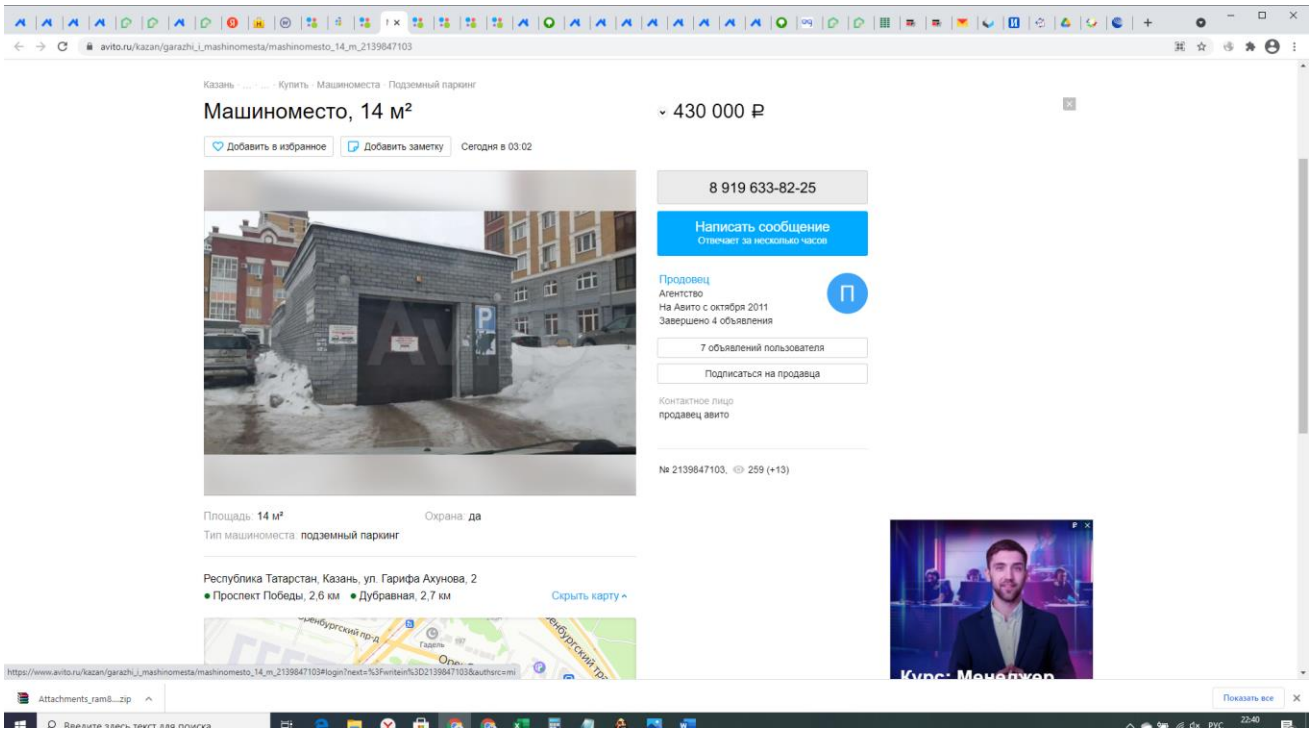
https://www.avito.ru/kazan/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_14_m_2110297622



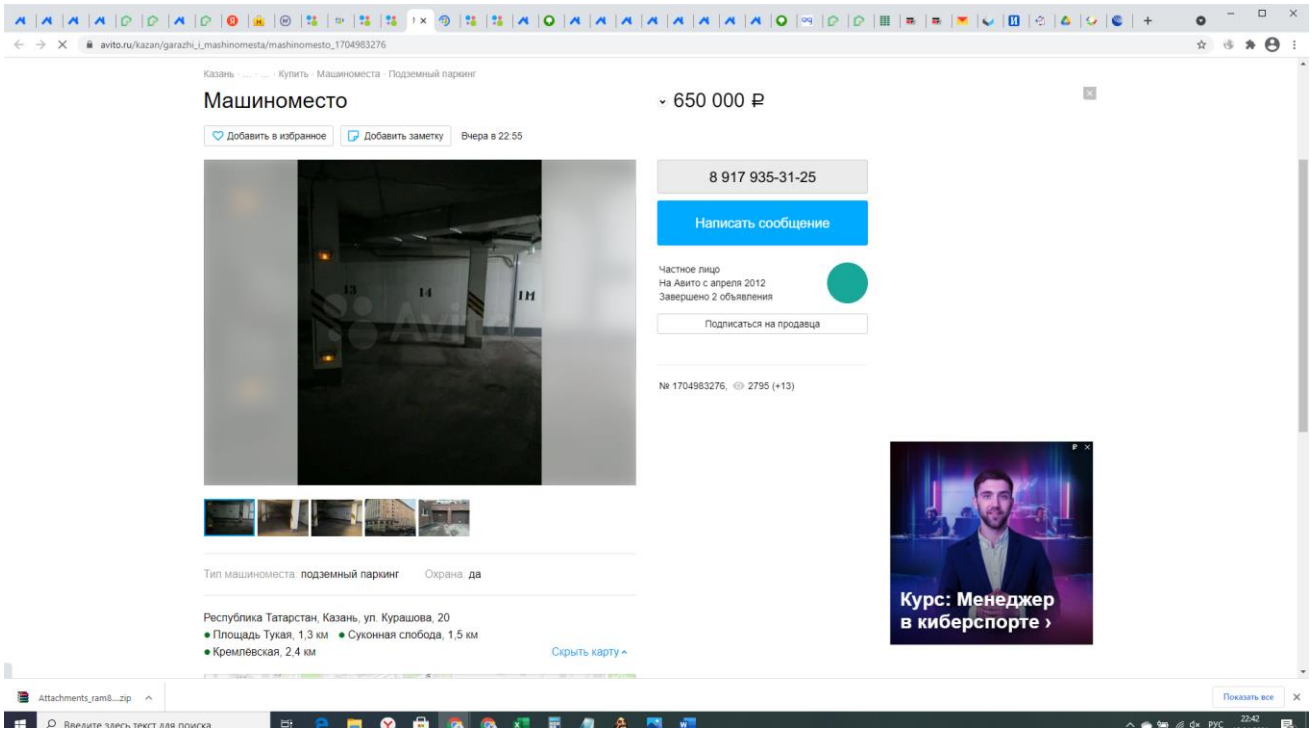
https://www.avito.ru/kazan/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_2078325367



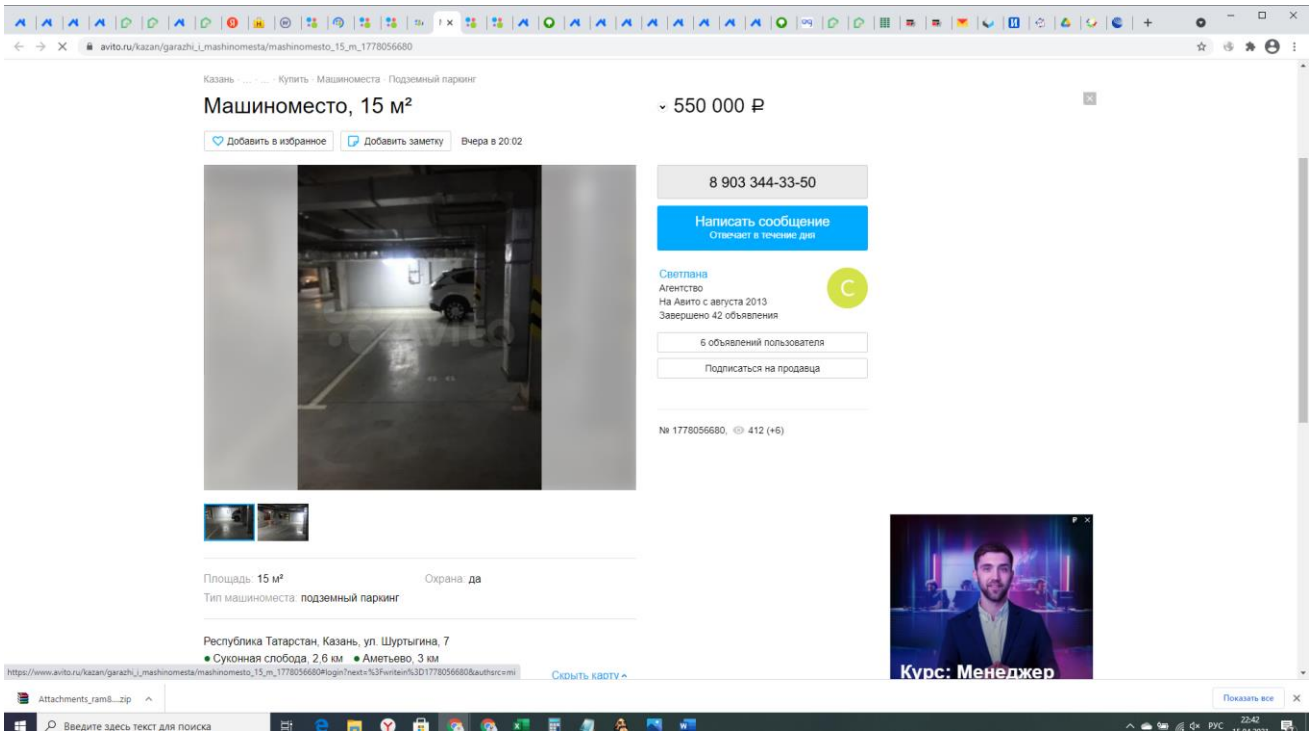
https://www.avito.ru/kazan/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_14_m_2139847103



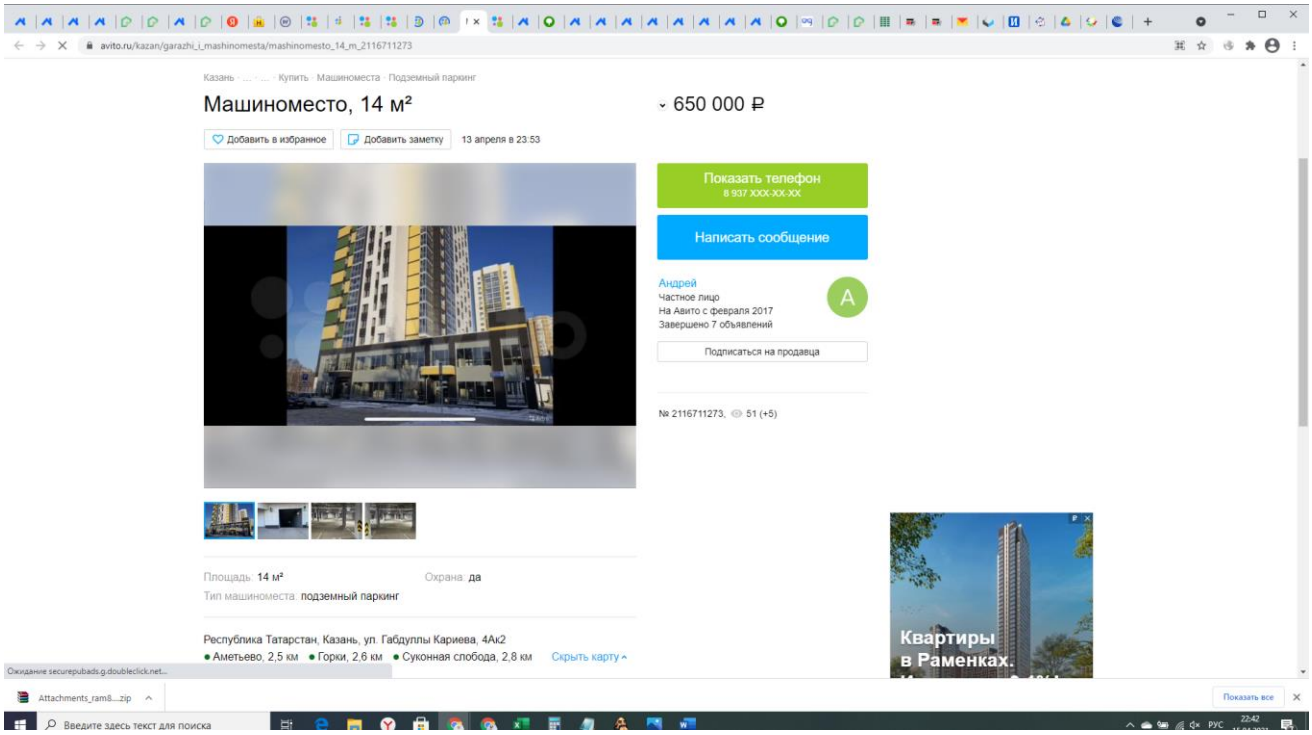
https://www.avito.ru/kazan/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_1704983276



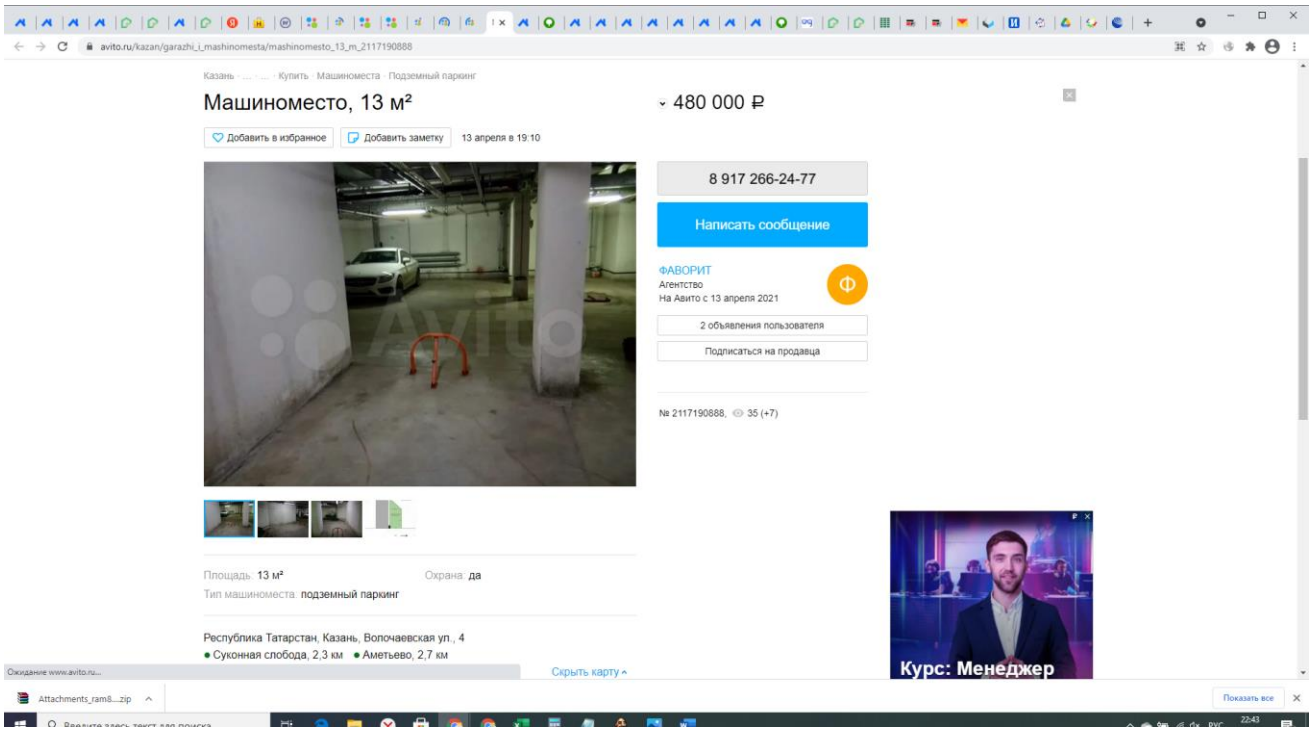
https://www.avito.ru/kazan/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_1778056680



https://www.avito.ru/kazan/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_14_m_2116711273



https://www.avito.ru/kazan/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_2117190888



Акт осмотра

13 апреля 2021г
с 14:00 по 14:35 час.

г. Казань
ул. Масгута Латыпова д.58.

Мы, комиссия в составе:

1) ООО "УК "Простор Инвест" Д.У. ЗПИФН "Анкор - фонд недвижимости" в лице заместителя генерального директора по эксплуатации недвижимости Замана Вячеслава Юрьевича, действующего на основании доверенности №29 от 09.04.2021г
2) ООО "Региональный центр "Профоценка", в лице представителя Аюпова Артура Динаровича, действующего на основании доверенности б/н от 12.04.2021г

составили настоящий акт о том, что:

1) В ходе проведения осмотра нежилых помещений по адресу: г. Казань, ул. Масгута Латыпова д.58 обнаружено:

1.1. Нежилое помещение №26 по адресу: г. Казань, ул. Масгута Латыпова д.58, общей площадью 107,1 м², кад. № 16:50:011016:195, фактически является въездной группой в нежилое помещение №1, расположенного в подвале №0 (подземная парковка)

Пол помещения бетонированный.
Стены покраска. Потолок - покраска.
На въезде установлены автоматические ворота Нортан.
Помещение находится в рабочем состоянии.

1.2. Нежилое помещение №1, расположенное в подвале №0, по адресу: г. Казань, ул. Мусина Латыпова д-58 пом подв (1), общей площадью 1850,8 м², с кад. № 16:50:011016:194, фактически является подземной парковкой.

Пол помещения бетонированный.

Стены окрашены.

Потолок окрашен.

В помещении имеется:

система освещения

система электроснабжения

система пожаротушения

приточно-вытяжная вентиляция, дымоудаление.

В помещении размещен тепловой узел жилого дома.

В помещении расположено помещение насосной.

По полу частично обнаружены лужи воды.

Покраска стен и потолка частично вздулась от влаги.

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

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

Подписи:

1) Зайка В.Ю.

2) Агонов А.О.

Замечания, дополнения:

178684

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

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

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

23 марта 2021г. № КУВИ-002/2021-26661072	
Кадастровый номер:	16:50:011016:195
Номер кадастрового квартала:	16:50:011015
Дата присвоения кадастрового номера:	22.11.2013

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

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ АИС ФИС ЕГРН

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

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
М.П.	Сертификат: 673169747045106857601138718679677818855 Владелец: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	

УПОЛНОМОЧЕННЫЙ СОТРУДНИК
МАИ ИЛЬШАТОВНА

ВРЕМЯ 10:00
ДАТА 24.03.2021

М.П.

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4

23 марта 2021г. № КУВИ-002/2021-26661072	
Кадастровый номер:	16:50:011016:195

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Заика Вячеслав Юрьевич

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	М.П. Сертификат: 673169747045108897601138718879677818855 Владелец: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ АИС ФИС ЕГРН

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

УПОЛНОМОЧЕННЫЙ СОТРУДНИК
МАРКАБИНА ЛИЛИЯ ИЛЬШАТОВНА

ВРЕМЯ 10:00
ДАТА 24.03.2021

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

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

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АНКОР-фонд недвижимости"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/223/2009-415 04.06.2009 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

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

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ АИС ФНС ЕГРН

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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Сертификат: 673169747045108897601188718879677818855 Владелец: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	инициалы, фамилия

УПОЛНОМОЧЕННЫЙ СОТРУДНИК
МАРХАБИНА ЛИДИЯ ИЛЬШАТОВНА

М.П.

ВРЕМЯ 10:00
ДАТА 24.03.2021

М.П.

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

		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ АИС ФИС ЕГРН

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

УПОЛНОМОЧЕННЫЙ СОТРУДНИК
МАРХАБИНА ЛИЛИЯ ИЛЬШАТОВНА

ВРЕМЯ 10:00
ДАТА 24.03.2021

М.П.

полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 673169747045108897601138718879677818855
Владелец: Росреестр
Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021

178734

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

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

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

23 марта 2021г. № КУВИ-002/2021-26660983

Кадастровый номер:	16:50:011016:194
Номер кадастрового квартала:	16:50:011015
Дата присвоения кадастрового номера:	22.11.2013

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

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	М.П.	

Сертификат: 673169747045108897601188718879677818855
Владелец: Росреестр
Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ АИС ФИС ЕГРН
ОТДЕЛ ОБЩЕГО ДОСТУПА МФЦ в РТ
г. Казань, ул. Кулагина, д.1
УПОЛНОМОЧЕННЫЙ СОТРУДНИК
МАРХАБИНА ЛИЛИЯ ИЛЬШАТОВНА
ВРЕМЯ 10:00 М.П.
ДАТА 24.03.2021

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4

23 марта 2021г. № КУВИ-002/2021-26660983	
Кадастровый номер:	16:50:011016:194

Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Из объекта недвижимости образованы объекты недвижимости с кадастровыми номерами: 16:50:011015:222, 16:50:011015:223, 16:50:011015:224, 16:50:011015:225, 16:50:011015:226, 16:50:011015:227, 16:50:011015:228, 16:50:011015:229, 16:50:011015:230, 16:50:011015:231, 16:50:011015:232, 16:50:011015:233, 16:50:011015:234, 16:50:011015:235, 16:50:011015:236, 16:50:011015:237, 16:50:011015:238, 16:50:011015:239, 16:50:011015:240, 16:50:011015:241, 16:50:011015:242, 16:50:011015:243, 16:50:011015:244, 16:50:011015:245, 16:50:011015:246, 16:50:011015:247, 16:50:011015:248, 16:50:011015:249, 16:50:011015:250, 16:50:011015:251, 16:50:011015:252, 16:50:011015:253, 16:50:011015:254, 16:50:011015:255, 16:50:011015:256, 16:50:011015:257, 16:50:011015:258, 16:50:011015:259, 16:50:011015:260, 16:50:011015:261, 16:50:011015:262, 16:50:011015:263, 16:50:011015:264, 16:50:011015:265, 16:50:011015:266, 16:50:011015:267, 16:50:011015:268, 16:50:011015:269, 16:50:011015:270, 16:50:011015:271, 16:50:011015:272, 16:50:011015:273, 16:50:011015:274, 16:50:011015:275, 16:50:011015:276, 16:50:011015:277, сведения о которых носят временный характер. Сведения, необходимые для заполнения разделов: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Заика Вячеслав Юрьевич

Полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Сертификат: 673169747045168897601138718879677818855 Владелец: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	инициалы, фамилия

М.П.

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ АИС ФИС ЕГРН

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

УПОЛНОМОЧЕННЫЙ СОТРУДНИК
МАРХАБИНА Д.Р. ИЛЬШАТОВНА

ВРЕМЯ 10:00
ДАТА 24.03.2021

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4

23 марта 2021г. № КУВИ-002/2021-26660983	
Кадастровый номер:	16:50:011016:194

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

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ АИС ФИС ЕГРН

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

УПОЛНОМОЧЕННЫЙ СОТРУДНИК
МАРТЫШКИНА ЛИЛИЯ ИЛЬШАТОВНА

ВРЕМЯ 10:00
ДАТА 24.03.2021

М.П.

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Сертификат: 673169747045108857601138718879677818855 Владелец: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	инициалы, фамилия

М.П.

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

	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ АИС ФИС ЕГРН

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

УПОЛНОМОЧЕННЫЙ СОТРУДНИК
М[illegible] ЛИЛИЯ ИЛЬШАТОВНА

ВРЕМЯ 10:00
ДАТА 24.03.2021

М.П.

полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 673169747045108857601138718879677818855
Владелец: Росреестр
Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021

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)

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

Литер (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		1040.2	24.40	25527
	технический этаж		1031.5	2.90	3049
	машинное отделение		122.0	2.76	337
	балконы 2-10 этажи		521.0		
	подвал		2138.1		
	В том числе встроенное:				
	1 этаж		184.0	3.18	585
	подвал		1965.1	3.18	6249

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	

VI. Общая стоимость (в руб.)

...ительная стоимость в ценах 1991г. ______________________

(встроенного помещения) ______________ руб.

Особые отметки:

...есты и запрещения: Ареста или запрещения по состоянию на 01.01.2000г. не зарегистрировано

...личие землеотводных документов:

...личие разрешения на строительство:

...личие проектно-сметной документации: предоставлено

...кт ввода в эксплуатацию: №

Паспорт выдан ... 2009 г.

Руководитель ... фамилия

М.П.

Работу проверил: ______ подпись ______ ...М. ______ дата 27.02 2009 г.

Работу выполнил: Мау подпись ______ ...ва Е.О. ф.и.о. ______ дата 27.02 2009 г.

Работу копировал: Мау подпись Маслова Е.О. ф.и.о. дата 27.02 2009 г.

Приложение к поэтажному плану зданий с нежилыми помещениями

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.) **Маступа 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)

Дата записи	Площадь участка				Незастроенная площадь									
	по землеотводным документам	по фактическому пользованию	в том числе		асфальтовое покрытие		прочие замощения	площадки оборудован.		грунт	под зелеными 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 (м²)

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

I. Сведения о принадлежности

№ п.п.	Субъект права 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		

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

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

№ п/п	Классификация помещений	основная		вспомогательная		текущие изменения							
		общая	аренд.	общая	аренд.	основная		вспомогательная		основная		вспомогательная	
						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		209,5									
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	казначейские помещения не установлено			735,5									
	итого	1876,5		1778									
	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	Учрежденческая						
	а) жилая контора						
	б) комн., детские дружин. и др.						
2	Культурно-просветительская						
	в) кр. уголки, клумбы, библиотеки						
	Прочая						
	а) мастерские						
	б) склады, жилищные конторы						
	в) теплоузел						
	г) котельная						
	в том числе на газе						
	на твердом топливе						
	Итого						

Экспликация
к поэтажному плану здания (строения)

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

Литера по плану	Этаж	Номер помещения (квартиры)	Номер квартиры, отдела, комнаты и т.п.	Назначение помещений: жилая комната, кухня и т.п.	Формула подсчета площади	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	подсобная	лоджий, балконов, террас, веранд и холодных помещений	Высота помещения по внутреннему обмеру	Площадь помещений общего пользования	Самовольно перепланировано и переоборудовано	Примечания
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
А	6	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	ванная		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						

№55-АБК/20 от 15.10.2020

XI. Описание конструктивных элементов ...

Литера ___А___ Год постройки ___2008___ Число этажей ___10___

Группа капитальности ______ Вид внутренней отделки ______ Сборник № ___28___

Таблица № ___6___

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента после поправки	Износ в %	Процент износа к строению	Текущие изменения износа в %: % износа	Текущие изменения износа в %: к строению
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты		бетонные сваи								
2	а) стены и их наружная отделка		кирпичные		7,6	1	7,6				
	б) перегородки		кирпичные гипсолитовые		37,5	1	37,5				
3	Перекрытия	чердачное			13,5	1	13,5				
		междуэтажное	железобетонное								
		подвальное									
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				
		калориферные									
		АГВ									
		другое									
		центральное	есть								
	Санитарные и электро-технические устройства	напольные электроплиты									
		водопровод	есть								
		канализация	есть								
		ванны									
		гор. вод.	есть								
		электроосвещение	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 $\frac{гр.9 \times 100}{гр.7}$ %

		1	жилая		22,0	22,0	22,0	22,0					
		2	кухня		14,2	14,2	14,2		14,2		2,15		
		3	шкаф		2,6	2,6	2,6		2,6				
		4	коридор		5,6	5,6	5,6		5,6				
		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					

	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			

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					

	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				

	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:		49,0	49,3	48,0	22,7	26,3	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		
	65	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	416,8	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		

	2	жилая		19,3	19,3	19,3	19,3						
23	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		18,6	18,6	18,6	18,6						
	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	102,0	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	37,8	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					

55	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:		58,1	59,5	58,1	37,8	30,3	1,4				
56	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				
57	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				
58	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					

	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:	85,5	86,1	85,5	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					

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					

		санузел		4,6	4,6	4,6		4,6					
	4	шкаф		2,8	2,8	2,8		2,8					
	5	балкон			1,4				1,4				
		Итого:		48,1	49,5	48,1	22,7	25,4	1,4				
12	1	жилая		26,4	26,4	26,4	26,4						
	2	жилая		16,7	16,7	15,7	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				
57	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	76,6	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		0,8				0,8				
		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						

	7	балкон			1,4				1,4				
		Итого:		83,7	85,1	63,7	35,1	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	68,9	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				

	8	балкон			1,3				1,3					
88	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	768,6	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						
		6	коридор	20,3	20,3	20,3		20,3						
		8	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						

		жилая		26,2	26,2	26,2	26,2					
68	1	жилая		17,0	17,0	17,0	17,0					
	2	кухня		14,0	14,0	14,0		14,0				
	3	коридор		15,3	15,3	15,3		15,3				
	4	ванная		4,8	4,8	4,8		4,8				
	5	санузел		4,7	4,7	4,7		4,7				
	6	балкон			1,4				1,4			
		Итого:		82,0	83,4	82,0	43,2	38,8	1,4			
69	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	78,5	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			

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:		69,5	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					

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	39,2	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				
59	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					

	1	жилая		17,5	17,5	17,5	17,5					
26	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	15,2	18,2	18,2					
	2	жилая		19,6	19,6	19,6	19,6					

	64	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 6 этажу:		756,0	770,9	756,0	417,5	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						

	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	25,3	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				
												2,75	
V	15	1 жилая		22,6	22,6	22,6	22,6						
		2 кухня		13,9	13,9	13,9		13,9					
		3 шкаф		2,6	2,6	2,6		2,6					
		4 коридор		8,0	8,0	8,0		8,0					
		5 ванная		3,4	3,4	3,4		3,4					

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					

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	
51	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	

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

[illegible]	[illegible]	Отопление								Ванны и души							Горячее водоснабж.		Газоснабж.			Лифты						
		центральное																										
		от ТЭЦ		от пром. предприят		от квар котельной																						
		На твердом топливе	На газе	На твердом топливе	На газе	На твердом топливе	На газе	От АГВ и др	Калориферное	Печное	Без колонки и гор. воды	С гор. водой	С газ. колонк. и эл. колон.	с дров. колон.	Бассейн	Сауна	Центральное	От колонок	Сетевое	Баллонное	Мусоропровод	Пассажирск.	Грузопассаж.	Грузовые	Телефоны	Напольные эл. плиты	[illegible]	Телевидение
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	22	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			

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

VI. Архитектурно планировочные и эксплуатационные показатели

Серия, тип проекта __________
Год постройки 2008

Год последнего капитального ремонта ______ г. переоборудовано / надстроено ______ в ______ году
Кроме того имеется: *подвал, технический этаж,* ~~цокольный этаж~~, ~~мансарда, мезонин, чердак~~ (ненужное зачеркнуть) Число этажей 10

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																				

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	30	31

0,30

0,26

Составил техник-инвентаризатор Масеева С.О.

«27» февраля 2009 г

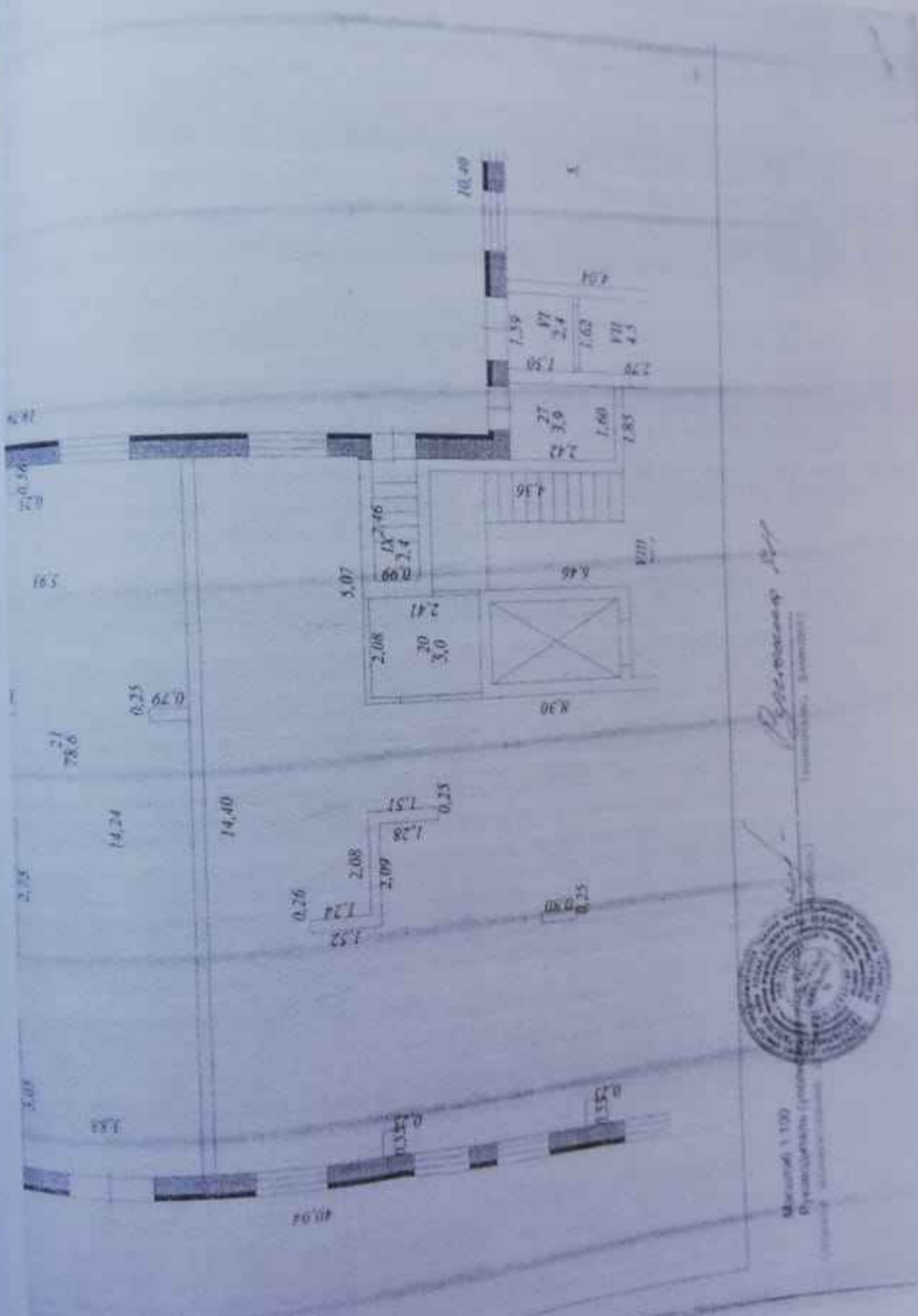
Проверил «27» 2 2009 г [illegible] Т.М.

I. Сведения о принадлежности

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, владения, пользования	Дата (часть интерв)
27.07.2009г.		В ОТИ информация о	
		зарегистрированных правах	
		собственности отсутствует	

II. Благоустройство здания (кв.м)

Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное 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	жилищ газом		пассажирский	грузовые	
6707.4	6707.4				6707.4		6707.4	6707.4					6707.4	6707.4		6707.4



Кадастровый паспорт

помещения

Дата 27.02.2009 Лист №1, всего листов

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

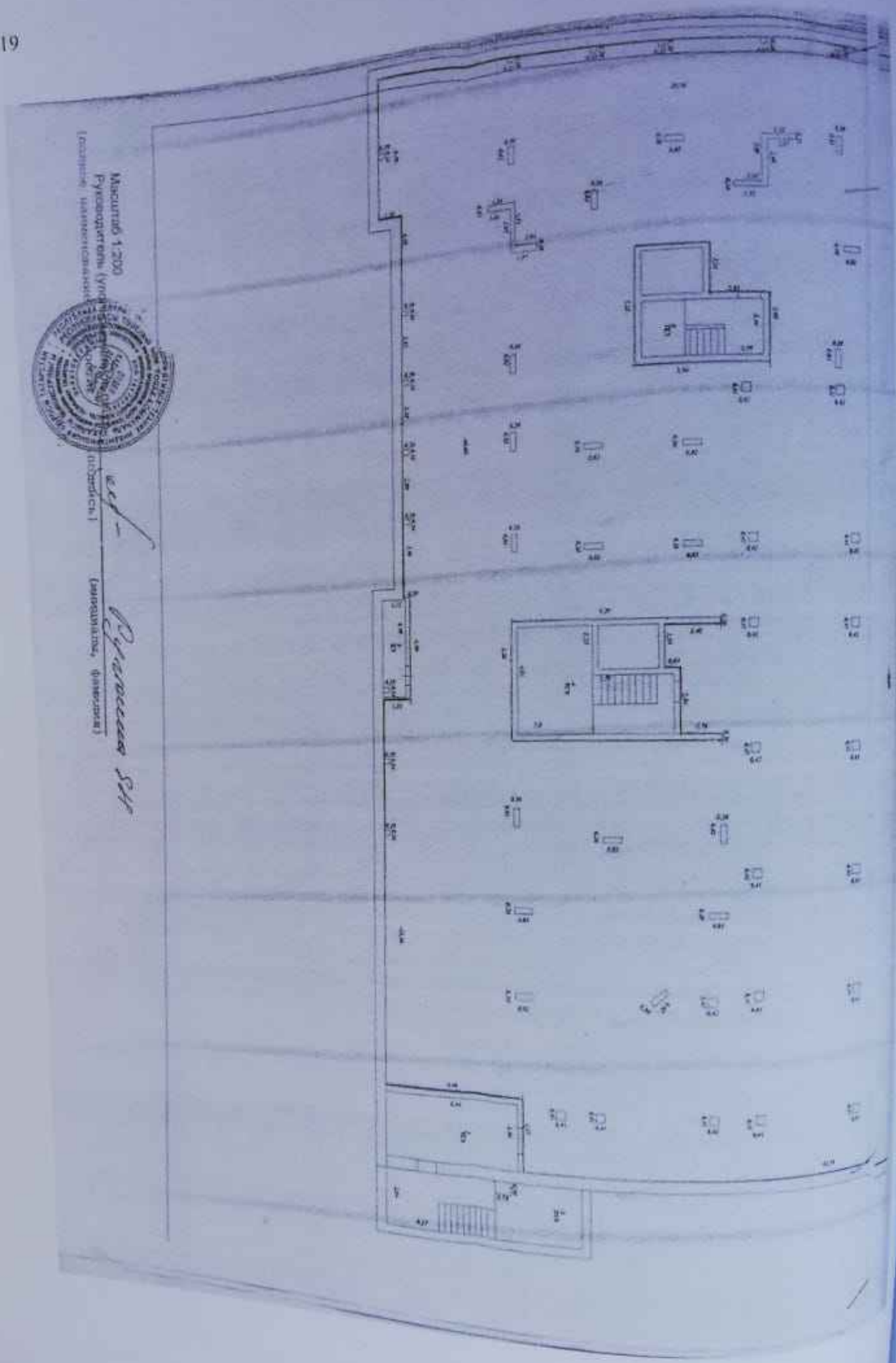
1.8 **Номер помещения на поэтажном плане** 26

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 №000015 от 15 ноября 2004 г.

Руководитель (иное уполномоченное лицо) (подпись) (инициалы, фамилия)


Масштаб 1:200

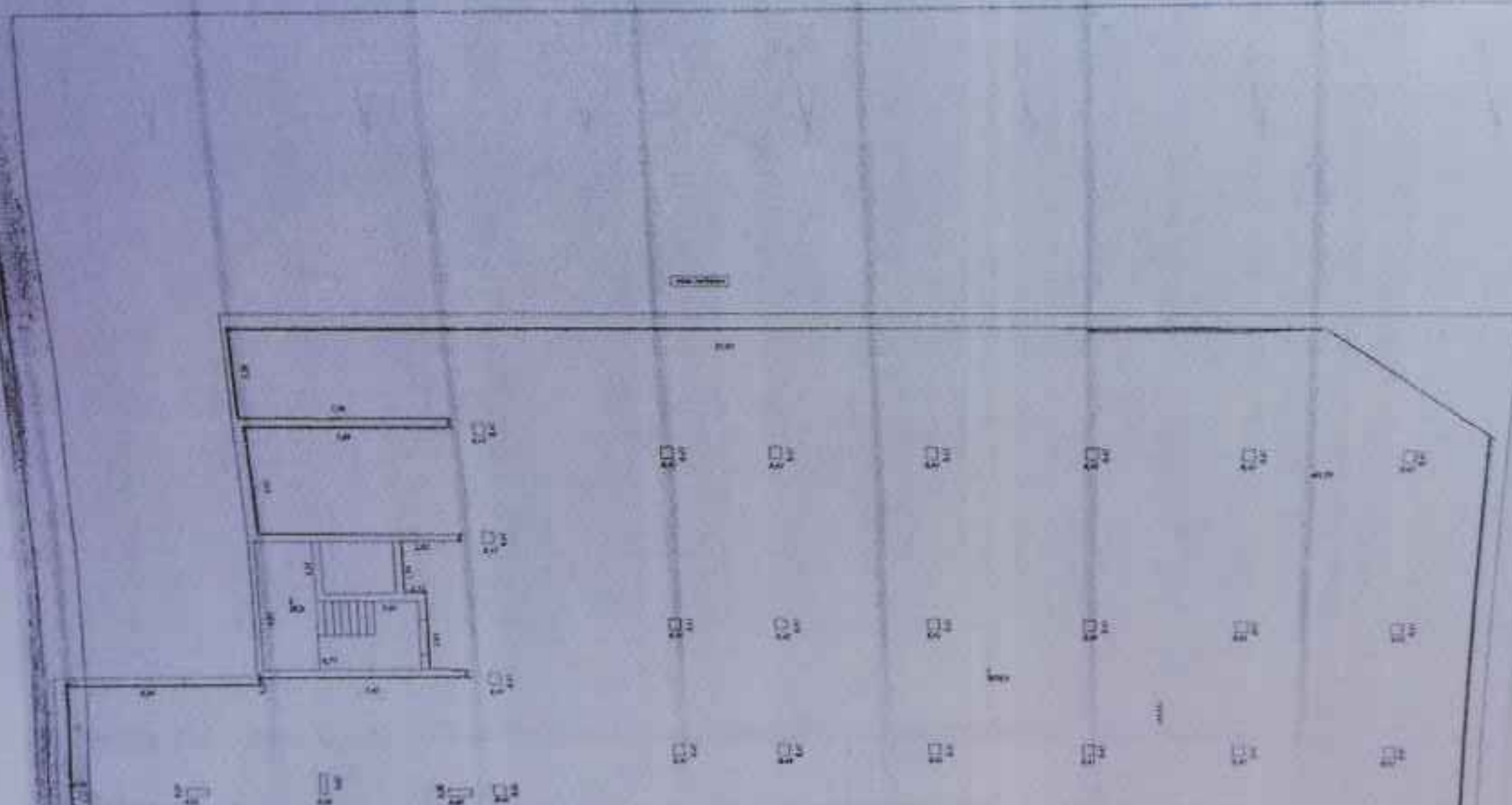
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2 всего листов 2

Кадастровый номер____________

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 6235

2. План расположения помещения на этаже подвал



№53-ЛБК/20 от 15.10.2020г.

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Барсуков
Максим Владимирович

Паспорт выдан: Кировским РОВД г. Томска
Зарегистрирован: Томская обл., Томский р-н, д. Плотниково, ул. Молодежная, д. 1, кв. 1.

Является членом
Некоммерческого партнерства
СРОО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство № **356**
Дата выдачи: **21 июня 2011 г.**

Генеральный директор
НП СРО «Деловой союз оценщиков»
Шевцова И. А.

"Деловой Союз Оценщиков"

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 7391R/776/000578/20

Настоящий Полис выдан Страховщиком – **АО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7391R/776/000578/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015 г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Барсуков Максим Владимирович

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

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

Страховая сумма: 10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: не устанавливается.

Франшиза не устанавливается.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с «23» декабря 2020 г. и действует до «22» декабря 2021 г. включительно.
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

_____/Трофимова Л.А./

Страхователь:

_____/ Барсуков М.В. /

Место и дата выдачи полиса:
г.Томск, «18» декабря 2020 г.

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 7391R/776/000580/20

Настоящий Полис выдан Страховщиком – **АО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 7391R/776/000580/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь:	**ООО РЦ «Профоценка»** Местонахождение: 634050, г. Томск, ул. А. Беленца, д. 11/1, оф. 2. ИНН 7017007857 КПП 701701001
Объект страхования:	не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
Страховой случай:	события, названные в п. **3.1.2.2** Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.
Оценочная деятельность:	деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
Страховая сумма:	по всем страховым случаям: 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей
Лимит ответственности:	по одному страховому случаю не устанавливается.
Франшиза:	не устанавливается.
Территория страхования:	Российская Федерация.
Срок действия Договора страхования:	Договор страхования вступает в силу с «23» декабря 2020 г. и действует до «22» декабря 2021 г. включительно. По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю **в течение срока действия Договора** страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования и/или в ретроактивный период.
Ретроактивный период	с «11» марта 2013 г. до дня начала Периода страхования

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

_____ / Трофимова Л.А. /

Страхователь:
ООО РЦ «Профоценка»

_____ / Гвоздев М.Н./

Место и дата выдачи полиса:
г.Томск, «18» декабря 2020 г.