ЭКСПЕРТ
ОЦЕНКА · ЭКСПЕРТИЗА · КОНСАЛТИНГ

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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №35/К-2019

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

Объект оценки:	**Помещение №1, назначение: нежилое, общая площадь 1850,8 кв.м, этаж подвал; помещение №26, назначение: нежилое, общая площадь 107,1 кв.м., этаж 1, без учета прав на земельный участок, расположенных по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Масгута Латыпова, д.58.**
Вид стоимости:	**Рыночная (справедливая)**
Заказчик оценки:	**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости»**
Собственник объекта оценки:	**Владельцы инвестиционных паев закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев**
Оценщики:	**Носова Ирина Петровна**
Исполнитель/юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор:	**ООО «Центр Независимой Оценки «Эксперт»**
Дата проведения оценки:	**С 14.10.2019г. по 14.10.2019г.**
Дата составления отчета:	**14.10.2019г.**
Дата определения стоимости объекта оценки:	**14.10.2019г.**
Дата обследования объекта оценки:	**14.10.2019г.**
Порядковый номер отчета:	**35/К-2019**

Казань-2019

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

Уважаемый Рамиль Ринатович!

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

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

Все стоимостные оценки выполнены в текущих ценах, сложившихся на рынке по состоянию на «14» октября 2019 года.

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

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

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

Основываясь на проведенных исследованиях и расчетах, оценщики пришли к выводу, что рыночная (справедливая) стоимость, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, по состоянию на дату оценки – «14» октября 2019 года составляет:

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость объекта, руб.(без НДС)	Рыночная (справедливая) объекта, руб.1 кв.м.
1	Помещение №1, назначение: нежилое, общая площадь 1850,8кв.м, этаж подвал, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Масгута Латыпова, д.58, вид права: Общая долевая собственность. Кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/113/2009-448	1 850,8	28 925 330	15 628,56
2	Помещение №26, назначение: нежилое, общая площадь 107,1кв.м, этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Масгута Латыпова, д.58, вид права: Общая долевая собственность. Кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/113/2009-447	107,1	1 673 820	15 628,57
	Итого		**30 599 150**	

Рыночная (справедливая) стоимость:

30 599 150 рублей

Тридцать миллионов пятьсот девяносто девять тысяч сто пятьдесят рублей

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

Благодарим Вас за возможность оказать услуги для Вашей организации

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

Справочно

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

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, м2	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб. (с учетом округления)
	Веса		**0,00**	**1,00**	**0,00**		
1	Помещение №1, назначение: нежилое, общая площадь 1850,8кв.м, этаж подвал, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Масгута Латыпова, д.58, вид права: Общая долевая собственность. Кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/113/2009-448	1850,80	36 820 984	28 925 334	не применялся	28 925 334	28 925 330
2	Помещение №26, назначение: нежилое, общая площадь 107,1кв.м, этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Масгута Латыпова, д.58, вид права: Общая долевая собственность. Кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/113/2009-447	107,10	2 130 715	1 673 818	не применялся	1 673 818	1 673 820
	Итого:						**30 599 150**

Содержание.

СОДЕРЖАНИЕ.....5

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....7

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

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

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 9

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

4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ 13

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

6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 14

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

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

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

9. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 16

10. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ 17

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

11.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, сведения об: 21
11.1.3. Физические свойства объектов оценки..... 23
11.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки..... 29
11.3. Информация о текущем использовании объекта оценки 29
11.4.Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость..... 29
11.5. В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу- реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта (ст.11 ФЗ-135). 31

12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ 31

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 36

14. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 45

14.1.Выбор объектов-аналогов 46
14.2. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения 46
14.3. Выбор единиц сравнения 50
14.4. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов 50
14.5. Согласование результатов корректировок, значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам 52

15. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД 52

16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ 58

16.1. Описание процедуры согласования. 59
16.2. Обоснование выбора использованных весов. 59

17. ОБЩЕЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 61

18. ПРИЛОЖЕНИЕ 62

1. Основные факты и выводы

1.1.Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Номер отчета об оценке (порядковый номер отчета) и дата составления	№35/К-2019 от 14.10.2019г.
Основание для проведения оценки	Договор № ПИФ/477/171013 от 17.10.2013г.
Краткое описание Объекта оценки	Помещение №1, назначение: нежилое, общая площадь 1850,8 кв.м, этаж подвал, кадастровый (или условный) номер 16-16-01/113/2009-448; Помещения №26, назначение: нежилое, общая площадь 107,1 кв.м., этаж 1, кадастровый (или условный) номер 16-16-01/113/2009-449
Краткое описание имущественных прав	Свидетельство о государственной регистрации права собственности Серия 16-АМ №390235 от 20.02.2013г.; Свидетельство о государственной регистрации права собственности Серия 16-АМ №390236 от 20.02.2013г.
Вид права	Объект оценки входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости» (далее – Фонд). В соответствии со ст. 11 Федерального закона № 156-ФЗ от 29.11.2001г. «Об инвестиционных фондах»: а) имущество, составляющее Фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Наименование собственника	Владельцы инвестиционных паев закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Цель и задачи оценки	Определение справедливой стоимости в целях подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с МСФО (IAS) 40
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	14.10.2019г.
Период проведения работ	С 14.04.2019г. по 14.10.2019г.
Дата составления отчета	14.10.2019г.
Дата осмотра Объекта оценки	14.10.2019г.
Балансовая стоимость Объекта оценки на последнюю отчетную дату (в случае если собственником оцениваемого объекта является юридическое лицо)	Не предоставлено

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

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

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

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, м2	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб. (с учетом округления)
	Веса		**0,00**	**1,00**	**0,00**		
1	Помещение №1, назначение: нежилое, общая площадь 1850,8кв.м, этаж подвал, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Масгута Латыпова, д.58, вид права: Общая долевая собственность. Кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/113/2009-448	1850,80	36 820 984	28 925 334	не применялся	28 925 334	28 925 330
2	Помещение №26, назначение: нежилое, общая площадь 107,1кв.м, этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Масгута Латыпова, д.58, вид права: Общая долевая собственность. Кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/113/2009-447	107,10	2 130 715	1 673 818	не применялся	1 673 818	1 673 820
	Итого:						**30 599 150**

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

В результате выполненных работ оценщики пришли к выводу, что рыночная (справедливая) стоимость помещения №1, назначение: нежилое, общая площадь 1850,8 кв.м, этаж подвал; помещения №26, назначение: нежилое, общая площадь 107,1 кв.м., этаж 1, без учета прав на земельный участок, расположенных по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Масгута Латыпова, д.58, с учетом разумного округления по состоянию на «14» октября 2019 года составляет:

Таблица 3 *Результаты оценки*

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость объекта, руб.(без НДС)	Рыночная (справедливая) объекта, руб.1 кв.м.
1	Помещение №1, назначение: нежилое, общая площадь 1850,8кв.м, этаж подвал, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Масгута Латыпова, д.58, вид права: Общая долевая собственность. Кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/113/2009-448	1 850,8	28 925 330	15 628,56
2	Помещение №26, назначение: нежилое, общая площадь 107,1кв.м, этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Масгута Латыпова, д.58, вид права: Общая долевая собственность. Кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/113/2009-447	107,1	1 673 820	15 628,57
	Итого		**30 599 150**	

Рыночная (справедливая) стоимость:

30 599 150 рублей
Тридцать миллионов пятьсот девяносто девять тысяч сто пятьдесят рублей

1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

- Итоговая стоимость рыночной стоимости Объекта оценки, указанная в отчете, определена исходя из предполагаемого использования настоящего Отчета, а именно с целью для рыночной

(справедливой) стоимости в целях подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с МСФО (IAS) 40 и не может быть использована иначе, чем в соответствии целью оценки.

- Результаты оценки действительны в течении шести месяцев с даты составления отчета, если в порядке, установленном Законодательством Российской Федерации , или в судебном порядке не установлено иное.

2. Основание для проведения оценки

Договор № ПИФ/477/171013 от 17.10.2013г. на проведение оценки между Заказчиком – ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АНКОР – фонд недвижимость» и Исполнителем – ООО «Центр независимой оценки «Эксперт».

3. Задание на оценку

3.1. Объект оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Объекты оценки имеют обременение - доверительное управление.

3.3. Цель оценки

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

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

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

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

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

3.5. Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки

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

3.6. Вид стоимости

В рамках настоящей оценки определялась рыночная стоимость.

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

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

П.6 ФСО 2 звучит следующим образом: " При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства". Таким образом, определенная рыночная стоимость в отчете соответствует справедливой стоимости.

3.7.Дата оценки

Датой определения стоимости объекта оценки является «14» октября 2019 года. Все расчеты выполнены на дату определения стоимости.

Работы по определению рыночной (справедливой) стоимости объекта проводились в период с «14» октября 2019 года по «14» октября 2019 года. Дата составления отчета «14» октября 2019 года.

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

Отсутствуют.

3.9. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки

Отсутствуют.

4. Заявление о соответствии

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

- оценщик лично произвёл осмотр объекта оценки;
- оценщик имел опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- использованные факты, относящиеся к объекту оценки, являются, насколько известно оценщику, верными и правильными, и полностью основываются на информации Заказчика;
- содержащиеся в заключении анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего заключения;
- оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в заключении;
- в процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщику, подписавшему настоящий отчёт, за исключением случаев, специально оговорённых в отчёте;
- ответственность оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ, со Стандартами оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7) (в соответствии с Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №№ 297-299, от 25.09.2014г. №611), сводом стандартов оценки СРО «Экспертный Совет», а также (IFRS)13 («Оценка справедливой стоимости»), введенными в действие на территории Российской Федерации.
- дата оценки 14.10.2019г.

Оценщик _____ Носова И.П.

5. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Процедура оценки в общем случае включает в себя следующие этапы:

Таблица 6 *План процесса оценки*

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

6. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

6.1. Сведения о заказчике

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

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

Наименование оценочной компании с указанием организационно-правовой формы	Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой оценки «Эксперт».
Юридический адрес	420173, Республика Татарстан, г.Казань, ул.Тулпар, д.3а
Почтовый адрес	420173, Республика Татарстан, г.Казань, ул.Бутлерова, д.35
ОГРН	1051680042270
Дата присвоения ОГРН	05.12.2005г.
Банковские реквизиты	Р/счет 40702810000020002603 в ОАО «АК БАРС» БАНК 420066,г.Казань,ул.Декабристов 1; к/счет 30101810000000000805, БИК 049205805 ИНН 1660085370
Контактные телефоны	+ 7/843/233-45-45
e-mail	expert_cie@mail.ru
Сведения о страховании ответственности юридического	Сертификат к договору обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-548-072740/18 от 31.10.2018г., страховая сумма 100 000

лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	000 рублей, срок действия полиса с 09.11.2018 г по 08.11.2019 г.

6.3. Сведения об оценщике

Оценщик	Носова Ирина Петровна
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП №060005887, регистрационный номер 100 выдан Институтом непрерывного образования ГОУ ВПО «Университет управления» ТИСБИ «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» от 13.01.2015г.;
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в Некоммерческом партнёрстве «СРО «Экспертный совет» №001757от 23.01.2019г. (Регистрационный номер 1757, включен в реестр членов СРО 23.01.2019г.)
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №007177-1 от 29.03.2018г. по направлению «Оценка недвижимости»
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	СОАО «ВСК», страховой полис № 433-548-074802/19, страховая сумма 3 000 000 рублей дата выдачи 27.09.2018г., срок действия полиса с 03.10.2019г. по 02.10.2020г.
Квалификация по диплому	Оценщик
Сведения о трудовом договоре с юридическим лицом	Б/н от 01.05.2017г.
Степень участия	Полностью выполнен Носовой И.П.

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

Не привлекались.

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

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

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

- Специалисты, выполнившие оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовившие данный Отчёт (далее – «Отчёт»), являются полномочными представителями Оценочной организации, имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки.
- В процессе подготовки Отчёта Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.
- Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговорённых в Отчёте.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.
- Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчёт (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

- Отчёт содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдёт из рук в руки по цене, равной указанной в Отчёте стоимости.
- Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- В данном Отчёте итоговая стоимость действительна только для найденного наиболее эффективного использования. Стоимости, приписанные элементам, входящих в состав объекта оценки, не могут использоваться в сочетании с любой другой оценкой и являются недействительными, если используются таким образом;
- Владение этим Отчётом или его копией не влечёт за собой права на его опубликование целиком или по частям;
- Оценщик в дальнейшем не обязан давать какие-либо консультации, показания или присутствовать в суде по вопросам данного имущества, если соглашение об этом не было достигнуто предварительно;
- Ни весь Отчёт, ни любая его часть (особенно выводы, имеющие отношение к стоимости, информация о личности Оценщика или фирмы, с которой оценщик связан) не могут разглашаться публично или в СМИ без предварительного письменного согласия Оценщика.

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

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

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

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

- Свидетельство о государственной регистрации права собственности, Серия 16-АМ №390235 от 20.02.2013г.

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

10. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

10.1. Федеральные стандарты

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

Таблица 7 ***Применяемые стандарты***

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

10.2. Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности РОО

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

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

Используемая терминология:

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

1. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.
2. Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
3. Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
4. Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
5. Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе

существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке

6. Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное
7. При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки
8. При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
9. При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки
10. Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним
11. При определении рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.
12. Рыночная стоимость п.6 ФСО №2 звучит следующим образом: " При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства". Таким образом, определенная рыночная стоимость в отчете соответствует справедливой стоимости.
13. Справедливая стоимость (МСФО IFRS 13, параграф 24) - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.
14. Ликвидационная стоимость (определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. Учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца отчуждать объект на условиях, не соответствующих рыночным.)
15. Кадастровая стоимость (определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. в частности определяется для целей налогообложения)
16. Недвижимость (ст. 130 ГК РФ) - к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Основные положения и терминология при оценке для целей МСФО

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Актив – это ресурс:

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

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

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

---

[1] *IFRS 1, п.3*

[2] *IFRS 1, Приложение D, п.D5, D6*

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

[4] *IAS 38, п. 8*

5 IAS 16 «Основные средства», п.6

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

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

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

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

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

Ниже приводятся соответствующие определения:

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

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

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

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

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

Справедливая стоимость — бухгалтерское понятие, которое определяется в Международных стандартах финансовой отчетности и других аналогичных стандартах как денежная сумма, за которую можно было бы обменять актив или погасить обязательство в коммерческой сделке между хорошо осведомленными заинтересованными сторонами. Справедливая стоимость обычно используется в финансовой отчетности и как показатель справедливой стоимости, и как показатель нерыночной стоимости. В тех случаях, когда имеется возможность установить рыночную стоимость актива, она будет эквивалентна справедливой стоимости этого актива.[10]

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

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

---

6 IAS 16 «Основные средства», п.6

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

8 IAS 1, п.7

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

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

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

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

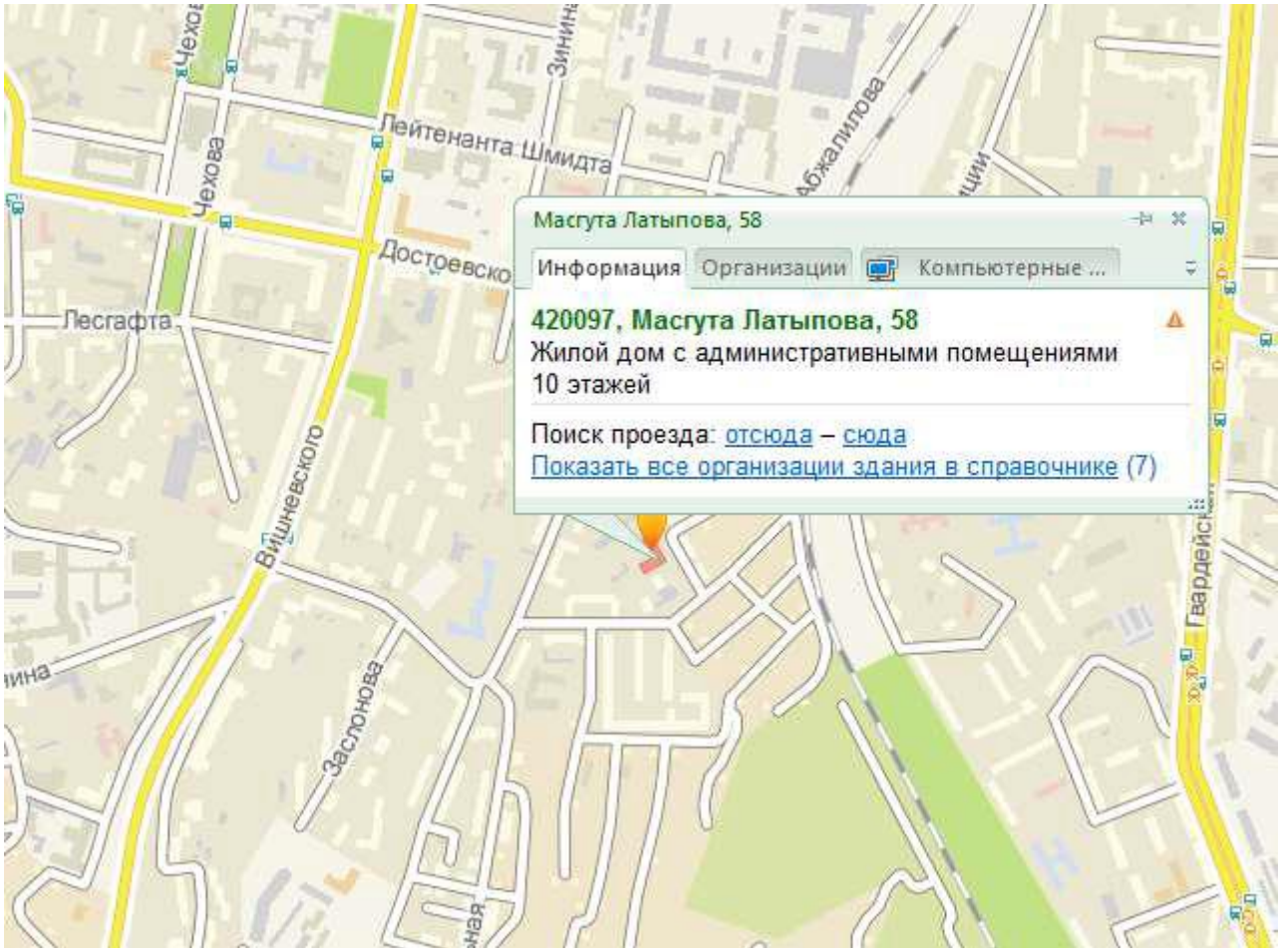


Рис.11.1 Схема расположения объекта оценки (Источник: https://2gis.ru/kazan)

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

11.1.1. Имущественные права

В рамках настоящего Отчета оценивается право общей долевой собственности. Данные земельный участок принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

11.1.2. Обременения, связанные с объектом оценки

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

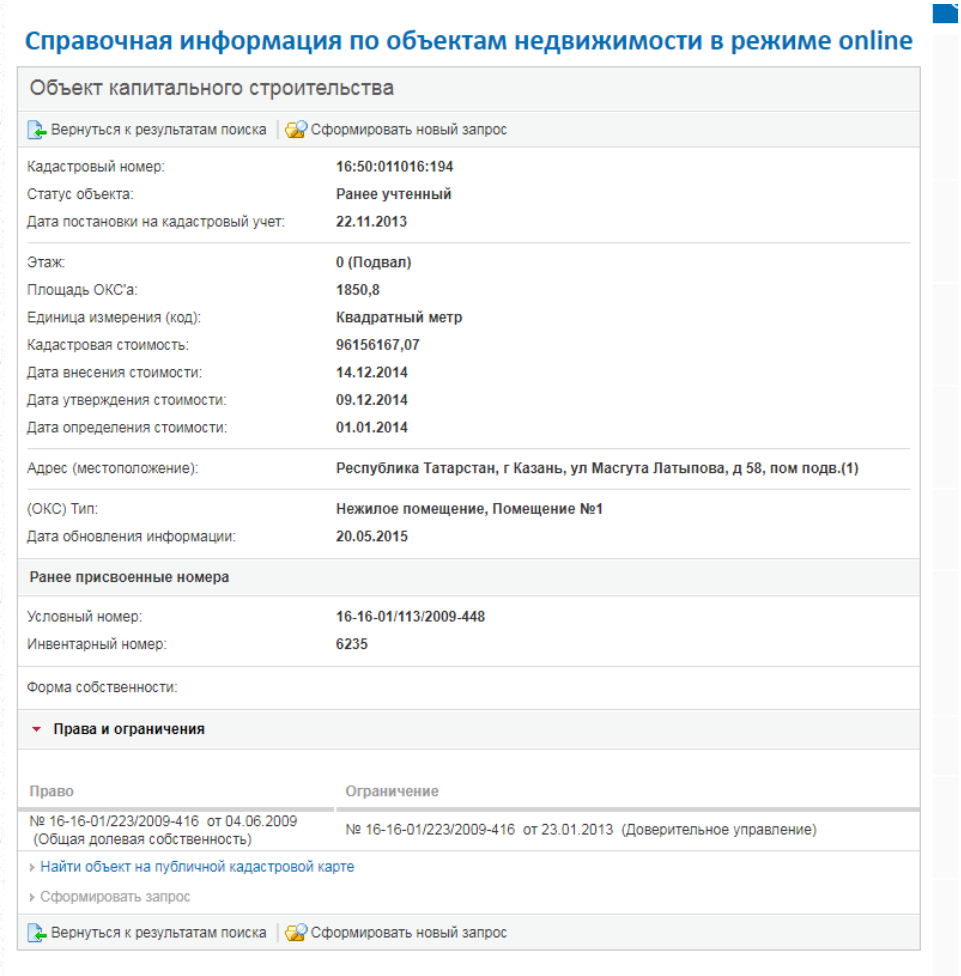
При подготовке отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания инвестора.

Исследования показали, что обременения выявлено в виде доверительного управления.

Таблица 8 ***Обременения***

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Обременения	Основание

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



Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

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

Ранее присвоенные номера

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

Права и ограничения

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

Найти объект на публичной кадастровой карте

Сформировать запрос

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Источник: https://rosreestr.ru

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	16:50:011016:195
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	22.11.2013
Этаж:	1
Площадь ОКС'а:	107,1
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	6280785,25
Дата внесения стоимости:	14.12.2014
Дата утверждения стоимости:	09.12.2014
Дата определения стоимости:	01.01.2014
Адрес (местоположение):	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Масгута Латыпова, д.58
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение, Помещение №26
Дата обновления информации:	20.05.2015
Ранее присвоенные номера	
Условный номер:	16-16-01/113/2009-447
Инвентарный номер:	6235
Форма собственности:	

Права и ограничения

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

Найти объект на публичной кадастровой карте

Сформировать запрос

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Источник: https://rosreestr.ru

11.1.3. Физические свойства объектов оценки

К оценке представлены нежилые помещения №1 (подвал) и №26 (1 этаж), используемые в качестве парковочных мест для автовладельцев жилого дома, расположенного по адресу: г. Казань, Вахитовский район, ул. М. Латыпова, д.58. Парковка включает в себя 63 парковочных места (по проекту жилого дома). Помещения №1 (рампа) расположены в подвальной части жилого десятиэтажного дома, помещения №26 (автостоянка) представляет собой въезд на парковку и находится на первом этаже жилого десятиэтажного дома.

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

№ п/п	Наименование характеристик, параметров и единиц измерения	Помещение №1, назначение: нежилое, общая площадь 1850,8 кв.м, этаж подвал, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Масгута Латыпова, д.58 вид права: Общая долевая собственность. Кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/113/2009-448
1. Общие характеристики здания		
1.1	Тип здания	Подземный паркинг
1.2	Этажность	Подвал
1.3	Функциональное назначение здания, по данным БТИ	Подземный паркинг
1.4	Литера	А
1.5	Использование здания на дату оценки	Подземный паркинг
1.6	Год постройки	2008

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

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

№ п/п	Наименование характеристик, параметров и единиц измерения	Помещение №26, назначение: нежилое, общая площадь 107,1кв.м, этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Масгута Латыпова, д.58 вид права: Общая долевая собственность. Кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/113/2009-447
1. Общие характеристики здания		
1.1	Тип здания	Подземный паркинг
1.2	Этажность	1
1.3	Функциональное назначение здания, по данным БТИ	Паркинг
1.4	Литера	А
1.5	Использование здания на дату оценки	Паркинг
1.6	Год постройки	2008
1.7	Общая площадь здания, кв.м.	107,1
1.8	Строительный объем, куб.м,	585
1.9	Площадь застройки под зданием, кв.м	585
1.10	Высота, м	3,18
1.11	Наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации	Имеется свидетельство о праве собственности и технический паспорт.
1.12	Благоустройство прилегающей территории:	
	ограждение	нет
	озеленение	Рядом растут деревья
	покрытие площадки	Асфальтобетонное
	освещение	Частичное
	прочие	-
1.14	Инженерное обеспечение:	
	имеющееся инженерное обеспечение	Электроосвещение
	производители инженерного оборудования	Данные отсутствуют
	автоматизированные системы жизнеобеспечения	Отсутствуют;
2. Конструктивные параметры, материалы элементов здания		
2.1	Фундамент	Бетонные сваи
2.2	Стены	Кирпичные
2.3	Перегородки	Кирпичные
2.4	Перекрытия	Железобетонные сборные плиты
2.5	Полы	Бетонные
2.6	Внутренняя отделка	Штукатурка, покраска
2.7	Кадастровый номер	16:50:011016:195
2.8	Собственник	Владельцы инвестиционных паев закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

№ п/п	Наименование характеристик, параметров и единиц измерения	Помещение №26, назначение: нежилое, общая площадь 107,1кв.м, этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Масгута Латыпова, д.58 вид права: Общая долевая собственность. Кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/113/2009-447
2.9	Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АМ №390236 от 20.02.2013г.
2.10	Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
2.11	Группа капитальности	I

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

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

Фото объектов оценки

11.1.4Износ и устаревания

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

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

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

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

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

Таким образом, накопленный износ равен физическому износу.

В рамках данного отчета физический износ определяем методом срока жизни.

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

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

где:

ХВ – хронологический возраст, лет;

СПС – срок полезной службы, лет.

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

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

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

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

11.3. Информация о текущем использовании объекта оценки

Объект оценки на дату оценки используется как подземный паркинг.

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

Описание местоположения объекта оценки

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

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

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

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

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

Население:

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

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

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

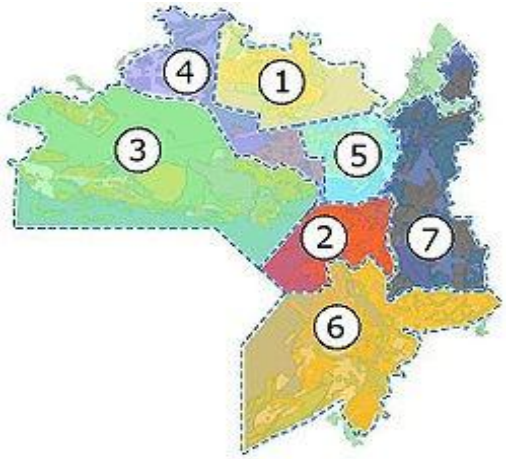


Рис. 11.4 Карта г.Казани Источник: http://ru.wikipedia.org/

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

Район	Население, тыс. человек	Площадь, га.	Описание
1. Авиастроительный	111,2	3 891	Занимает северную часть города. Название района связано с тем, что на его территории расположены вертолётный, авиастроительный и моторостроительный заводы. Образован в 1994 году, при разделении Ленинского района.
2.Вахитовский	83,0	2 582	Занимает центральную часть города. Территория современного Вахитовского района включает в себя исторический центр Казани. 469 зданий и сооружений в районе относятся к памятникам градостроительства. Образован в 1994 году путём слияния Бауманского и Вахитовского районов.
3.Кировский	108,2	10 879	Занимает северо-западную часть Казани, значительную площадь района занимает лесопарковая зона. Образован в 1925 году и первоначально назывался Зареченский, с 1931 года — Пролетарский, с 1935 — Кировский.
4.Московский	130,1	3 881	Занимает северо-западную часть города Казани. Район по праву считается центром химической промышленности, так как на его территории расположены такие крупные химические предприятия как ОАО «Казаньоргсинтез», ОАО «Татхимфармпрепараты» и ОАО «Тасма-холдинг» и Казанская ТЭЦ-3. Образован в 1973 году, однако своими корнями он уходит в историю Козьей и Кизической слобод, появившихся в XVII веке.
5.Ново-Савиновский	205,4	2 066	Это самый плотнонаселённый район города. Занимает северо-восточную часть г. Казани. На территории района ведётся строительство делового района Казань-сити. Образован в 1994 году, при разделении Ленинского района.
6.Приволжский	219,9	11 577	Занимает южную часть города Казани. На территории Приволжского района расположено множество крупных промышленных предприятий, занимающих значительную часть площади района, в том числе и Казанская ТЭЦ-1. Образован в 1956 году.
7.Советский	272,8	7 687	Занимает юго-восточную часть города Казани. Советский район Казани объединяет жилые массивы вдоль Сибирского тракта и на Арских полях, территории микрорайонов «Танкодром» и «Азино», посёлка Дербышки и жилых комплексов, включённых в городскую черту Казани.

Источник: http://ru.wikipedia.org/

Объект оценки расположен в Вахитовском районе г.Казани.

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

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

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

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

Таблица 13

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

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

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

Макроэкономические показатели, РФ

На конец 2018 года уровень инфляции составил 4,2%. Прогноз Минэкономразвития к концу 2019 года составляет 4,3%.

Прогноз ведомства на первый квартал 2019 года составляет не менее 5,5-6%, который объясняется повышением НДС на 2%, а в следствии повышением стоимости коммунальных услуг, цен на бензин и цен на все потребительские товары.

В ЦБ прогнозируют, что темпы роста потребительских цен начнут замедляться со второго полугодия 2019 года. Прогноз снижения инфляции к середине 2019 года обусловлен оптимистичными надеждами на высокие объемы производства в сферах сельского хозяйства.

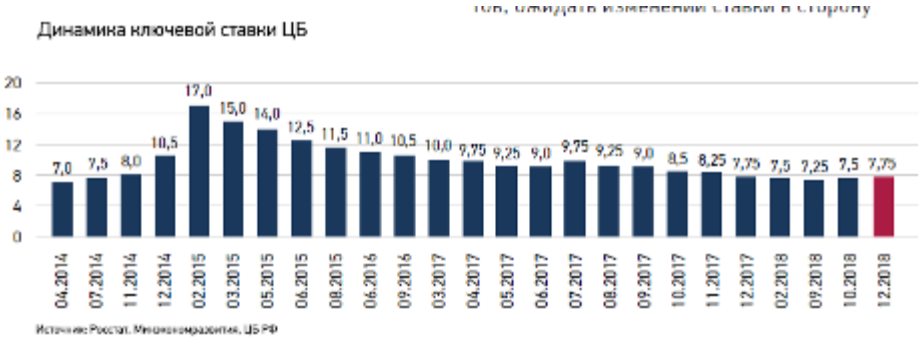
Если данные ожидания будут оправданными, то политика по повышению ключевой ставки, которая взята в конце 2018 года будет сдержанной.

Ключевая ставка

Банк России в 2018 году дважды повысил ключевую ставку — в сентябре и декабре. На декабрьском заседании — с 7,5% до 7,75%. Решение регулятор объяснил ускорением темпов роста инфляции, а также превентивными мерами в связи с ожидаемым повышением на 2 п.п. НДС с 2019 года.

Ключевая ставка влияет на ставки кредитов и депозитных вкладов, что оказывает влияние на развитие бизнеса.

На первый квартал 2019 года назначено 2 заседания по вопросам ключевой ставки, на 8 февраля и 22 март а. По мнению экспертов, ожидать изменений ставки в сторону снижения не стоит, в условиях быстрого инфляционного роста, наоборот прогнозируемо вновь повышение ключевой ставки.



Динамика ВВП % к предыдущему году

В 2018 году рост ВВП составил 1,5%. Прогнозы Минэкономразвития роста ВВП на 2019 год составляют те же 1,5%, что и за прошлый год. Данный прогноз может быть реализован при стагнации цен на нефть на уровне 56-66 руб. за баррель, так как экономика России не перестанет быть сырьевой.

Предприятий малого бизнеса в стране по-прежнему мало, падение показателей сельскохозяйственной сферы за прошлый год составило 2%, а строительной — более 3%, промышленный сектор также не демонстрирует никаких улучшений. Несмотря на заявления правительственных ведомств пропадение инфляции, реальные доходы граждан продолжают снижаться.

Если рассмотреть изменение ВВП в России в динамике, т.е. накопительным эффектом, то за период 2013-2018 годов, показатель не только не вырос, но и снизился на 1,669%.

Динамика реальных доходов населения

Доходы населения начали снижаться ещё в 2014 году. Положительная динамика появилась в январе 2018 года, но уже в следующем месяце этот показатель стал снижаться, и к концу года составил -0,1%.

Согласно утверждениям экономистов, России потребуется несколько лет, чтобы реальные доходы населения вернулись к показателям докризисного периода. Прогноз экспертов на 2019 год является оптимистичным и составляет +0,5% к 2018 году.

Но прогнозировать рост показателей потребления в следующем году не приходится в связи с другими негативными факторами: пенсионная реформа, которая снизит ожидаемый доход более 2х миллионов человек, планировавших получать пенсии в следующем году, а также повышение НДС, который ляжет нагрузкой на корзину потребителей.

Динамика валютных курсов

Начало 2018 года ознаменовалось снижением стоимости доллара. Минимальная ставка в марте 2018 года составила 55,67 руб. С апреля доллар начал укрепляться и расти в цене, к концу года разница в 13,8 руб. выразилась в стоимости 69,47 руб. за доллар.

По ожиданиям экспертов, в 2019 году рост доллара продолжится, хот я темпы падения рубля прогнозируются ниже 2018 года. Так, эксперты называют диапазон стоимости доллара 2019 года от 70 до 75 руб.

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

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

Таблица 14 ***Анализируемая выборка по продаже парковочных мест (машиномест) по г.Казани на октябрь 2019 года***

№п/	Текст объявления	Адрес	Площад	Стоимость	Источник информации

п			ь, кв.м.	машиномес та, руб.	
1	Парковочное место Номер 7 рядом с выходом к 3 подъезду. Видеонаблюдение. Удобный заезд и выезд.	Гвардейск ая улица, 31/42	13,00	590 000	https://www.avito.ru/kazan/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_1402370394
2	Объект №35065 Сухая чистая парковка Продается: Парковочное место в подземном паркинге жилого дома ул.Ульянова Ленина 47, высота потолка 3,3 м 1991 года постройки: общая площадь –12,5 кв.м высота заезда в гараж - 3м бетонные полы/перекрытия, кирпичные стены общая вентиляция ворота - рольставни свет Очень удобные подъездные пути. Для продажи готовы все документы!	ул.Ульяно ва Ленина 47	16,00	600 000	https://www.avito.ru/kazan/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_1494781008
3	Продажа. Машиноместо 16,1 м2, на подземной парковке ЖК «Лагуна», ул, Амирхана Еники 17.	ул Амирхана Еники, 17	16,00	600 000	https://www.avito.ru/kazan/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_1419952250
4	Продам парковочное место на подземной автостоянке (в центре города) по ул. Чехова,11/40. Парковочное место в собственности, есть документы. Парковка со шлагбаумом, под охраной. Место сухое, чистое. Плюсы в том, что у вас всегда будет свое место, не надо чистить снег, доступ 24 часа в сутки, можете оставлять любую технику (машина, мотоцикл, квадроцикл, лодка).	улица Чехова, 11	18,00	650 000	https://www.avito.ru/kazan/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_1282822818
5	Ваше авто нуждается в комфортном гараже и охране? У нас есть предложение: продается машиноместо в подземном паркинге на ул. Центральная, 39 (Калуга). Размер стандартный. Паркинг очень комфортный, современный, светло,тепло, сухо, круглосуточная охрана, две входных группы - для заезда на авто и для выхода пешком.	ул. Центральн ая, 39 (Калуга)	10,00	650 000	https://www.avito.ru/kazan/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_10_m_1359235599

Источник: анализ ООО «ЦНО «Эксперт»

Исследование выборки показало следующие ценовые интервалы по машиноместам: цена предложения варьируется от 590 000 до 650 000 за одно машино-место.

Средняя стоимость по машиноместам составляет 600 000 рублей за одно машино-место. Поэтому в качестве аналогов были выбраны аналоги, со стоимостью приближенные к средней стоимости за одно машино-место.

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

Выбор и описание ценообразующих факторов

Ниже приведено рыночное обоснование степени влияния каждого фактора:

Вид сделки

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

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

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

№п/п	Наименование	Телефон	Парковочные места (продажа)		Среднее значение
			min	max	
1	АН "Мегалит" http://www.ooomegalit.ru/	+7 (843) 555 55 53	4	5	4,5
2	АН "Этажи" https://www.etagi.com/	8 (843) 210-07-70	4	5	4,5
3	АН "Счастливый дом" happy-dom.ru	843-259-23-39	5	7	6
4	АН "ФЛЭТ" https://anflat.ru/	8 (843) 231-83-84	4	7	5,5
5	АН "Премьер" http://premier16.ru/	8 (843) 226-26-26	5	5	5
6	Супермаркет недвижимости http://supermarket-m2.ru/	8 (843) 510-96-10	4	5	4,5
	Среднее значение				5,0

Дата сделки

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

Условия финансирования

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

Вид передаваемых прав

Все объекты-аналоги и объект оценки предусматривают право собственности.

Назначение

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

Характеристика местоположения

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

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

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

1. Исследование выборки показало следующие ценовые интервалы по машиноместам: цена предложения варьируется от 590 000 до 650 000 за одно машино-место.

Средняя стоимость по машиноместам составляет 600 000 рублей за одно машино-место. Поэтому в качестве аналогов были выбраны аналоги, со стоимостью приближенные к средней стоимости за одно машино-место.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13.2. Этапы проведения оценки

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

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
д) составление отчета об оценке.
Задание на оценку должно содержать следующую информацию:

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

а) объект оценки;
б) права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки;
в) цель оценки;
г) предполагаемое использование результатов оценки;
д) вид стоимости;
е) дату оценки;
ж) допущения, на которых должна основываться оценка;
з) иную информацию, предусмотренную федеральными стандартами оценки.

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

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

13.3. Характеристика подходов к оценке недвижимости

13.3.1.Затратный подход

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

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

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

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

$$\mathbf{С_{ЗП} = ЗЗ(ЗВ) - СИ,}$$

где:

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

Стоимость объекта оценки, являющегося движимым имуществом (машины, оборудование, установки), в рамках затратного подхода определяется как стоимость затрат на замещение

(воспроизводство)12 аналогичного (идентичного) объекта с учетом совокупного износа на дату оценки. В общем виде расчет движимого имущества в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$\mathbf{С_{ЗП} = ЗЗ(ЗВ) - СИ},$$

где:

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

Совокупный износ недвижимого и движимого имущества определятся по формуле:

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

где:

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

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

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

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

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

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

---

12 Источник: Основы оценки стоимости машин и оборудования/Под ред. М.А.Федотовой.-М: Финансы и статистика, 2006, стр. 157
13 Источник: Глоссарий терминов МСО 2005, стр. 405.
14 Глоссарий терминов МСО 2005, стр. 408.
15 Глоссарий терминов МСО 2005, стр. 411.

13.3.2.Сравнительный подход

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

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

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

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

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж

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

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

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

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

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

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

Чтобы провести непосредственные сравнения между имуществом, являющимся предметом сравниваемой продажи, и оцениваемым имуществом, оценщик должен рассмотреть возможные корректировки (поправки), основанные на различиях в элементах сравнения. Корректировки могут

---

16 Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п. 14
17 МСО 2005, ОППО, п. 9.2.1.1., стр. 52
18 Источник: МСО 2005, МР 1, п. 5.11.1 – 5.11.5
19 Источник: МСО 2005, МР 1, п. 5.22.

уменьшить различия между каждым сравниваемым и оцениваемым имуществом. Для анализа различий и расчета корректировок оценщики применяют количественные и/или качественные методы.

Классификация и суть корректировок (поправок)

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

Корректировки бывают:

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

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

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

Стоимостные (денежные) поправки (корректировки).

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

Расчет и внесение поправок (корректировок)

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

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

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

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

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

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

Последовательность внесения поправок (корректировок)

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

Вводятся денежные поправки, последовательность внесения которых не имеет значения.

Метод валового рентного мультипликатора

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

Для применения метода ВРМ необходимо:

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

Вероятная цена продажи оцениваемого объекта рассчитывается по формуле:

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

где:

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

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

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

13.3.3. Доходный подход

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

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

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

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во

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

времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

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

Обоснование выбора подходов и методов оценки

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

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

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

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

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

г)Применение данного подхода целесообразно в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо объектов с незначительным износом. Затратный подход, по мнению Оценщика, не может быть применен по отношению к рассматриваемому объекту в связи с тем, что объект оценки не представляет собой отдельно стоящее здание. Определение доли затрат в общей стоимости строительства 4-хэтажного административно-торгового здания, приходящейся на оцениваемые нежилые помещения приведет к большой погрешности при вычислениях. Также следует отметить, затратный подход не отражает фактических рыночных цен на объекты недвижимости, поэтому при условии использования этого подхода в расчетах, в согласовании результатов с учетом наименьшего веса, полученная итоговая величина минимально отразилась бы на результатах оценки.

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

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

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

---

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

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

Вывод:

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

13.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Методологические основы анализа наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Физическая осуществимость. Выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости должен опираться на его физическую осуществимость. Критерии физической осуществимости: размер, форма, район, дизайн, состояние грунта и подъездные пути к участку, а также

риск стихийных бедствий (таких, как наводнение или землетрясение), – влияют на предполагаемый вариант использования земли.

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

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

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

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

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

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

Анализ земельного участка как условно свободного

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

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

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

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

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

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

Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

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

Анализ земельного участка с существующими улучшениями

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

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

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

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

Источник: анализ ООО «ЦНО «Эксперт»

На основании осмотра Объекта оценки и данных, предоставленных Заказчиком, было сделано заключение о хорошем техническом состоянии оцениваемого здания. В настоящее время здание используется в качестве парковочных мест, что является финансово целесообразным для расположенного на участке строения.

Вывод из анализа наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки

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

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

14. Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом

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

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

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

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

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

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

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

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

14.1.Выбор объектов-аналогов

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

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

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

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

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

К характеристикам сделок относятся:

- **условия финансирования** сделок (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

- **условия платежа** при совершении сделок (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

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

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

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

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

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

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

№ п/п	Характеристики объектов сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Вид объекта недвижимости	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость
2	Передаваемые имущественные права на здания	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
3	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
4	Тип объекта недвижимости	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место
5	Местоположение	Гвардейская улица, 31/42	ул.Ульянова Ленина 47	ул Амирхана Еники, 17	улица Чехова, 11	ул. Центральная, 39 (Калуга)
6	Площадь, кв.м.	13,0	16,0	16,0	18,0	10,0
7	Условия продажи	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
8	Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
9	Этажность	подвал	подвал	подвал	подвал	подвал
10	Стоимость предложения, ,руб.	590 000	600 000	600 000	650 000	650 000
11	Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
12	Инфраструктура	развитая	развитая	развитая	развитая	развитая
13	Период предложения/ дата оценки	Октябрь 2019	Октябрь 2019	Октябрь 2019	Октябрь 2019	Октябрь 2019
14	Источник информации	https://www.avito.ru/kazan/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_1402370394	https://www.avito.ru/kazan/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_1494781008	https://www.avito.ru/kazan/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_1419952250	https://www.avito.ru/kazan/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_1282822818	https://www.avito.ru/kazan/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_10_m_1359235599
15	Контакты	8905-025-11-11	8843-567-16-88	8966-240-37-02	8960-050-22-64	8993-300-52-26

№ п/п	Характеристики объектов сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
16	Текст объявления	Парковочное место Номер 7 рядом с выходом к 3 подъезду. Видеонаблюдение. Удобный заезд и выезд.	Объект №35065 Сухая чистая парковка Продается: Парковочное место в подземном паркинге жилого дома ул.Ульянова Ленина 47, высота потолка 3,3 м 1991 года постройки: общая площадь –12,5 кв.м высота заезда в гараж - 3м бетонные полы/перекрытия, кирпичные стены общая вентиляция ворота - рольставни свет Очень удобные подъездные пути. Для продажи готовы все документы!	Продажа. Машиноместо 16,1 м2, на подземной парковке ЖК «Лагуна», ул, Амирхана Еники 17.	Продам парковочное место на подземной автостоянке (в центре города) по ул. Чехова,11/40. Парковочное место в собственности, есть документы. Парковка со шлагбаумом, под охраной. Место сухое, чистое. Плюсы в том, что у вас всегда будет свое место, не надо чистить снег, доступ 24 часа в сутки, можете оставлять любую технику (машина, мотоцикл, квадроцикл, лодка).	Ваше авто нуждается в комфортном гараже и охране? У нас есть предложение: продается машиноместо в подземном паркинге на ул. Центральная, 39 (Калуга). Размер стандартный. Паркинг очень комфортный, современный, светло,тепло, сухо, круглосуточная охрана, две входных группы - для заезда на авто и для выхода пешком.

Источник: анализ ООО «ЦНО «Эксперт»

14.3. Выбор единиц сравнения

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

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

Цены предложений объектов-аналогов приведены для общей площади и включают в себя НДС.

14.4. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов

Определение величины поправок и расчет стоимости.

1. Совершенная сделка или предложение

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

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

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

№п/п	Наименование	Телефон	Парковочные места (продажа)		Среднее значение
			min	max	
1	АН "Мегалит" http://www.ooomegalit.ru/	+7 (843) 555 55 53	4	5	4,5
2	АН "Этажи" https://www.etagi.com/	8 (843) 210-07-70	4	5	4,5
3	АН "Счастливый дом" happy-dom.ru	843-259-23-39	5	7	6
4	АН "ФЛЭТ" https://anflat.ru/	8 (843) 231-83-84	4	7	5,5
5	АН "Премьер" http://premier16.ru/	8 (843) 226-26-26	5	5	5
6	Супермаркет недвижимости http://supermarket-m2.ru/	8 (843) 510-96-10	4	5	4,5
	Среднее значение				5,0

2. Дата продажи

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

3. Переданные имущественные права

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

4. Назначение

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

5. Местоположение, престижность

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

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

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
Площадь	кв.м	5 395,60	13,0	16,0	16,0	18,0	10,0
Цена аналога	руб./кв.м		590 000	600 000	600 000	650 000	650 000
Условия продажи (совершенная сделка или предложение)							
Условия продажи			предлож	предлож	предлож	предлож	предлож
Корректировка	%		-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Общая валовая коррекция	руб.		29 500	30 000	30 000	32 500	32 500
Скорректированная цена	руб./кв.м		560 500	570 000	570 000	617 500	617 500
Дату продажи		окт 19	окт 19	окт 19	окт 19	окт 19	окт 19
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		560 500	570 000	570 000	617 500	617 500
Переданные имущественные права		собств.	собств.	собств.	собств.	собств.	собств.
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Общая валовая коррекция	руб.		29 501	30 001	30 001	32 501	63 376
Скорректированная цена	руб./кв.м		560 500	570 000	570 000	617 500	617 500
Назначение		парковочное место	парковочное место	парковочное место	парковочное место	парковочное место	парковочное место
Корректировка	руб.		0%	0%	0%	0%	0%
Общая валовая коррекция	руб.		29 501	30 001	30 001	32 501	63 376
Скорректированная цена	руб./кв.м		560 500	570 000	570 000	617 500	617 500
Площадь части объекта	**кв.м.**						
Техническое состояние объекта		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Общая валовая коррекция	руб.		29 501	30 001	30 001	32 501	63 376
Скорректированная цена	руб.		560 500	570 000	570 000	617 500	617 500
Местоположение							
Местоположение			Гвардейская улица, 31/42	ул.Ульянова Ленина 47	ул Амирхана Еники, 17	улица Чехова, 11	ул. Центральная, 39 (Калуга)
Корректировка	руб.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		560 500	570 000	570 000	617 500	617 500
Согласование результатов							
Скорректированная цена	руб./кв.м		560 500	570 000	570 000	617 500	617 500
Общая валовая коррекция (ОВК)	руб./кв.м		29 501,0	30 001,0	30 001,0	32 501,0	63 376,0
Обратные значения к ОВК			0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Веса			23,0%	22,7%	22,7%	20,9%	10,7%
Веса			129 151,78	129 151,85	129 151,85	129 152,19	66 232,94
Средневзвешенное значение	руб./кв.м		**582 841**				
Количество парковочных мест	шт		63				
Стоимость парковки, полученная с применением метода сравнения продаж с НДС, руб.			36 718 983				
Стоимость парковки, полученная с применением метода сравнения продаж без НДС, руб.			30 599 153				

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

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

Таблица 20 ***Вывод о стоимости***

№ п/п	Наименование объекта	Площадь объекта, м2	Стоимость по данным затратного подхода, руб.	Доля объекта в общей площади фермы, %	Стоимость объекта недвижимости (без НДС) по данным сравнительного подхода, руб.
1	Помещение №1, назначение: нежилое, общая площадь 1850,8 кв.м, этаж подвал	1850,8	36 820 984	94,5%	28 925 334
2	Помещение №26, назначение: нежилое, общая площадь 107,1кв.м, этаж 1	107,1	2 130 715	5,5%	1 673 818
	ИТОГО:		**38 951 699**	**100%**	**30 599 153**

Стоимость объекта недвижимости с позиций сравнительного подхода составила 30 599 153 рубля без НДС.

15. Затратный подход

15.1.Определение затрат на замещение зданий

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

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

Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за вновь создаваемый объект той же полезности. С помощью затратного подхода стоимость объекта недвижимости определяется как сумма расходов на создание аналогичного объекта, с применение современных материалов, в том же месте, со всеми присущими объекту достоинствами и недостатками с учетом суммарного износа, т. е. величина затрат на замещение.

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

15.1.1. Применение метода расчета по укрупненным показателям стоимости строительства

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

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

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

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

З = Ип + Ик + Пп,

где:

З — затраты на замещение объекта;

Ип — прямые издержки на строительство;

Ик — косвенные издержки на строительство;

Пп — прибыль предпринимателя.

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

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

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

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

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

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

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

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

ЗЗ — затраты замещения, руб.;

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

К1 - регионально-климатические поправки;

К2 - поправка на реальный удельный вес конструкций;

К4 - корректирующий коэффициент на различие в объемах или площадях;

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

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

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

Анализ полученных данных с техническими параметрами здания

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

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

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

Подбор наиболее близких объектов-аналогов по соответствующему справочнику

Подбор объекта-аналога производился следующим образом:

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

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

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

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

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

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

Корректировки (поправки), вносимые к стоимости сравнительной единицы

Регионально-климатические поправки (К1)

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

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (К2)

Применялся для учета различий в затратах на строительство в Республике Татарстан от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями в сейсмической обстановке регионов.

Согласно данным справочника КО-ИНВЕСТ® «Жилые дома» 2016г., данный коэффициент для региона «Республика Татарстан» составляет величину 1,0.

Корректирующий коэффициент на различие в объемах или площадях (К3)

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

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

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

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

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

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

Оцениваемый объект относится к КС-1, корректировка цены с 01.01.2016 года на 01.10.2019 год принята в размере 0,856.

Для КС-1 корректировка принимается в размере 0,884 (Источник: «Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве». КО-ИНВЕСТ выпуск №108 июль 2019 года, страница 69.

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

Средний региональный индекс для Республики Татарстан на январь 2016г. (Источник: «Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве». КО-ИНВЕСТ выпуск №108 июль 2019 года, стр. 551 -8,364.

Средний региональный индекс для Республики Татарстан на сентябрь 2019г. (Источник: «Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве». КО-ИНВЕСТ выпуск №№108 июль 2019 года, стр. 55– 8,534.

К4 (для КС-1)= 8,534/8,364= 1,020.

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

Расчет восстановительной стоимости (стоимости строительства) нового жилого дома.

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

Наименование показателя	**Подвальное помещение в жилом доме (парковочные места)**
Источник информации о базовой стоимости строительства	Сборник УПВС КоИнветс "Жилые дома" ЖЗ.02.001.0513
Номенование аналога	жилые дома с подвалом
Класс качества	эконом

Наименование показателя	Подвальное помещение в жилом доме (парковочные места)
Класс конструктивной системы (в терминах сборника КоИнвест)	КС-1: основной материал конструкций: стены кирпичные, перекрытия-железобетонные плиты
Базовая количественная характеристика, м3	объем
База стоимости (год)	01.01.2016
Единичная стоимость строительства в базовых ценах, руб./кв.м.	6 857,00
Поправочный региональный коэффициент	0,856
Поправочный коэффициент на раздницу в количественной характеристике (объем)	1
Единичная стоимость строительства в базовых ценах (с учетом поправок), руб/кв.м.	6 377,01
Площадь, м3	35 802,0
Поправка на законченность конструкций	1,00
Стоимость строительства объекта оценки в базовых ценах, руб.	228 309 712
Индекс перевода стоимости строительства из базовых цен в цены на дату оценки	1,020
Источник информации об индексе	"Ко-Инвест", Выпуск 106 январь 2019.
Стоимость строительства объекта оценки в ценах на дату оценки, руб.	232 950 153

Источник: Расчеты ООО «ЦНО «Эксперт»

15.1.4. Определение накопленного износа

Совокупный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

СИ = 1 – (1 – Ифиз.) ×(1 – Ифунк.устар.) × (1 – Иэкон.устар.),

где:

Ифиз. – физический износ (physical deterioration);

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

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

В рамках данного отчета физический износ определяем методом срока жизни.

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

Ифиз = ХВ/СПС × 100%,

где:

ХВ – хронологический возраст, лет;

СПС – срок полезной службы, лет.

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

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

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

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

Год постройки (полной реконструкции) здания 2008 год. (по данным технического паспорта БТИ). Хронологический возраст 11 лет. Физический износ равен 11 лет/103 лет =10,68%.

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

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

Источник: Расчеты ООО «ЦНО «Эксперт»

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

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

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

Таким образом, накопленный износ равен физическому износу.

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

№	Наименование	Срок полезной службы, лет	Хронологический возраст, лет	Физический износ	Наколенный физический износ	Функциональный износ	Внешний износ	Совокупный износ
1	Жилой дом	103,00	11,0	10,68%	10,68%	0,00%	0,00%	10,68%

Источник: Расчеты ООО «ЦНО «Эксперт»

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

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

Сзп = ЗЗ (ЗВ) – СИ, где:

Сзп – стоимость оцениваемого объекта, определенная в рамках затратного подхода;

ЗЗ (ЗВ) – затраты на замещение (воспроизводство);

СИ – совокупный износ объекта оценки.

Расчет стоимости здания в рамках затратного подхода приведен в нижеследующей таблице:

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

№	Наименование	Стоимость затрат на замещение на дату оценки, руб.	Совокупный износ	Стоимость по данным затратного подхода, руб.
1	Многоэтажный жилой дом	232 950 153	10,68%	208 071 982,00

Источник: Расчеты ООО «ЦНО «Эксперт»

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

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

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

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

№п/п	Наименование показателя	Результат	Источник информации
1	Общая площадь квартир в жилом доме, м2/руб.	6707,4	Тех.паспорт здания (строения), инв.№6235 по состоянию на 28.08.2008г.
2	Общая площадь подвала в жилом доме,м2/руб.	1850,8	Тех.паспорт здания (строения), инв.№6235 по состоянию на 28.08.2008г.
3	Общая площадь нежилых помещений 1 этажа жилого дома, м2/руб.	985,7	Тех.паспорт здания (строения), инв.№6235 по состоянию на 28.08.2008г.
4	Общая площадь тех.этажа м2/руб.	914,8	Тех.паспорт здания (строения), инв.№6235 по состоянию на 28.08.2008г.
5	Общая площадь, м2	10458,7	
6	Стоимость 1 кв.м. строительства, руб.	19895	210 666 770,0/10 458,7=20 142,73
7	Итого стоимость строительства 1 кв.м. жилого дома , руб.	19895	

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

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

Таким образом, стоимость строительства 1 кв.м. жилого дома с учетом округления составила 19855 рублей.

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

№п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, без учета НДС, руб.
1	Помещение №1, назначение: нежилое, общая площадь 1850,8 кв.м, этаж подвал	1850,8	19895	36 820 984
2	Помещение №26, назначение: нежилое, общая площадь 107,1кв.м, этаж 1	107,1	19895	2 130 715
				38 951 699

Таким образом, стоимость объектов недвижимости, определенная затратным подходом на дату оценки составляет 38 951 699 рублей без НДС.

16. Согласование результатов оценки

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

16.1. Описание процедуры согласования.

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

16.2. Обоснование выбора использованных весов.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5 баллов – полное соответствие подхода критериям данного фактора.

Расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки, равный сумме произведений значений альтернатив и соответствующих ему весов, приведен в таблице 28.

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

Подход	Доходный	Затратный	Сравнительный
Критерий	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	0	0	5
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	0	0	5
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	0	0	5
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	0	0	4

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

Подход	Доходный	Затратный	Сравнительный
Итого суммы баллов	-	-	19
Подход применялся	нет	да	да
Сумма баллов	19		
Вес подхода, %	-	-	100,00%
Вес подхода округленно, %	0%	0%	100%

Таблица 29 ***Вывод о стоимости***

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, м2	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб. (с учетом округления)
	Веса		**0,00**	**1,00**	**0,00**		
1	Помещение №1, назначение: нежилое, общая площадь 1850,8кв.м, этаж подвал, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Масгута Латыпова, д.58, вид права: Общая долевая собственность. Кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/113/2009-448	1850,80	36 820 984	28 925 334	не применялся	28 925 334	28 925 330
2	Помещение №26, назначение: нежилое, общая площадь 107,1кв.м, этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Масгута Латыпова, д.58, вид права: Общая долевая собственность. Кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/113/2009-447	107,10	2 130 715	1 673 818	не применялся	1 673 818	1 673 820
	Итого:						**30 599 150**

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

В результате выполненных работ оценщики пришли к выводу, что рыночная (справедливая) стоимость помещения №1, назначение: нежилое, общая площадь 1850,8 кв.м, этаж подвал; помещения №26, назначение: нежилое, общая площадь 107,1 кв.м., этаж 1, без учета прав на земельный участок, расположенных по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Масгута Латыпова, д.58 по состоянию на «14» октября 2019 года составила:

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость объекта, руб.(без НДС)	Рыночная (справедливая) объекта, руб.1 кв.м.
1	Помещение №1, назначение: нежилое, общая площадь 1850,8кв.м, этаж подвал, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Масгута Латыпова, д.58, вид права: Общая долевая собственность. Кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/113/2009-448	1 850,8	28 925 330	15 628,56
2	Помещение №26, назначение: нежилое, общая площадь 107,1кв.м, этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Масгута Латыпова, д.58, вид права: Общая долевая собственность. Кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/113/2009-447	107,1	1 673 820	15 628,57
	Итого		**30 599 150**	

Рыночная (справедливая) стоимость:

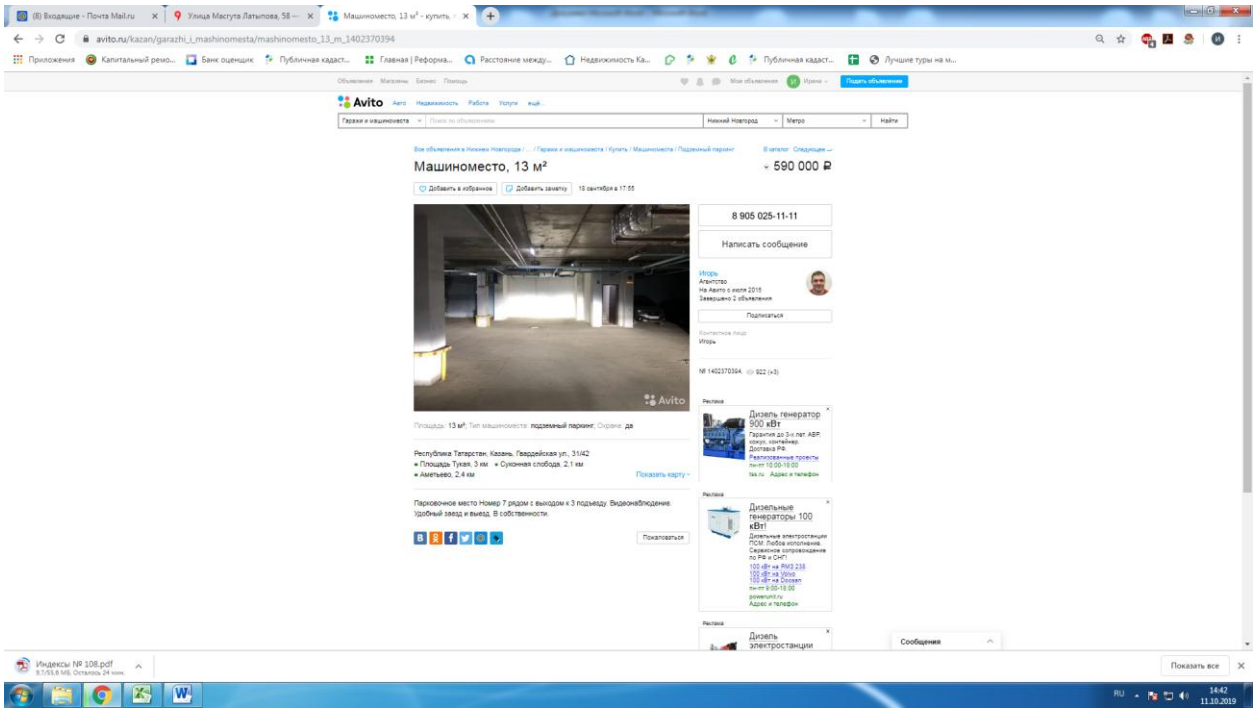
30 599 150 рублей
Тридцать миллионов пятьсот девяносто девять тысяч сто пятьдесят рублей

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

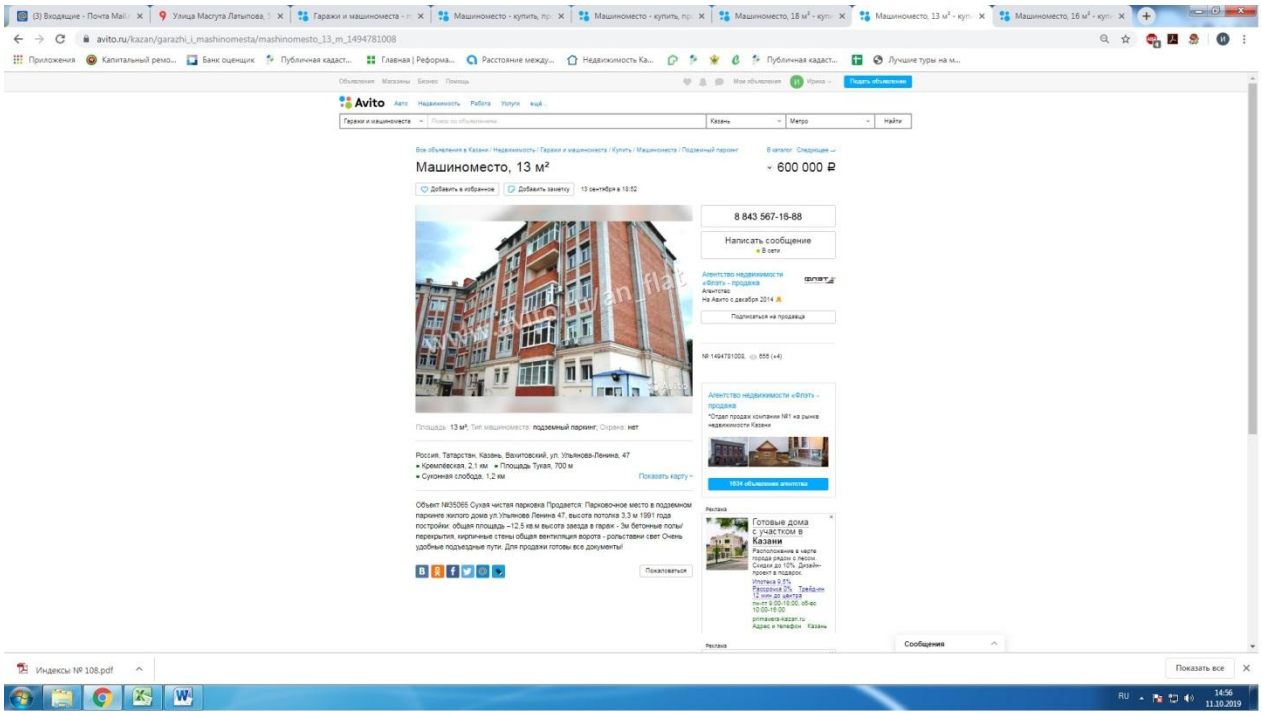
Эксперт-оценщик И.П.Носова

18. Приложение

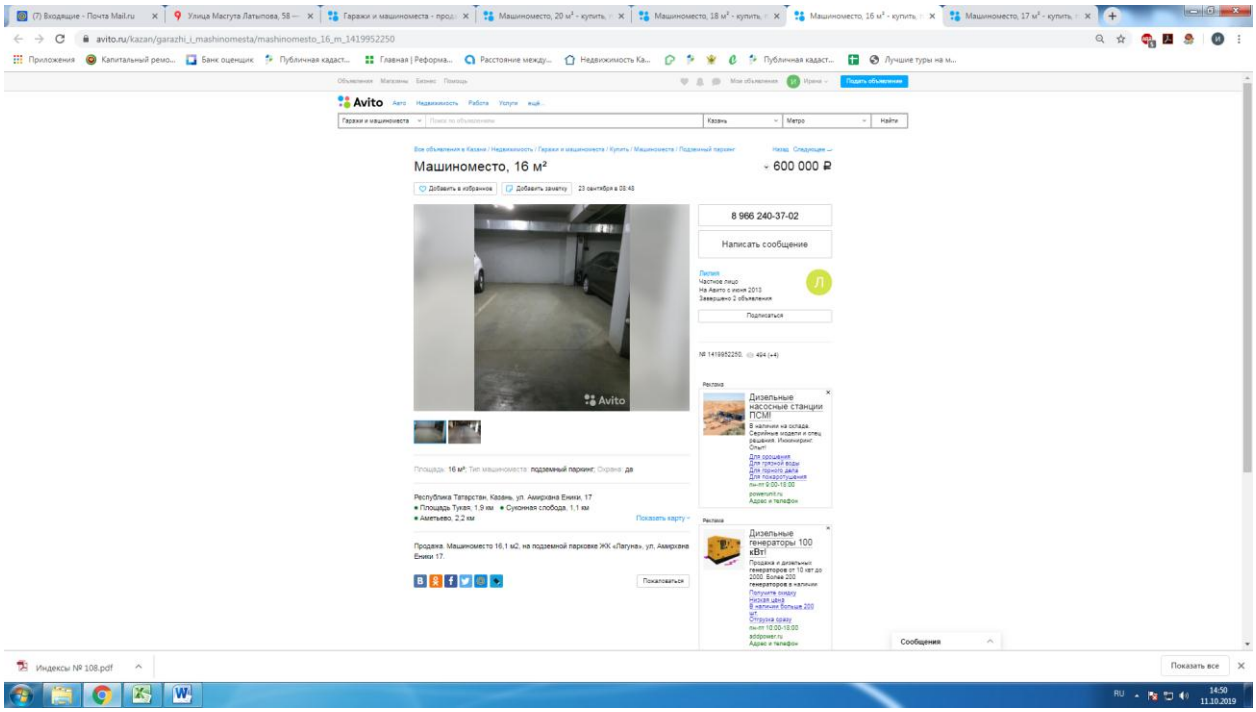
1.Информация об источниках рыночных данных
Скриншоты объявлений о продажах



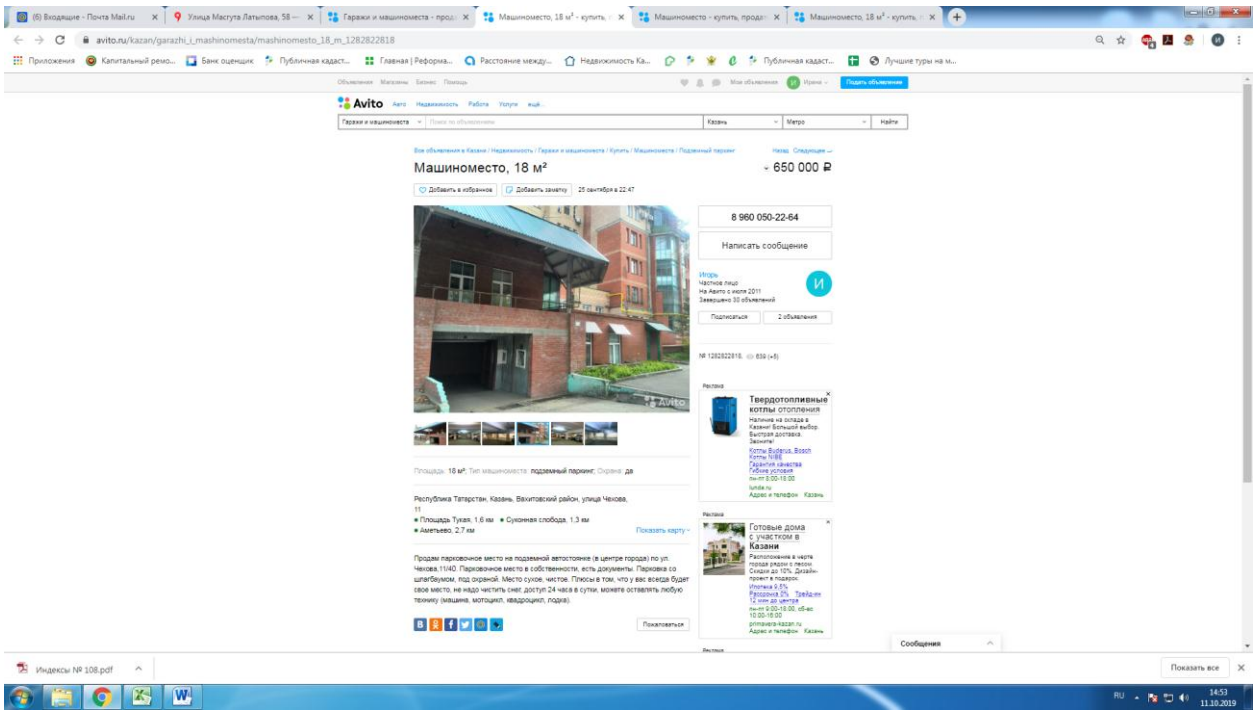
https://www.avito.ru/kazan/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_1402370394



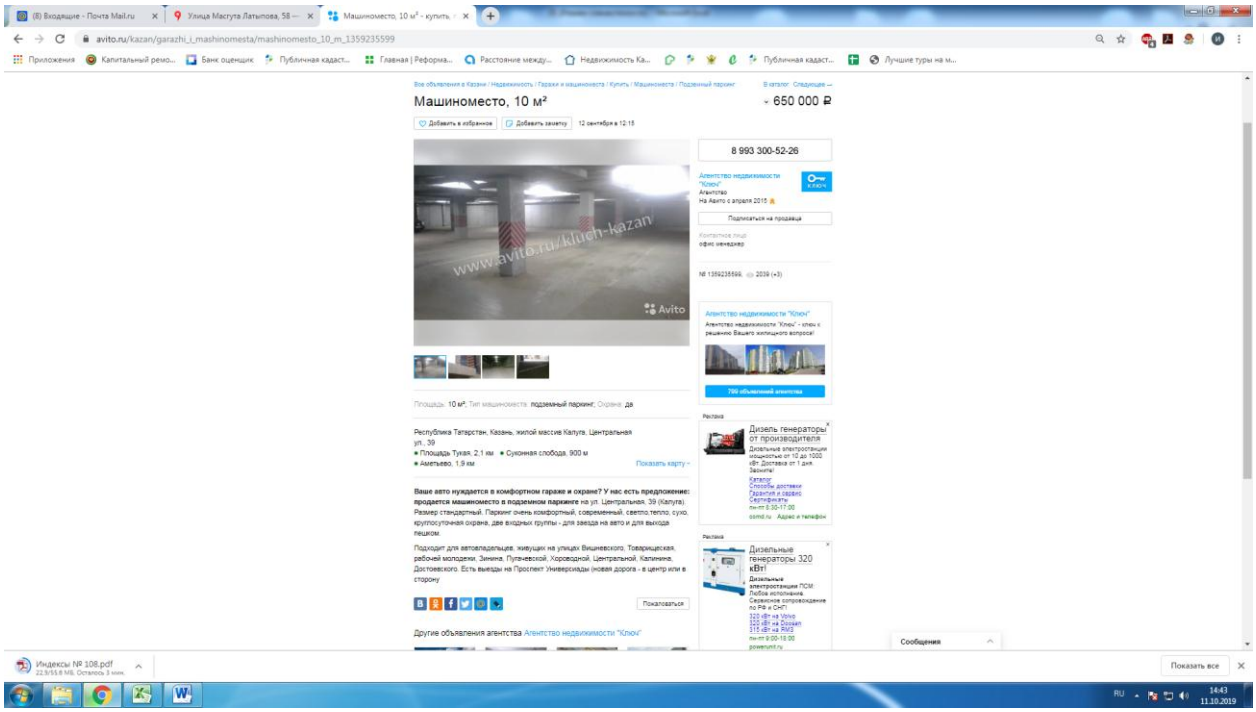
https://www.avito.ru/kazan/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_1494781008



https://www.avito.ru/kazan/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_1419952250



https://www.avito.ru/kazan/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_1282822818



https://www.avito.ru/kazan/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_10_m_1359235599

2.Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, документы технической инвентаризации.

16-АМ 390236

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "20" февраля 2013 года

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

• Акт приема-передачи недвижимого имущества от 28.05.2009

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

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

Регистратор Абрамова А. В.

М.П. (подпись)

Серия 16-АМ 390236

16-АМ 390235

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "20" февраля 2013 года

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

• Акт приема-передачи недвижимого имущества от 28.05.2009

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

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

Регистратор Абрамова А. В.

М.П. (подпись)

Серия 16-АМ 390235

Кадастровый паспорт

помещения

Лист №1, всего листов2

Дата 27.02.2009

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 6235

1. **Описание объекта недвижимого имущества**

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

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

1.3 **Общая площадь помещения** 1850,8

1.4 **Адрес (местоположение)**

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

1.5 **Назначение помещения** НЕЖИЛОЕ

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

1.7 Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната

-

1.8 **Номер помещения на поэтажном плане** 1

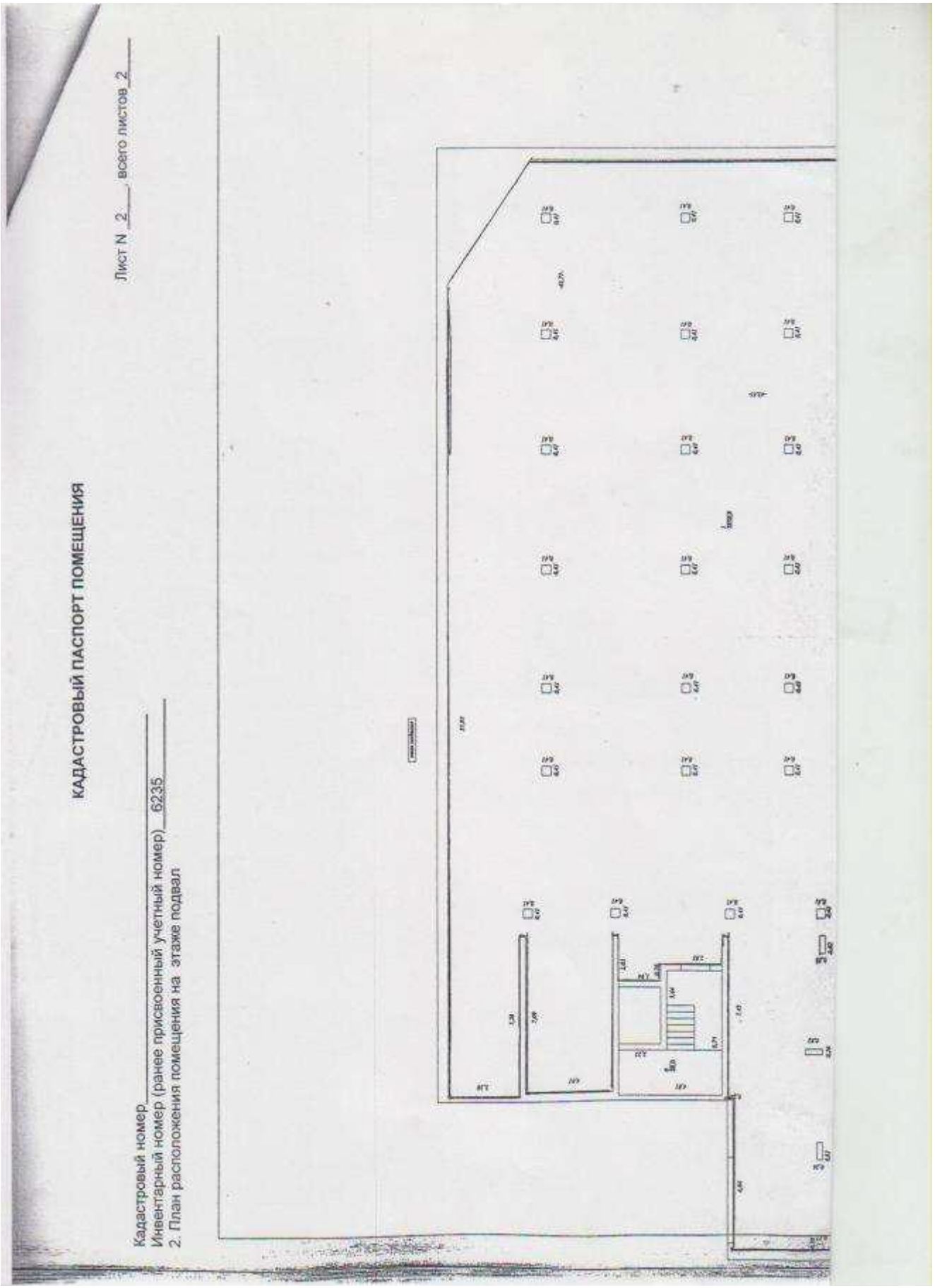
1.9 Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

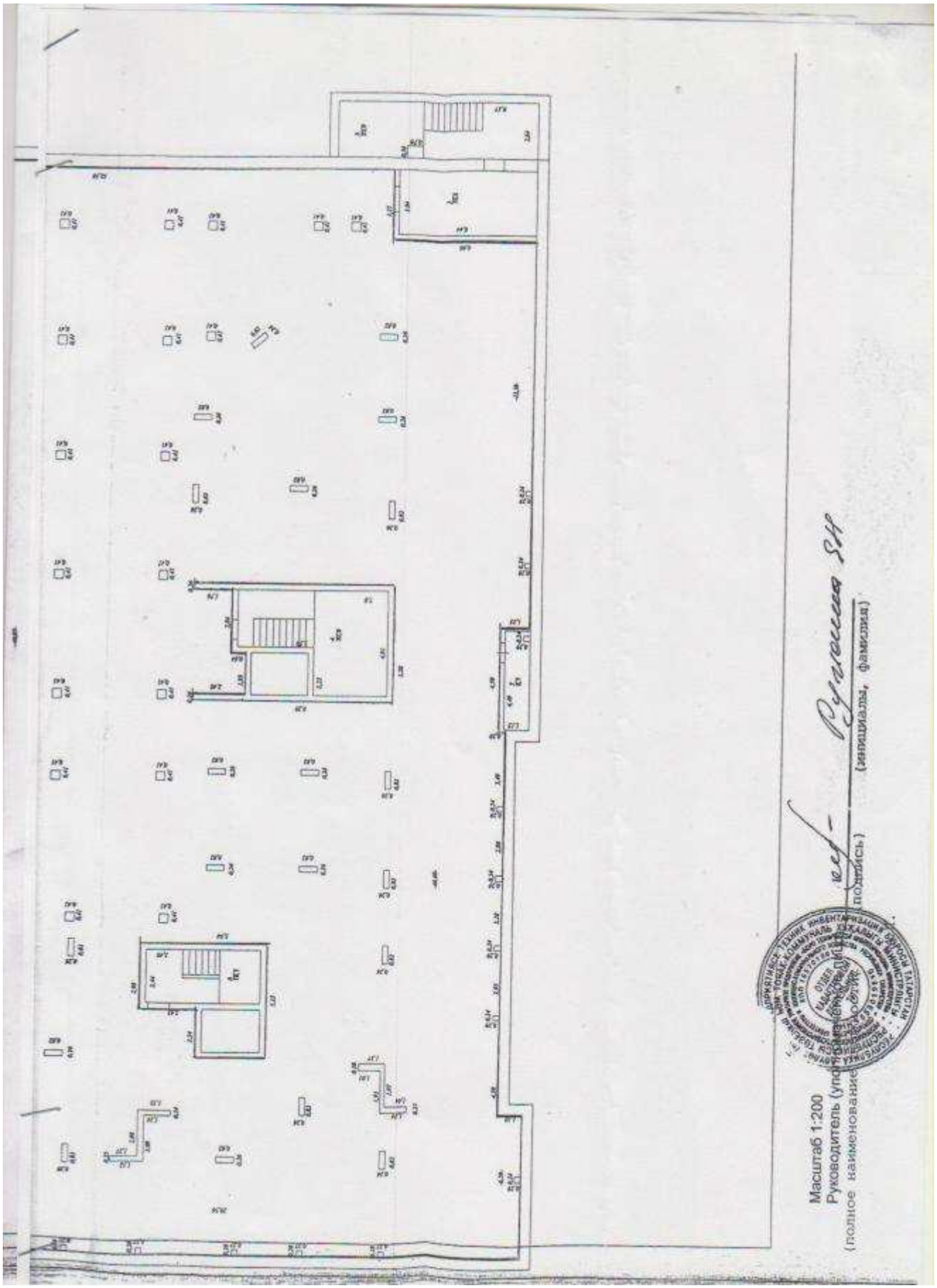
-

1.10 Примечание. -

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

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


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


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

Кадастровый паспорт

помещения

Лист №1, всего листов2

Дата 27.02.2009

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 6235

1. **Описание объекта недвижимого имущества**

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

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

1.3 **Общая площадь помещения** 107,1

1.4 **Адрес (местоположение)**

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

1.5 **Назначение помещения** НЕЖИЛОЕ

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

1.7 Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната
-

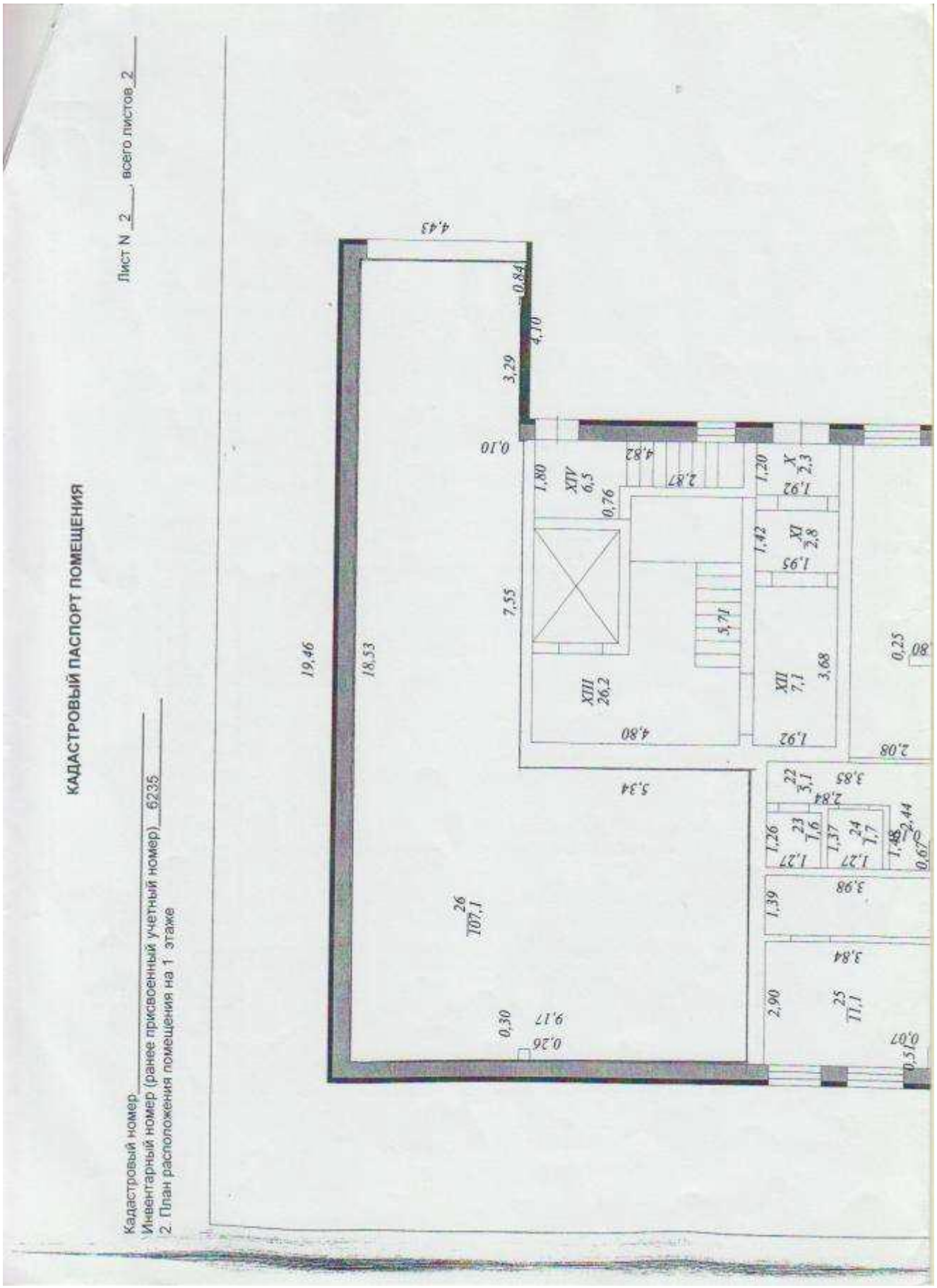
1.8 **Номер помещения на поэтажном плане** 26

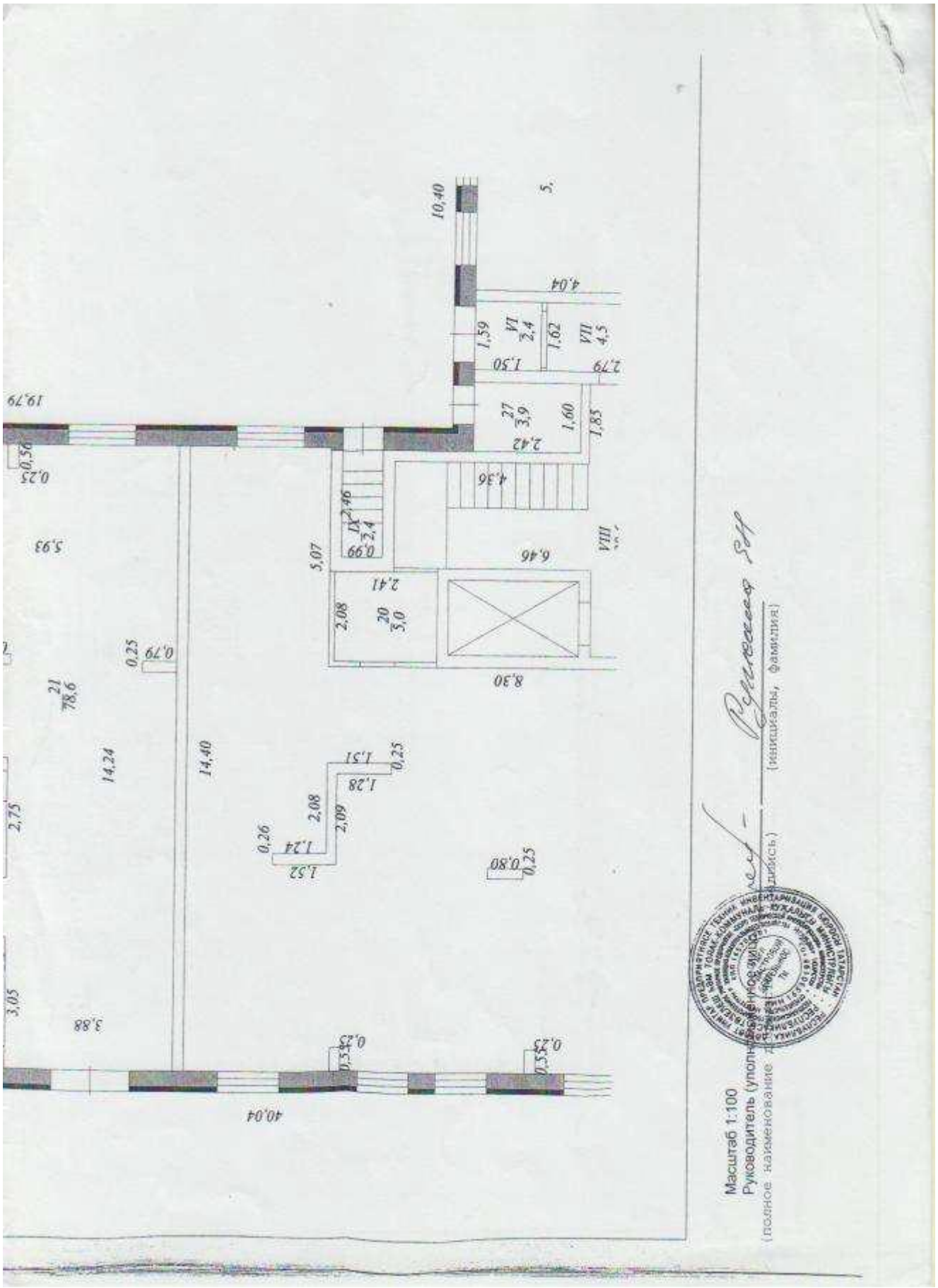
1.9 Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
-

1.10 Примечание. -

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

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


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ
Лист N 2 , всего листов 2
Кадастровый номер
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 6235
2. План расположения помещения на 1 этаже
4,43
0,84
4,10
3,29
0,10
19,46
18,53
7,55
5,34
4,80
2,08
3,85
3,98
3,84
2,90
1,39
0,30
0,26
9,17
0,07
0,51
0,25
26
107,1
25
11,1
XIII
26,2
XII
7,1
XI
2,8
X
2,3
XIV
6,5
22
3,1
23
7,6
24
7,7


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

Республика Татарстан

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

ОКД РГУП БТИ МСАЖКХ РТ
(наименование организации технической инвентаризации)

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

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

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

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

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

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

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

п/п	Л п
1	
1	

I. Сведения о принадлежности

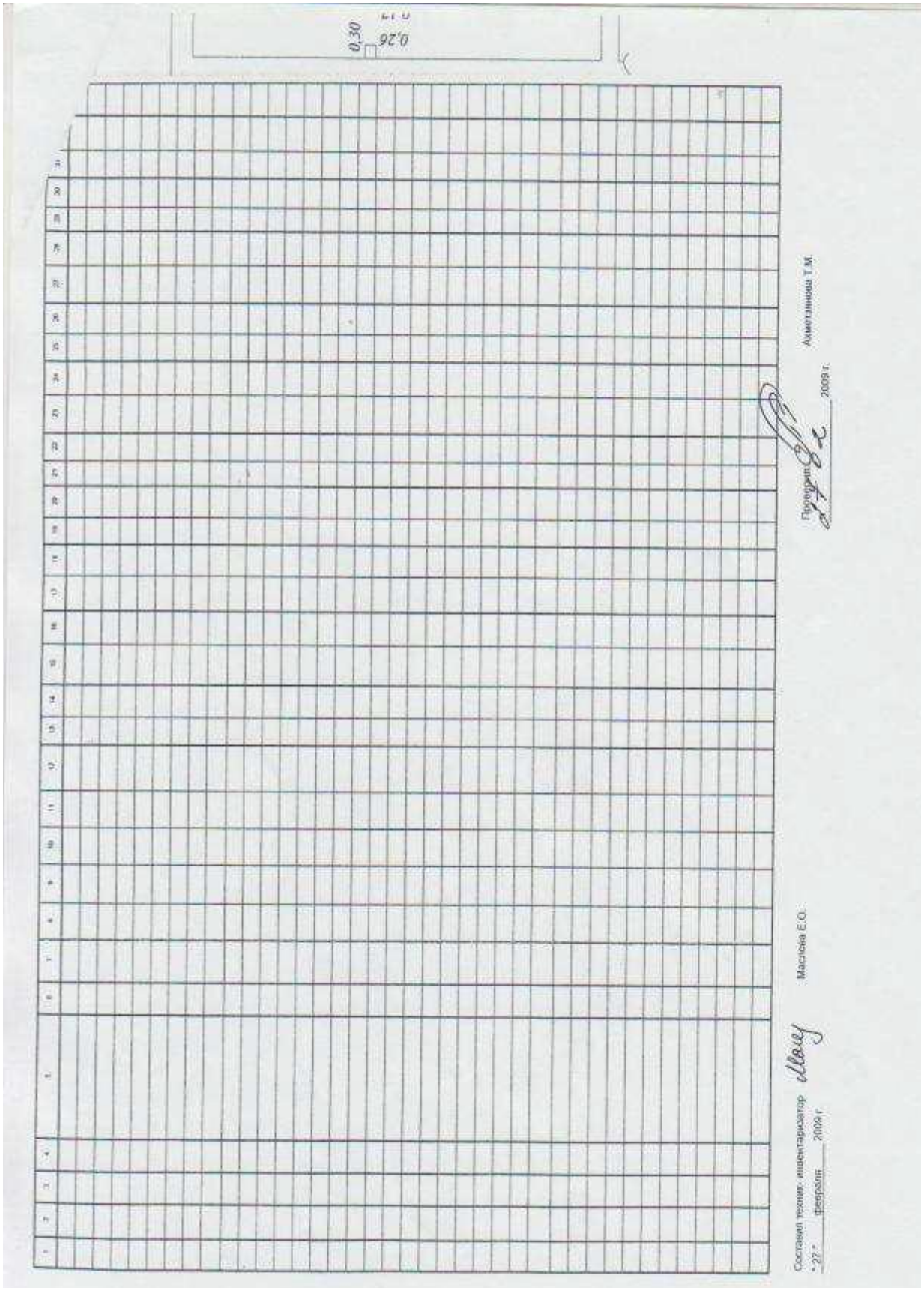
Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть литера)
27.02.2009г.		В ОТИ информация о зарегистрированных правах собственности отсутствует	

II. Благоустройство здания (кв.м)

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

IV. Описание здания (строения), сооружения.

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


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

Экспликация к поэтажному плану здания с нежилыми встроенными помещениями

расположенного в городе (поселке) Казани

По улице Латыпова д.58

| | | |

VI. Общая стоимость (в руб.)

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

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

Паспорт _____ 2009 г.

Руководитель _____ фамилия

М.П.

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

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

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

Республика Татарстан

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

ОТИ по Вахитовскому району г.Казани

(наименование организации технической инвентаризации)

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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

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

местоположение объекта учета

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

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

(указывается дата обследования объекта учета)

I. Сведения о принадлежности

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

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

III. Уборочная площадь (м^2)

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

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

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

VI. Архитектурно планировочные и эксплуатационные показатели

Серия, тип проекта

Год постройки 2008 переоборудовано / надстроено в году

Год последнего капитального ремонта г. Число этажей 10

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

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

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

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

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

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

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

Распределение площади квартир жилого здания по числу комнат

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

Распределение площади жилого здания с учетом архитектурно-планировочных особенностей

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

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

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

В том числе:

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

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

VIII. Сведения о принадлежности арендованных помещений

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

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

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

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

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

XI. Описание конструктивных элементов

Литера: А | Год постройки: 2008 | Число этажей: 10 | Сборник №: 28

Группа капитальности: | Вид внутренней отделки: | Таблица №: 6

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

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

Экспликация
к поэтажному плану здания (строения)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.Информационное письмо из СРО о не применении в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности, которого составляет не менее трех лет;

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

Выписка № 24545
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

Носовой Ирины Петровны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Носова Ирина Петровна**

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» и включена в реестр оценщиков 17.08.2015 года за регистрационным номером № 1757

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

1) **Оценщик работает в ООО "Центр независимой оценки "Эксперт" (основное место работы) в должности эксперта-оценщика, имеет общий стаж работы – с 2006 г., стаж работы в оценочной деятельности – с 2006 г. (источник информации – трудовая книжка, представленная Оценщиком);**
2) **Документ, подтверждающий получение Оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности: диплом 060005887 от 13.01.2015 г. выдан Университетом управления "ТИСБИ" . Так же был получен квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 007177-1 от 29.03.2018 г. по направлению "Оценка недвижимости" (источник информации – данные Оценщика);**
3) **За последние два года Оценщик подписал 117 (Сто семнадцать) отчетов:**
   - 108 отчетов об оценке недвижимости;
   - 6 отчетов об оценке земельного участка;
   - 2 отчета об оценке предприятия или его части;

- 1 отчет об оценке машин и оборудования;

4) **Жалобы на нарушение Оценщиком требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики в Ассоциацию не поступали;**
5) **Меры дисциплинарного воздействия Ассоциацией не применялись;**
6) **По итогам плановой проверки, проведенной Ассоциацией в 2018 г., нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности не выявлено;**
7) **Факты обращения взыскания на средства компенсационного фонда отсутствуют.**

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 09.07.2018 г.

Дата составления выписки 09.07.2018 г.

Начальник отдела реестра Д.А. Буравцева

4.Документы оценщика

Диплом

о профессиональной переподготовке

Диплом является документом установленного образца - о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 100

060005887

Настоящий диплом выдан Носовой Ирине Петровне

в том, что он(а) с «01» августа 2014 г. по «13» января 2015 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте непрерывного образования (наименование)

НОУ ВПО «Университет управления «ТИСБИ»

по программе дополнительного профессионального образования «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» (наименование программы)

Итоговая аттестационная комиссия решением от «__» января 2015 г. ____ г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Носовой Ирины Петровны (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценочной деятельности (наименование)

Ректор

М.П.

Казань 2015 год

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

23.01.2019 г. № 1757

Носова
Ирина Петровна

Включен(а) в реестр членов от 17.08.2015 г.
Реестровый номер 1757

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 11.06.2015 г.

*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Президент А. В. Каминский

000605

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»

АО «Опцион», Москва, 2017 г., «В». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ, ТЗ № 452. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007177-1 «29» марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Носовой Ирине Петровне

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

от «29» марта 2018 г. № 57

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «29» марта 2021 г.

004404 - КА1

ИНГОССТРАХ

Страховое публичное акционерное общество
Insurance company

ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-548-074802/19

«27» сентября 2019 г. **г. Казань**

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. **Носова Ирина Петровна**
Паспортные данные: серия 8803, номер 663651, выдан Отделом внутренних дел Моркинского района Республики Марий Эл
Адрес регистрации: РТ, г. Казань, ул. Химиков, дом 45А, кв. 122

2. СТРАХОВЩИК:

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

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

3.1. С **«03» октября 2019 года по «02» октября 2020 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

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

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. **10 149,04 (Десять тысяч сто сорок девять и 04/100) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **17.10.2019 г.**
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

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

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

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

КОПИЯ ВЕРНА

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

10. ФРАНШИЗА:

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Носова Ирина Петровна

От Страхователя: _____ И.П. Носова

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____ О.А. Сусарова
Начальник отдела страхования специальных рисков филиала в Республике Татарстан (Татарстан)
Доверенность № 18 от 10.12.2018 г.

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

Страховое публичное акционерное общество

Insurance company

СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-548-074802/19

Настоящий Сертификат подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-548-074802/19 от «27» сентября 2019 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Данный Сертификат не является Сертификатом в понимании статьи 940 Гражданского Кодекса РФ.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	**Носова Ирина Петровна** Паспортные данные: серия 8803, номер 663651, выдан Отделом внутренних дел Моркинского района Республики Марий Эл Адрес регистрации: РТ, г. Казань, ул. Химиков, дом 45А, кв. 122
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	По Договору страхования страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
ТРЕТЬИ ЛИЦА:	Третьими лицами по Договору страхования являются: - Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; - Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	**С «03» октября 2019 года по «02» октября 2020 года,** обе даты включительно.
СТРАХОВАЯ СУММА:	Страховая сумма по Договору страхования устанавливается в размере: **30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.**
ФРАНШИЗА:	По Договору страхования франшиза не установлена
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования № 433-548-074802/19 от «27» сентября 2019 г.
СТРАХОВЩИК:	**Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»** 117997, Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2

КОПИЯ ВЕРНА

Начальник отдела страхования специальных рисков филиала в Республике Татарстан (Татарстан)
Доверенность № 18 от 10.12.2018 г.

О.А. Сусарова

Место выдачи: *г. Казань* *Дата выдачи:* *27 сентября 2019 г.*

Генеральный директор ООО «Центр независимой оценки «Эксперт» А.Ф. Тайнейдинов

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

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

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

Страховое публичное акционерное общество

Insurance company

СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-548-072740/18 от «31» ОКТЯБРЯ 2018 г.

«31» октября 2018 г.

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-548-072740/18 от «31» октября 2018 г. (далее – Договор страхования). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы:

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой оценки «Эксперт» Юридический адрес: 420073, г. Казань, ул. Аделя Кутуя, д. 44А ИНН 1660085370
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	С «09» ноября 2018 года по «08» ноября 2019 года обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования.
(СТРАХОВАЯ СУММА) ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по Договору страхования по каждому страховому случаю установлена в размере 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	В соответствии с Договором №433-548-072740/18 от «31» октября 2018 г.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

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

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

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

Страховое публичное акционерное общество

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-548-072740/18

«31» октября 2018 г.

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. **Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой оценки «Эксперт»**
Юридический адрес: 420073, г. Казань, ул. Аделя Кутуя, д. 44А
ИНН 1660085370

2. СТРАХОВЩИК:

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

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

3.1. С **«09» ноября 2018 года по «08» ноября 2019 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.

4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА, ФРАНШИЗА):

4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 000 (Сто миллионов) рублей.**
4.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. Страховая премия устанавливается в размере **34 500 (Тридцать четыре тысячи пятьсот) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **«22» ноября 2018 года.**
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после **«09» ноября 2016 года.**

7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

Страхователь _____ Страховщик _____

Страховое публичное акционерное общество

ИНГОССТРАХ Ingosstrakh

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.
9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила
11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «ЦНО «Эксперт»

От Страхователя: _____ Р.Д. Сафин

Генеральный директор

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____ Е.В. Титова

Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах»
В Республике Татарстан (Татарстан)
Доверенность № 1 от 09.01.2018 г.

ЭКСПЕРТ
ОЦЕНКА - ЭКСПЕРТИЗА - КОНСАЛТИНГ

ООО «ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ «ЭКСПЕРТ»
ИНН 1660085370, КПП 166001001
420081, г. Казань, ул. Тулпар, д.3А, офис 2
Тел/факс.: + 7 (843) 233-45-45
e-mail: expert_cie@mail.ru
сайт: www.expert-cno.ru

ДОВЕРЕННОСТЬ № 23

город Казань, второе апреля две тысячи девятнадцатого года.

Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой оценки «Эксперт», в лице Генерального директора Гайнетдинова Айрата Фархетдиновича, действующего на основании Устава, настоящей доверенностью поручает исполнительному директору Общества с ограниченной ответственностью «Центр независимой оценки «Эксперт» Зиганшину Руслану Равильевичу (паспорт серии 92 05 № 350943, выдан 27 марта 2004 года, УВД Кировского р-на г.Казани, № подр. 162-061., зарегистрирован по адресу: 420025, Татарстан Респ, Казань г, Мамадышский тракт, дом № 8, кв.12) (далее по тексту - Поверенный), действовать от имени и представлять интересы Общества, вести от его имени и в его интересах все дела с его участием во всех государственных органах и организациях,

Подписывать любые необходимые договоры в рамках обычной хозяйственной деятельности предприятия, за исключением: договор займа, кредитный договор, договор залога, договоры купли-продажи, в том числе купли-продажи недвижимости, предприятий, договор поставки, договор мены, договор дарения, договор ренты, договор аренды, договор безвозмездного пользования, договор на выполнение проектных и изыскательных работ, договор на выполнение научно-исследовательских и опытно конструкторских работ, договор перевозки, транспортной экспедиции, договор финансирования под уступку денежного требования, договор банковского вклада, договор хранения, договор страхования, договор поручения, действия в чужом интересе без поручения, договор комиссии, договор агентирования, договор доверительного управления имуществом, договор участия в долевом строительстве, договор коммерческой концессии.

Представительская деятельность: быть представителем и осуществлять переговоры, встречи, поиск партнеров;

Получать и отправлять грузы, другие материальные ценности в рамках деятельности ОП;

Подписывать следующие документы в рамках деятельности ОП: кассовые документы (приходные, расходные кассовые ордера, кассовую книгу, платежная ведомость), документы, утвержденные Банком России (Положение о правилах осуществления перевода денежных средств, утвержденное 19.06.2012 №383-П и пр.), акты сдачи-приемки выполненных работ, оказанных услуг, относящихся к деятельности ОП, акты сверок расчетов с контрагентами, в рамках заключенных Поверенным договоров, счета на оплату, накладные на отпуск ТМЦ на сторону (М-15), накладные на перемещение (М-11) в рамках деятельности ОП, товарные накладные ТОРГ-12 в рамках деятельности ОП, универсальные передаточные документы (УПД) в рамках деятельности ОП, справки для работников ОП для предоставления по месту требования, подтверждающий факт работы в ОП.

Подписывать следующие документы: отчет об оценке, заключение об оценке, акты приема-передач, счета на оплату.

Предъявлять к взысканию исполнительные листы и отзывать исполнительные листы с исполнения, том числе: обжаловать постановления и действия (бездействие) судебного пристава-исполнителя, получать присужденное имущество (в том числе денежные средства и ценные бумаги), отказываться от взыскания по исполнительному документу, подавать заявления, с правом снятия обременении (ограничений), подача заявлений о погашении регистрационной записи об обременениях.

Осуществлять представительство при рассмотрении дел в уголовном, арбитражном, гражданском третейском судах, с использованием всех предоставленных истцу, ответчику и третьему лицу правами.

ЭКСПЕРТ
ОЦЕНКА · ЭКСПЕРТИЗА · КОНСАЛТИНГ

ООО «ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ «ЭКСПЕРТ»
ИНН 1660085370, КПП 166001001
420081, г. Казань, ул. Тулпар, д.3А, офис 2
Тел/факс.: + 7 (843) 233-45-45
e-mail: expert_cie@mail.ru
сайт: www.expert-cno.ru

В рамках настоящего поручения Поверенный имеет право направлять запросы, получать необходимую документацию и информацию, представлять заявления, ходатайства, жалобы в суды, государственные органы, органы государственного управления, исполнительной и законодательной власти, обращаться в вышеуказанные органы за письменными и устными разъяснениями, по поручению Доверителя с правом личной подписи.

В соответствии с настоящей доверенностью Поверенный является полномочным представителем с правом подписи отчета об оценке и экспертного заключения, исходящих документов, действует от имени Организации и в его интересах в рамках деятельности.

Кроме того, Поверенный имеет право получать в суде документы, связанные с проведением порученной Доверителю экспертизы, оценки, расписываться в получении, давать пояснения в суде и совершать прочие действия, связанные с выполнением указанного поручения.

Доверенность выдана сроком на один год и действительна по второе апреля две тысячи двадцатого года.

Подпись исполнительного директора ООО «Центр независимой оценки «Эксперт» в г. Казань

Зиганшин Р.Р. _____ заверяю.

Подпись генерального директора ООО «Центр независимой оценки «Эксперт»

_____ **Гайнетдинов А.Ф.**

М.П.

«Центр независимой оценки «Эксперт»