

ОТЧЕТ

об определении рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки

Объект оценки: Жилой дом, общей площадью 488,4 кв.м., расположенный по адресу: РТ, Лаишевский р-н, с. Габишево, просп. Молодежный, д.27, дом охранника, общей площадью 22,4 кв.м., расположенный по адресу: РТ, Лаишевский район, Габишевское сельское поселение, с. Габишево, земельный участок, кад.№16:24:210101:0062, общей площадью 2 753 кв.м., расположенный по адресу: РТ, Лаишевский р-н, с.Габишево, просп. Молодежный, д.27, земельный участок, кад.№16:24:210101:59, общей площадью 1 363 кв.м., земельный участок, кад.№16:24:210101:60, общей площадью 1 300 кв.м., расположенные по адресу: РТ, Лаишевский р-н, с. Габишево, просп. Молодежный

Вид стоимости: Рыночная (справедливая) стоимость

Заказчик оценки: ЗАО «УК «ТФБ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный»

Оценщик: Хасанов Ильнар Илгизарович

Юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор: ООО «АК ВОСТОК»

Дата определения стоимости: 04.06.2018г.

Дата проведения оценки: 04.06.2018г.

Дата составления отчета: 19.06.2018г.

Порядковый номер отчета: 236

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	3
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	9
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	11
4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	12
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	13
6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).....	14
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	15
8. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	17
10. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	19
11. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	23
12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	31
15. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	79
15.1. ПРИМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	79
15.2. ПРИМЕНЕНИЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	95
15.3. ПРИМЕНЕНИЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	104
16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	113
17. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	118
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	119
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ -ОТСУТСТВУЮТ	119
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ	120
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ	124

Уважаемый Никита Владимирович!

На основании договора № 61-О от 17.03.2009г. и задания на оценку №61-О/12-18 от 14.06.2018г., заключенных между ЗАО «УК «ТФБ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» и ООО «АК ВОСТОК» нами была произведена оценка рыночной стоимости жилого дома, общей площадью 488,4 кв.м., расположенного по адресу: РТ, Лаишевский р-н, с. Габишево, просп. Молодежный, д.27, дома охранника, общей площадью 22,4 кв.м., расположенного по адресу: РТ, Лаишевский район, Габишевское сельское поселение, с. Габишево, земельного участка, кад.№16:24:210101:0062, общей площадью 2 753 кв.м., расположенного по адресу: РТ, Лаишевский р-н, пос. Габишево, земельного участка, кад.№16:24:210101:59, общей площадью 1 363 кв.м., земельного участка, кад.№16:24:210101:60, общей площадью 1 300 кв.м., расположенных по адресу: РТ, Лаишевский р-н, с. Габишево, просп. Молодежный, по состоянию на дату оценки 04.06.2018 г.

Цель оценки – Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений, в том числе при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности по РПБУ и МСФО, порядка определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

Оценка производилась в соответствии с требованиями Федерального Закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 (с учетом изменений, существующих на дату составления отчета), Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности: ФСО № 1, 2, 3, 7 утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297-299, от 25.09.2014г. №611 соответственно, а также в соответствии МСО 2011 (IVS 2011), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» и со стандартами и правилами Общероссийской оценочной организации Российское общество оценщиков (РОО) с учетом изменений и дополнений на дату оценки, и другими нормативными актами, действующими в области оценочной деятельности.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете, мы пришли к заключению, что на дату оценки рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки составляет (округленно):

29 791 000 (Двадцать девять миллионов семьсот девяносто одна тысяча) рублей, НДС не облагается, в

том числе:

№ п/п	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость с учетом округления, руб	Рыночная (справедливая) стоимость за 1 кв.м, руб
1	Жилой дом	РТ, Лаишевский р-н, с.Габишево, просп. Молодежный, д.27	488,4	14 402 000	29 488,12
2	Дом охранника	РТ, Лаишевский район Габишевское сельское поселение,с. Габишево	22,4	818 000	36 517,86
3	Земельный участок, кад.№16:24:210101:0062	РТ, Лаишевский р-н, с.Габишево, просп. Молодежный, д.27	2753,0	3 444 000	1 251,00
4	Земельный участок,	РТ, Лаишевский р-н с.Габишево,	1363,0	5 384 000	3 950,11

ООО «АК ВОСТОК»

420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, оф. 25-2, тел. 20-20-594

	кад.№16:24:210101:0059 с улучшениями	просп. Молодежный			
5	Земельный участок, кад.№16:24:210101:0060 с улучшениями	РТ, Лаишевский р-н с.Габешево, просп. Молодежный	1300,0	5 743 000	4 417,69
	Итого:			29 791 000	

Данные о произведенных расчетах приведены в письменном отчете.

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка и предоставленной заказчиком, а также на собственном опыте и профессиональных знаниях. Предполагалось, что с момента получения последней информации не произошло событий, способных существенно изменить рыночную (справедливую) стоимость указанного имущества.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, касающиеся оценки или методики ее проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,

Генеральный директор ООО «АК ВОСТОК»



Мухаметзянова Г.Р.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки Жилой дом, общей площадью 488,4 кв.м., расположенный по адресу: РТ, Лаишевский р-н, с. Габишево, просп. Молодежный, д.27, дом охранника, общей площадью 22,4 кв.м., расположенный по адресу: РТ, Лаишевский район, Габишевское сельское поселение, с. Габишево, земельный участок, кад.№16:24:210101:0062, общей площадью 2 753 кв.м., расположенный по адресу: РТ, Лаишевский р-н, с.Габишево,просп. Молодежный, д.27, земельный участок, кад.№16:24:210101:59, общей площадью 1 363 кв.м., земельный участок, кад.№16:24:210101:60, общей площадью 1 300 кв.м., расположенные по адресу: РТ, Лаишевский р-н, с. Габишево, просп. Молодежный

Источник: данные предоставленные заказчиком

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.1.1

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Наименование объекта оценки	Жилой дом	Пристрой к жилому дому	Навес	Баня	Предбанник	Сарай	Ворота	Забор	Забор
Кадастровый №	16:24:210101:1311								
Инвентарный №	7999								
Литера	А	А1	Г	Г1	Г2	Г3	І	ІІ	ІІІ
Адрес объекта	РТ, Лаишевский р-н, с.Габишево, просп. Молодежный, д.27								
Имущественные права	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости.								
субъект права	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ГФБ-Инвестиционный» под управлением Закрытого акционерного общества «Управляющая компания «ГФБ Капитал»								
вид права	Общая долевая собственность								
Существующие ограничения (обременения) права	аренда, доверительное управление								
Год постройки	1995	-	-	-	-	-	-	-	-
Этажность	2		1	1	1	1			
Подвал	имеется		отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует			
Общая площадь, кв.м.	488,4		95,6	31,6	17,4	7,5	7		
Строительный объем, куб.м.	1 611,6			63,2	35	15			
Высота помещений, м.	6,30	5,4		2	2	2	42,5	160	
Группа капитальности	3	-							
Назначение	жилой дом	Пристрой к жилому дому							
Использование	по назначению	по назначению							
Наименование объекта оценки	Дом охранника								
Кадастровый №	16-16/001-16/071/005/2015-6491								
Литера	А1								
Адрес объекта	РТ, Лаишевский район Габишевское сельское поселение,с. Габишево								
Имущественные права	Свидетельство о государственной регистрации права АА313908 от 30.09.2015г.								
субъект права	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ГФБ-Инвестиционный» под управлением Закрытого акционерного общества «Управляющая компания «ГФБ Капитал»								
вид права	Общая долевая собственность								
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление								
вид права	Право собственности								
Этажность	1								

Общая площадь, кв.м.	22,4
Строительный объем, куб.м.	67,2
Наименование объекта оценки	Земельный участок
Данные о кадастровом учете	№1600/301/12-33310
Кадастровый номер	16:24:210101:62
Имущественные права	Свидетельство о государственной регистрации права 16АБ169042 от 21.07.2009г.
субъект права	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» под управлением Закрытого акционерного общества «Управляющая компания «ТФБ Капитал»
Вид права	Общая долевая собственность
Существующие ограничения (обременения) права	аренда, доверительное управление
Местоположение	РТ, Лаишевский р-н, с.Габишево, просп. Молодежный, д.27
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для индивидуального жилищного строительства
Общая площадь земельного участка, кв.м.	2753
Кадастровая стоимость (руб.)	368599,17
Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м2)	133,89
Рельеф, форма участка	Форма квадратная, рельеф ровный
Правовой статус	Собственность
Условия окружающей среды	Хорошие
Транспортная доступность	Автомобильные дороги
Плотность застройки	застроен
Наименование объекта оценки	Земельный участок
Данные о кадастровом учете	24-2-4/05-3160
Кадастровый номер	16:24:210101:59
Имущественные права	Свидетельство о государственной регистрации права АА191484 от 08.05.2015г.
субъект права	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» под управлением Закрытого акционерного общества «Управляющая компания «ТФБ Капитал»
Вид права	Общая долевая собственность
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Местоположение	РТ, Лаишевский р-н с.Габишево, просп. Молодежный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для индивидуального жилищного строительства
Общая площадь земельного участка, кв.м.	1363
Кадастровая стоимость (руб.)	182492,07
Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м2)	133,89
Рельеф, форма участка	Форм прямоугольная, рельеф ровный
Правовой статус	Собственность
Условия окружающей среды	Хорошие
Транспортная доступность	Автомобильные дороги
Плотность застройки	не застроен
Наименование объекта оценки	Земельный участок
Данные о кадастровом учете	1600/301/15-262141
Кадастровый номер	16:24:210101:60
Имущественные права	Свидетельство о государственной регистрации права АА191485 от 08.05.2015г.
субъект права	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» под управлением Закрытого акционерного общества «Управляющая компания «ТФБ Капитал»

Вид права	Общая долевая собственность
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Местоположение	РТ, Лаишевский р-н с.Габишево, просп. Молодежный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для индивидуального жилищного строительства
Общая площадь земельного участка, кв.м.	1300
Кадастровая стоимость (руб.)	174057
Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м2)	133,89
Рельеф, форма участка	Форма прямоугольная, рельеф ровный
Правовой статус	Собственность
Условия окружающей среды	Хорошие
Транспортная доступность	Автомобильные дороги
Плотность застройки	не застроен

Источник: технические паспорта на объекты недвижимости, свидетельства о государственной регистрации права, данные предоставленные заказчиком

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

Таблица 1.2.1

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке объектов оценки

№ п/п	Наименование	Стоимость по затратному подходу, руб.	Стоимость по доходному подходу, руб.	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Согласованная рыночная (справедливая) стоимость (округленно), руб.
1	Жилой дом, кад.№ 16:24:210101:1311	19 197 000	не применялся	9 607 312	14 402 000
2	Дом охранника, кад.№ 16-16/001-16/071/005/2015-6491	818 000	не применялся	не применялся	818 000
3	Земельный участок, кад.№16:24:210101:0062	не применялся	не применялся	3 478 000	3 478 000
4	Земельный участок, кад.№16:24:210101:0059 с улучшениями	не применялся	не применялся	5 507 000	5 507 000
5	Земельный участок, кад.№16:24:210101:0060 с улучшениями	не применялся	не применялся	5 971 000	5 971 000

Источник: расчеты

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Таблица 1.3.1

Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объектов

29 791 000 (Двадцать девять миллионов семьсот девяносто одна тысяча) рублей, НДС не облагается, в

том числе:

№ п/п	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость с учетом округления, руб	Рыночная (справедливая) стоимость за 1 кв.м, руб
1	Жилой дом	РТ, Лаишевский р-н, с.Габишево, просп. Молодежный, д.27	488,4	14 402 000	29 488,12
2	Дом охранника	РТ, Лаишевский район Габишевское сельское поселение, с. Габишево	22,4	818 000	36 517,86
3	Земельный участок, кад.№16:24:210101:0062	РТ, Лаишевский р-н, с.Габишево, просп. Молодежный, д.27	2753,0	3 444 000	1 251,00
4	Земельный участок, кад.№16:24:210101:0059 с улучшениями	РТ, Лаишевский р-н с.Габишево, просп. Молодежный	1363,0	5 384 000	3 950,11
5	Земельный участок, кад.№16:24:210101:0060 с улучшениями	РТ, Лаишевский р-н с.Габишево, просп. Молодежный	1300,0	5 743 000	4 417,69
Итого:				29 791 000	

1.4. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является договор №61-О от 17.03.2009г. и задание на оценку №61-О/12-18 от 14.06.2018г., заключенные между ЗАО «УК «ТФБ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» и ООО «АК ВОСТОК».

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Итоговая величина стоимости может быть использована исключительно для указанного в Задании на оценку вида предполагаемого использования. Использование для других целей не допускается.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2.1

Задание на оценку

Объект оценки	Жилой дом, общей площадью 488,4 кв.м., расположенный по адресу: РТ, Лаишевский р-н, с. Габишево, просп. Молодежный, д.27, дом охранника, общей площадью 22,4 кв.м., расположенный по адресу: РТ, Лаишевский район, Габишевское сельское поселение, с. Габишево, земельный участок, кад.№16:24:210101:0062, общей площадью 2 753 кв.м., расположенный по адресу: РТ, Лаишевский р-н, пос. Габишево, земельный участок, кад.№16:24:210101:59, общей площадью 1 363 кв.м., земельный участок, кад.№16:24:210101:60, общей площадью 1 300 кв.м., расположенные по адресу: РТ, Лаишевский р-н, с. Габишево, просп. Молодежный			
Состав Объекта оценки	№ п/п	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.
	1	Жилой дом	РТ, Лаишевский р-н, с.Габишево, просп. Молодежный, д.27	488,4
	2	Дом охранника	РТ, Лаишевский район Габишевское сельское поселение,с. Габишево	22,4
	3	Земельный участок, кад.№16:24:210101:0062	РТ, Лаишевский р-н, с.Габишево,просп. Молодежный, д.27	2 753
	4	Земельный участок, кад.№16:24:210101:59 с улучшениями	РТ, Лаишевский р-н с.Габишево, просп. Молодежный	1 363
	5	Земельный участок, кад.№16:24:210101:60 с улучшениями	РТ, Лаишевский р-н с.Габишево, просп. Молодежный	1 300
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости Свидетельства о государственной регистрации права Технический паспорт на жилой дом, расположенный по адресу: РТ, Лаишевский р-н, с.Габишево, просп. Молодежный, д.27, Технический паспорт на дом охранника, расположенный по адресу: РТ, Лаишевский район, Габишевское сельское поселение, с. Габишево. Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/12-33310 от 03.02.2012г. Кадастровый план земельного участка №24-02-4/05-3160 от 04.08.2005г. Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/15-262141 от 29.04.2015г.			
Имущественные права на Объект оценки	Общая долевая собственность			
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	№ п/п	Наименование	Существующие ограничения (обременения) права	
	1	Жилой дом, кад.№ 16:24:210101:1311	аренда, доверительное управление	
	2	Дом охранника, кад.№ 16-16/001-16/071/005/2015-6491	доверительное управление	
	3	Земельный участок, кад.№16:24:210101:0062	аренда, доверительное управление	
	4	Земельный участок, кад.№16:24:210101:59 с улучшениями	доверительное управление	
	5	Земельный участок, кад.№16:24:210101:60 с улучшениями	доверительное управление	
Цель оценки	А также сервитуты, установленные законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления			
	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки с целью принятия управленческих решений, в том числе при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, при совершении сделок купли-продажи, передачи в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности по РПБУ и МСФО, порядка определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях			
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Назначение оценки: применения нормативно-правового акта ЦБ РФ, регулирующего порядок определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда.			

	Ограничений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки не имеется.
Вид стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость
Дата оценки	04.06.2018г.
Срок проведения оценки	14.06.2018г.-19.06.2018г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>1. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно рыночной (справедливой) стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.</p> <p>2. Исходные данные, использованные при подготовке отчета, были получены из источников, считающихся достоверными. Тем не менее, по причине того, что оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.</p> <p>3. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Оценщика и Заказчика. Среди изменяемых условий могут быть только юридические условия, относящиеся к описанию ситуации, в которой находится оцениваемое имущество. Независимость оценщика относительно выбора факторов влияющих на определяемую стоимость объекта оценки в данном случае не нарушается.</p> <p>4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки и на состояние собственности. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Оценщик не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.</p> <p>5. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.</p> <p>6. Оценщик не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.</p> <p>7. Результат работы оценщиков (отчет) достоверен лишь в полном объеме и действует лишь в указанных целях</p> <p>8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Оценщик не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Оценщик принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.</p> <p>9. Мнение Оценщика относительно рыночной (справедливой) стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на экономическую ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надежной, но Оценщик не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях.</p> <p>10. Публикация отчета в целом или отдельных его частей, а также любые ссылки на него, или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщиков запрещается, иначе как с письменного разрешения Оценщиков относительно формы и контекста публикации.</p> <p>11. Любой опубликованный документ со ссылкой на заключение Оценщика должен содержать изложение всех допущений и отступлений от Стандартов.</p> <p>12. От оценщиков не требуется предоставления дополнительных сведений, равно как и давать показания в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, за исключением случаев предусмотренных действующим законодательством.</p> <p>13. Оценщиком был проведен персональный осмотр объекта оценки.</p> <p>14. Все расчеты, выполненные для целей подготовки настоящего Отчета, произведены в программе Microsoft Office Excel; числовая информация представлена в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном, сами расчеты выполнялись с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы.</p> <p>15. Специальных допущений и ограничительных условий не имеется.</p>
Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость	Определение границ интервалов не предусмотрено.
Срок действия отчета об оценке (ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости)	6 месяцев с даты оценки объекта. (в соотв. п. 1.6.Указания Центрального Банка Российской Федерации (Банк России) № 3758-У от 25 августа 2015 г.)

3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании его знаний и убеждений, что:

- Утверждения о фактах, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика;
- Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями;
- Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
- Вознаграждения оценщика не зависят от какого-либо аспекта отчета;
- Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнителя;
- Образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества;
- Оценщик производил обследование имущества лично;
- Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- Проведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах допущений и ограничительных условий, использованных оценщиком при проведении оценки, являющихся частью настоящего отчета;
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте оценки, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- Вознаграждение оценщика ни в коей степени не связано с объявлением оговоренной стоимости, определении стоимости в пользу заказчика или с последующими событиями, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- Заключение о стоимости было получено, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ, стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7) (утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297-299, от 25.09.2014г. №611), и «Сводом стандартов и правил РОО 2015» утвержденных протоколом Совета РОО № 07-Р от 23.12.2015 г., МСО 2013 (IVS 2013) в редакции Российского перевода МСО 2011, который практически соответствует требованиям МСО 2013, выполненного под редакцией Г.И. Микерина, И.Л. Артеменкова М: СПО РОО 2013, Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», в части не противоречащей российскому законодательству и стандартам.

- Определенная рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки признается действительной по состоянию на 04.06.2018г.

Оценщик



Хасанов И.И.

4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Работы, использованные для проведения оценки, включают в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Осмотр объекта оценки.
3. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
4. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
5. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
6. Составление отчета об оценке.

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 5.1.

Сведения о Заказчике

Полное наименование	ЗАО «УК «ГФБ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ГФБ-Инвестиционный»
Место нахождения	420111, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Чернышевского, д.43/2
ОГРН	1067746696951
Дата присвоения	13.06.2006г.

Таблица 5.2

Сведения об Оценщике

Оценщик	Хасанов Ильнар Илгизарович
Номер контактного телефона	8-843-20-20-594
Почтовый адрес	г. Казань, 420015 а/я 44
Место нахождение оценщика	420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, оф.25-2
Адрес электронной почты	akvostok@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Общероссийская Общественная организация Российское общество оценщиков, реестр оценщиков, №007022 от 19.11.2010г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП-I №108583 от 09.07.2010г., Институт экономики управления и права (г.Казань)
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Казанский филиал СОАО «ВСК», полис №17490В4000093 выдан 07.10.2017г. срок действия с 07.10.17г. по 06.10.18 г., страховая сумма 500 000 руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	Шесть лет
Информация о деятельности оценщика	Выписка, представленная общероссийской общественной организацией «Российское общество оценщиков» на оценщика Хасанова И.И. представлена в Приложении настоящего отчета.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	«Оценка движимого имущества» №003015-2 от 07.02.2018 г.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	«Оценка недвижимости» №003014-2 от 07.02.2018 г.

Таблица 5.3

Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «АК ВОСТОК»
ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	1161690152205 дата присвоения 26.09.2016г.
Место нахождения, юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, оф.25-2 тел. 8-843-20-20-594
Сведения о страховой ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ОАО «АльфаСтрахование». Страховой полис №4991R/776/00335/8 Страховая сумма 10 000 000,00 руб. Срок действия: 28.02.2018г.-27.02.2019г.
Информация обо всех привлекаемых специалистах к проведению оценке и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении объекта оценки	Не привлекался
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	<ul style="list-style-type: none"> оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве; оценщик не имеет вещные или обязательственные права в отношении объекта оценки вне договора; оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика;

- | | |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <ul style="list-style-type: none">• вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки, отсутствует;• размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки;• юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика;• размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

1. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно рыночной (справедливой) стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

2. Исходные данные, использованные при подготовке отчета, были получены из источников, считающихся достоверными. Тем не менее, по причине того, что оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

3. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Оценщика и Заказчика. Среди изменяемых условий могут быть только юридические условия, относящиеся к описанию ситуации, в которой находится оцениваемое имущество. Независимость оценщика относительно выбора факторов влияющих на определяемую стоимость объекта оценки в данном случае не нарушается.

4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки и на состояние собственности. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Оценщик не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.

5. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

6. Оценщик не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.

7. Результат работы оценщиков (отчет) достоверен лишь в полном объеме и действует

лишь в указанных целях

8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Оценщик не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Оценщик принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.

9. Мнение Оценщика относительно рыночной (справедливой) стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на экономическую ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надежной, но Оценщик не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях.

10. Публикация отчета в целом или отдельных его частей, а также любые ссылки на него, или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщиков запрещается, иначе как с письменного разрешения Оценщиков относительно формы и контекста публикации.

11. Любой опубликованный документ со ссылкой на заключение Оценщика должен содержать изложение всех допущений и отступлений от Стандартов.

12. От оценщиков не требуется предоставления дополнительных сведений, равно как и давать показания в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, за исключением случаев предусмотренных действующим законодательством.

13. Оценщиком был проведен персональный осмотр объекта оценки.

14. Все расчеты, выполненные для целей подготовки настоящего Отчета, произведены в программе Microsoft Office Excel; числовая информация представлена в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном, сами расчеты выполнялись с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы.

15. Специальных допущений и ограничительных условий не имеется.

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

В числе основных источников информации, используемых в настоящем отчете, можно выделить:

- Оценка рыночной стоимости объектов. недвижимости: учеб. пособие / Л.И. Найденков. – Казань: Изд-во «Познание» Института экономики, управления и права. 2009. – 208 с.
 - Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации, М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов, Москва, «Финансы и статистика», 2008 г., стр. 271.
 - «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки. Таблицы. Графики. Гистограммы. Издание четвертое актуализированное и расширенное», составленный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л. А.
 - «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы. Издание третье актуализированное и расширенное», составленный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2014 г., авторы: Лейфер Л. А., Стерлин А. М., Кашникова З. А., Яковлев Д. А., Пономарев А. М, Шегурова Д. А.
 - Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости» учебное пособие М., «Финансы и Статистика» в 2005г.
 - «Методика обоснования ликвидности объектов коммерческой недвижимости» авторы: Помулев Александр Александрович, Помулева Наталья Сергеевна. Научно-методический электронный журнал «Концепт». – 2014.
 - Методическая литература и периодические издания по оценке.
 - Интернет-сайт Центрального Банка РФ www.cbr.ru
 - Интернет-сайт Министерства Экономического Развития России <http://www.economy.gov.ru>
 - Интернет-сайт Министерства Экономического Развития Республики Татарстан: <http://mert.tatarstan.ru>
 - Интернет сайт <https://ru.wikipedia.org/wiki>
 - При проведении оценки для подбора объектов-аналогов и анализа рынка объекта оценки оценщик использовал открытые источники информации: www.kazned.ru, www.irr.ru, www.rn-kazan.ru, www.avito.ru, www.reportal.ru, <http://www.beboss.ru>, <http://www.tatre.ru/>, <http://www.ligheconomic.ru/>, <http://arendator.ru>, архива оценщика, интервью с представителями агентств недвижимости.
- Ссылки на эти и прочие источники информации, использованные в отчете, указаны по тексту отчета.

8. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 8.1

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

№ п/п	Объект оценки	Документ
1	Жилой дом	➤ Выписка из Единого государственного реестра недвижимости ➤ Технический паспорт на жилой дом, расположенный по адресу: РТ, Лаишевский р-н, с.Габишево, просп. Молодежный, д.27
2	Дом охранника	➤ Свидетельство о государственной регистрации права АА313908 от 30.09.2015г. ➤ Технический паспорт на дом охранника, расположенный по адресу: РТ, Лаишевский район, Габишевское сельское поселение, с. Габишево.
3	Земельный участок с кад.№16:24:210101:0062	➤ Выписка из Единого государственного реестра недвижимости ➤ Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/12-33310 от 03.02.2012г.
4	Земельный участок с кад.№ 16:24:210101:59	➤ Свидетельство о государственной регистрации права АА191484 от 08.05.2015г. ➤ Кадастровый план земельного участка №24-02-4/05-3160 от 04.08.2005г.
5	Земельный участок с кад.№ 16:24:210101:60	➤ Свидетельство о государственной регистрации права АА191485 от 08.05.2015г. ➤ Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/15-262141 от 29.04.2015г.

9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

При проведении оценки объекта оценки в настоящем отчете были использованы следующие стандарты, **обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности** в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» (с учетом поправок, действующих на дату оценки):

1. Федеральный стандарт оценки, обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности ФСО №1, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297.

2. Федеральный стандарт оценки, обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности ФСО №2, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №298.

3. Федеральный стандарт оценки, обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности ФСО №3, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299.

4. Федеральный стандарт оценки №7, обязательный к применению субъектами оценочной деятельности (в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611).

5. МСО 2013 (IVS 2013) в редакции Российского перевода МСО 2011, который практически соответствует требованиям МСО 2013, выполненного под редакцией Г.И. Микерина, И.Л. Артеменкова М: СРОО РОО 2013, Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» в части, не противоречащей российскому законодательству и стандартам.

6. Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности Общероссийской Общественной организации Российское общество оценщиков (РОО).

Основные положения в соответствии с международными стандартами оценки

Справедливая стоимость - это расчетная цена при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы каждой из сторон.

Определение и применение справедливой стоимости в соответствии с МСФО рассматриваются в стандарте МСО 300 «Оценки для финансовой отчетности».

Оценки, проводимые для включения их результатов в финансовую отчетность, должны подготавливаться в соответствии с требованиями применимых стандартов финансовой отчетности. К ним также применяются принципы, содержащиеся в Общих стандартах (МСО 101, 102 и 103), за исключением случаев конкретной модификации этих принципов положениями соответствующих стандартов бухгалтерского учета или настоящего стандарта

Концептуальные основы оценки инвестиционной недвижимости в соответствие с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО, IFRS).

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 инвестиционной недвижимости для целей МСФО, являются:

- IAS 40 (Международный стандарт бухгалтерского учета) «Инвестиционная недвижимость»;
- Принципы МСО «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости»;
- МСО 300 (Международное применение оценки) «Оценка для финансовой отчетности»;

Оценка инвестиционной недвижимости в рамках данного Отчета производится для целей подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

10. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СУБЪЕКТ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ - физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее - оценщики).

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ ОТНОСЯТСЯ:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. - объект гражданского права, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность участия в гражданском обороте.

ЦЕНА - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

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)».

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.

ПОДХОД К ОЦЕНКЕ - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

МЕТОД ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ, ДАТА ОЦЕНКИ) - это дата по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация, о событиях произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

ДОПУЩЕНИЕ – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

ОБЪЕКТ-АНАЛОГ – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ - использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

ЭКСПЕРТИЗА ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ - действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях проверки отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, являющимися членами данной саморегулируемой организации, на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе требованиям настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), стандартов и правил оценочной деятельности, а в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки также в целях подтверждения рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ - определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ - итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в

аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

РЫНОЧНАЯ (СПРАВЕДЛИВАЯ) СТОИМОСТЬ объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

ИНВЕСТИЦИОННАЯ СТОИМОСТЬ объекта оценки - это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

ЛИКВИДАЦИОННАЯ СТОИМОСТЬ объекта оценки - это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ объекта оценки – установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ – собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также

стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

УСЛУГА ПО ОЦЕНКЕ – взаимодействие оценщика и заказчика, а также собственная деятельность оценщика, в соответствии с целями оценки, результатом которых является определение стоимости объекта оценки.

НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО – в соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО – вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги.

ИЗНОС - уменьшение полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов.

ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС – износ, связанный со снижением работоспособности объекта в результате естественного физического старения и влияния внешних неблагоприятных факторов.

ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ИЗНОС– износ из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к подобным объектам.

ВНЕШНИЙ (ЭКОНОМИЧЕСКИЙ) ИЗНОС – износ в результате изменения внешних экономических факторов.

УСТРАНИМЫЙ ИЗНОС – это износ, устранение которого физически возможно и экономически целесообразно, т.е. производимые затраты на устранение того или иного вида износа способствуют повышению стоимости объекта в целом.

НЕУСТРАНИМЫЙ ИЗНОС – износ объекта недвижимости, затраты на устранение которого превышают дополнительную стоимость объекта недвижимости, получаемую в результате его устранения.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ – это получение итоговой оценки объекта путем взвешивания и сравнения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных

условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки. (МСФО 13).

Инвестиционная собственность по IAS (40) «ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ» – это собственность, представленная следующими видами активов:

- 1 земля;
- 2 здания;
- 3 часть здания;
- 4 земля и здания.

Владелец собственности (или арендатор, по договору финансовой аренды), получает арендную плату или прирост стоимости капитала, или и то и другое.

К инвестиционной собственности не относится собственность, принадлежащая владельцу или арендатору:

1 используемая владельцем или арендатором в производстве, поставках товаров, услуг или в административных целях;

- 2 предназначенная для продажи в ходе обычной коммерческой деятельности.

ОБЪЕКТЫ СОБСТВЕННОСТИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ДЛЯ СОБСТВЕННЫХ НУЖД – это собственность, используемая владельцем (собственником или арендатором по договору финансовой аренды) в коммерческих целях. К ним применяется МСФО (IAS) 16 «Основные средства».

Пункт 40 «Принципы МСО» в части «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости» гласит: «Определение справедливой стоимости в МСФО отличается от приведенного выше определения. Комитет по стандартам считает, что определения справедливой стоимости, содержащиеся в МСФО, в целом соответствуют рыночной стоимости».

РЫНОЧНАЯ (СПРАВЕДЛИВАЯ) СТОИМОСТЬ — это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива 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.

Таким образом, из вышеуказанного следует, что оценщик при проведении оценки инвестиционной недвижимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» и МСО определяет рыночную стоимость, которая отражает справедливую стоимость актива.

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

ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки — Жилой дом, общей площадью 488,4 кв.м., расположенный по адресу: РТ, Лаишевский р-н, с. Габишево, просп. Молодежный, д.27, дом охранника, общей площадью 22,4 кв.м., расположенный по адресу: РТ, Лаишевский район, Габишевское сельское поселение, с. Габишево, земельный участок, кад.№16:24:210101:0062, общей площадью 2 753 кв.м., расположенный по адресу: РТ, Лаишевский р-н, с.Габишево,просп. Молодежный, д.27, земельный участок, кад.№16:24:210101:59, общей площадью 1 363 кв.м., земельный участок, кад.№16:24:210101:60, общей площадью 1 300 кв.м., расположенные по адресу: РТ, Лаишевский р-н, с. Габишево, просп. Молодежный.

ООО «АК ВОСТОК»
420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, оф.25-2, тел. 20-20-594

Наименование объекта оценки	Жилой дом	Пристрой к жилому дому	Навес	Баня	Предбанник	Сарай	Ворота	Забор	Забор
Кадастровый №	16:24:210101:1311								
Инвентарный №	7999								
Литера	А	А1	Г	Г1	Г2	Г3	И	II	III
Адрес объекта	РТ, Лаишевский р-н, с.Габишево,просп. Молодежный, д.27								
Имущественные права	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости.								
субъект права	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ГФБ-Инвестиционный» под управлением Закрытого акционерного общества «Управляющая компания «ГФБ Капитал»								
вид права	Общая долевая собственность								
Существующие ограничения (обременения) права	аренда, доверительное управление								
Год постройки	1995	-	-	-	-	-	-	-	-
Этажность	2		1	1	1	1			
Подвал	имеется		отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует			
Общая площадь, кв.м.	488,4		95,6	31,6	17,4	7,5	7		
Строительный объем, куб.м.	1 611,6			63,2	35	15			
Высота помещений, м.	6,30	5,4		2	2	2	42,5	160	
Группа капитальности	3	-							
Назначение	жилой дом	Пристрой к жилому дому							
Использование	по назначению	по назначению							
Наименование объекта оценки	Дом охранника								
Кадастровый №	16-16/001-16/071/005/2015-6491								
Литера	А1								
Адрес объекта	РТ, Лаишевский район Габишевское сельское поселение,с. Габишево								
Имущественные права	Свидетельство о государственной регистрации права АА313908 от 30.09.2015г.								
субъект права	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ГФБ-Инвестиционный» под управлением Закрытого акционерного общества «Управляющая компания «ГФБ Капитал»								
вид права	Общая долевая собственность								
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление								
вид права	Право собственности								
Этажность	1								
Общая площадь, кв.м.	22,4								
Строительный объем, куб.м.	67,2								
Наименование объекта оценки	Земельный участок								
Данные о кадастровом учете	№1600/301/12-33310								
Кадастровый номер	16:24:210101:62								
Имущественные права	Свидетельство о государственной регистрации права 16АБ169042 от 21.07.2009г.								
субъект права	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ГФБ-Инвестиционный» под управлением Закрытого акционерного общества «Управляющая компания «ГФБ Капитал»								
Вид права	Общая долевая собственность								
Существующие ограничения (обременения) права	аренда, доверительное управление								
Местоположение	РТ, Лаишевский р-н, с.Габишево,просп. Молодежный, д.27								
Категория земель	Земли населенных пунктов								
Разрешенное использование	для индивидуального жилищного строительства								
Общая площадь земельного участка, кв.м.	2753								
Кадастровая стоимость (руб.)	368599,17								
Удельный показатель кадастровой	133,89								

стоимости (руб./м2)	
Рельеф, форма участка	Форма квадратная, рельеф ровный
Правовой статус	Собственность
Условия окружающей среды	Хорошие
Транспортная доступность	Автомобильные дороги
Плотность застройки	застроен
Наименование объекта оценки	Земельный участок
Данные о кадастровом учете	24-2-4/05-3160
Кадастровый номер	16:24:210101:59
Имущественные права	Свидетельство о государственной регистрации права АА191484 от 08.05.2015г.
субъект права	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» под управлением Закрытого акционерного общества «Управляющая компания «ТФБ Капитал»
Вид права	Общая долевая собственность
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Местоположение	РТ, Лаишевский р-н с.Габишево, просп. Молодежный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для индивидуального жилищного строительства
Общая площадь земельного участка, кв.м.	1363
Кадастровая стоимость (руб.)	182492,07
Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м2)	133,89
Рельеф, форма участка	Форм прямоугольная, рельеф ровный
Правовой статус	Собственность
Условия окружающей среды	Хорошие
Транспортная доступность	Автомобильные дороги
Плотность застройки	не застроен
Наименование объекта оценки	Земельный участок
Данные о кадастровом учете	1600/301/15-262141
Кадастровый номер	16:24:210101:60
Имущественные права	Свидетельство о государственной регистрации права АА191485 от 08.05.2015г.
субъект права	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» под управлением Закрытого акционерного общества «Управляющая компания «ТФБ Капитал»
Вид права	Общая долевая собственность
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Местоположение	РТ, Лаишевский р-н с.Габишево, просп. Молодежный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для индивидуального жилищного строительства
Общая площадь земельного участка, кв.м.	1300
Кадастровая стоимость (руб.)	174057
Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м2)	133,89
Рельеф, форма участка	Форма прямоугольная, рельеф ровный
Правовой статус	Собственность
Условия окружающей среды	Хорошие
Транспортная доступность	Автомобильные дороги
Плотность застройки	не застроен

Источник: технические паспорта на объекты недвижимости, свидетельства о государственной регистрации права, данные предоставленные заказчиком

11.1.2. Износ и устаревания

В соответствии с ФСО №7, величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Физическое состояние

Величина физического износа для объектов оценки на основании расчетов составила 6,36% для дома охранника и 33,25% для жилого дома. Более подробно информация о величине износа приведена в главе «15.2. ПРИМЕНЕНИЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ» настоящего отчета об оценке.

Функциональные характеристики

Все элементы зданий выполнены с применением материалов, актуальных для строительства в настоящее время.

Экономические внешние факторы

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);

Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);

Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами в г. Казани. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

Износ и устаревания земельных участков 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 улучшений.

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

Таблица 11.2.1

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

	Жилой дом		
№ п/п	Конструктивный элемент	Описание	Состояние
1	Фундамент	бетонный ленточный	мелкие трещины

2	Стены и перегородки	кирпичные	отдельные трещины и выбоины
3	Перекрытия	железобетонные	трещины в швах между плитами
4	Крыши	железная	местами ржавчина
5	Полы	ламинат, линолеум, ковролин, керамическая плитка	истертости материала в ходовых местах
6	Окна, двери	окна-пластиковые; двери-филенчатые	мелкие трещины
7	Отделочные работы	штукатурка, обои, керамическая плитка	отставание и повреждение кромок местами
8	Санитарные и электротехнические устройства	электроосвещение, газоснабжение, водопровод, канализация, вентиляция, телефон, радио	значительных повреждений не обнаружено
9	Прочие работы	прочие работы	трещины

Дом охранника

№ п/п	Конструктивный элемент	Описание	Состояние
1	Фундаменты	бетонный ленточный	мелкие трещины
2	Стены и перегородки	кирпичные	мелкие трещины
3	Перекрытия	деревянные	Усадочные трещины
4	Крыша	металлическая	Местами ржавчина
5	Полы	бетонные	Отдельные мелкие выбоины и волосяные трещины
6	Окна, двери	окна-простые, двери-металлические	мелкие трещины
7	Отделочные работы	сайдинг	Отслоение облицовок в зонах швов
8	Санитарные и электротехнические устройства	электроосвещение, газоснабжение	Значительных повреждений не обнаружено
9	Прочие работы	прочие работы	трещины

11.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки

Таблица 11.3.1

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки

№ п/п	Наименование	Характеристика																		
1	Текущее использование объекта оценки	Используются в существующем качестве																		
2	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	В рамках настоящего отчета, какие либо иные факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, отсутствуют.																		
3	Балансовая стоимость, руб.	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>№ п/п</th> <th>Наименование</th> <th>Балансовая стоимость, руб.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Жилой дом, кад.№ 16:24:210101:0062:0123</td> <td>10 748 000,00</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Дом охранника, кад.№ 16-16/001-16/071/005/2015-6491</td> <td>1 438 000,00</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Земельный участок, кад.№16:24:210101:0062</td> <td>3 478 000,00</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Земельный участок, кад.№16:24:210101:59 с улучшениями</td> <td>5 507 000,00</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Земельный участок, кад.№16:24:210101:60 с улучшениями</td> <td>5 971 000,00</td> </tr> </tbody> </table>	№ п/п	Наименование	Балансовая стоимость, руб.	1	Жилой дом, кад.№ 16:24:210101:0062:0123	10 748 000,00	2	Дом охранника, кад.№ 16-16/001-16/071/005/2015-6491	1 438 000,00	3	Земельный участок, кад.№16:24:210101:0062	3 478 000,00	4	Земельный участок, кад.№16:24:210101:59 с улучшениями	5 507 000,00	5	Земельный участок, кад.№16:24:210101:60 с улучшениями	5 971 000,00
		№ п/п	Наименование	Балансовая стоимость, руб.																
		1	Жилой дом, кад.№ 16:24:210101:0062:0123	10 748 000,00																
		2	Дом охранника, кад.№ 16-16/001-16/071/005/2015-6491	1 438 000,00																
		3	Земельный участок, кад.№16:24:210101:0062	3 478 000,00																
4	Земельный участок, кад.№16:24:210101:59 с улучшениями	5 507 000,00																		
5	Земельный участок, кад.№16:24:210101:60 с улучшениями	5 971 000,00																		
<i>Источник: справка о балансовой стоимости активов</i>																				

Описание местоположения объекта оценки

Объекты оценки расположены по адресу: РТ, Лаишевский р-н, с. Габишево.

Республика Татарстан (тат.Татарстан Республикасы) (ранее использовалось название Татария) — субъект Российской Федерации, согласно Конституции России — республика (государство). Входит в состав Приволжского федерального округа. Образована на основании Декрета ВЦИК и СНК от 27 мая 1920 года как автономная Татарская Социалистическая Советская Республика.

Столица — город Казань. Граничит с Кировской, Ульяновской, Самарской, Оренбургской областями, Башкортостаном, Марий Эл, Удмуртской Республикой, Чувашией.

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

Общая площадь Татарстана — 67 836 км². Протяженность территории республики — 290 км с севера на юг и 460 км с запада на восток.

Высшая точка Татарстана — возвышенность Чатыр-Тау.

Территория республики представляет собой равнину в лесной и лесостепной зоне с небольшими возвышенностями на правом берегу Волги и юго-востоке республики. 90 % территории лежит на высоте не более 200 метров над уровнем моря.

Более 18 % территории республики покрыто лесами, состоящими из деревьев преимущественно лиственных пород (дуб, липа, берёза, осина), хвойные породы представлены сосной и елью.



Рис. 11.3.1. Административно-территориальное деление Республики Татарстан

Лаишевский муниципальный район

Общая площадь 2 094,43 кв.км.

Численность населения 37 тыс. чел.

Историческая справка

Лаишевский муниципальный район расположен в Юго-Восточной части республики Татарстан, является пригородом столицы республики г.Казани. Территория образования составляет 2094,43 кв.км., в том числе 921, 64 кв.км. площадь земель сельскохозяйственного назначения. Юго-западная граница района проходит по живописным водным ресурсам республики: рек Волги, Камы, Куйбышевского водохранилища. Район имеет глубокие исторические корни. В его летопись вошли имена, ставшие гордостью Отечества. На

Лаишевской земле родился известный писатель, поэт и государственный деятель Г.Р.Державин, имя которого носят село, центральная площадь и Дом народного творчества в г.Лаишево. На территории района до наших дней сохранились 27 памятников культурной архитектуры. Наибольшую значимость представляют Собор Св.Софии, Церковь Казанской Божьей матери, Церковь Св. Николая Чудотворца и другие. За пределами республики известны международный лагерь «Волга», санаторий «Санта», Центр реабилитации детей инвалидов. Все они расположены в нашем районе, в живописных местах на берегу Волги. На территории расположены 24 сельских и 1 городское поселение. Административный центр района - г.Лаишево. На территории района расположен Волжско-Камский Государственный заповедник.

Очень выгодное транспортно-географическое положение - расположен в 62 км. от г.Казани. На территории расположен Международный Аэропорт "Казань" - он обеспечивает обслуживание как внутрироссийские, так и международные линии и способен принимать воздушные суда многих типов.

В районе имеется 5 промышленных предприятий. 97% продукции промышленных предприятий идет на стол потребителям, это речная и морская рыба различных видов, растительные масла, майонезы, кондитерские и хлебобулочные изделия, молочные продукты. В объеме товаров и услуг продукция сельского хозяйства занимает 37%.

В системе образования района ведут деятельность 24 школ, 22 детских дошкольных учреждения, ПТУ, сельскохозяйственный техникум, школа-интернат для слабовидящих детей, детский дом. Численность учащихся составляет 4213 чел. Обеспеченность школами в городской местности составляет 62%, в сельской местности – 136%. Обеспеченность детскими дошкольными учреждениями: городская местность – 102%, сельская местность – 113%.

Сеть медицинских учреждений района представлена ЦРБ, двумя участковыми больницами, 45 ФАПами.

Культурная деятельность в районе ведется 43 клубными учреждениями, 34 библиотеками, 1 музеем и детской музыкальной школой.

В районе на сегодняшний день в сфере социальной защиты населения действуют 2 основных социальных учреждения: Центр социального обслуживания населения и Центр реабилитации детей с ограниченными возможностями. Услугами данных учреждений в среднем за год пользуются около 772 человек.

Источник: <http://laishevo.tatarstan.ru/rus/about.htm>

12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ 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 т. ч. тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Первая оценка роста ВВП в 2017 году составила 1,5 %. Экономика вернулась к росту после рецессии 2015–2016 годов. Первая оценка Росстата не включает окончательные данные годовой отчетности, в том числе малых и средних предприятий, которая должна поступить позже и будет учтена при публикации следующих оценок.

Источником восстановления экономики в 2017 году был внутренний спрос. Валовое накопление основного капитала увеличилось на 3,6 %, расходы домашних хозяйств на конечное потребление – на 3,4 %, что выше ежемесячных показателей потребительского спроса – розничных продаж и платных услуг населению. Это обусловлено тем, что конечное потребление домашних хозяйств включает более широкий спектр показателей, таких как покупки товаров в зарубежных интернет-магазинах, поездки за рубеж, услуги общественного питания. Чистый экспорт внес отрицательный вклад (-2,2 п.п.).

В 2017 году на рынке труда проявились демографические ограничения. Численность рабочей силы сократилась на 528 тыс. человек (-0,7 %), численность занятых – на 251 тыс. человек (-0,3 %). Увеличение выпуска обеспечивалось ростом производительности труда, который, по оценке Минэкономразвития, составил 1,9 %.

Инфляция в январе 2018 года продолжила последовательно замедляться. В терминах последовательных приростов с учетом коррекции на сезонность замедлился рост цен на все основные группы товаров, ускорение роста наблюдалось только для непродовольственных товаров, за исключением подакцизной продукции. По оценке Минэкономразвития, наблюдаемое замедление инфляции не является временным. После ускорения к концу первого квартала инфляция опустится до уровня около 2,0 % г/г в июне.

По итогам 2017 года темпы роста кредита экономике выросли до 4,7 % г/г (с исключением валютной переоценки). Наряду с жилищным кредитованием, ключевой вклад в рост кредитного портфеля внесло необеспеченное потребительское кредитование, годовые темпы роста которого ускорились в течение года и в декабре достигли 11,1% с исключением валютной переоценки. Очищенные от сезонности месячные темпы прироста в годовом выражении уже составляют 20,2 % м/м SAAR. Текущие темпы значительно превышают темп роста номинальной заработной платы, что свидетельствует об их фундаментальной неустойчивости. В декабре в положительную область вышел темп роста корпоративного

кредитного портфеля (+1,8 % г/г с исключением переоценки). Рост корпоративного кредитного портфеля по сопоставимому кругу банков был более высоким (+3,7 %).

По итогам 2017 года профицит текущего счета увеличился до 40,2 млрд. долл. США (по оценке, 2,5 % ВВП) после 25,5 млрд. долл. США (2,0 % ВВП) в 2016 году. Основным фактором здесь стал рост цен на сырьевых и товарных рынках. Импорт также продемонстрировал уверенный рост на фоне восстановления внутреннего спроса (при этом снижение реального эффективного курса рубля за период апрель–декабрь составило 6,3%). Доля импорта товаров и услуг в ВВП не изменилась, составив в 2017 году 20,7 %, как и годом ранее. В то же время произошло изменение его структуры в пользу инвестиционных товаров. Рост поставок инвестиционной продукции, по оценке, составил 28,1 %. Увеличение потребительского импорта (на 21,6 %) было в значительной мере связано с активизацией потребительского необеспеченного кредитования.

Федеральный бюджет в 2017 году был исполнен с дефицитом 1,5 % ВВП, который оказался ниже планового значения. Росту доходов бюджета способствовала благоприятная конъюнктура цен на мировых товарных рынках. В то же время устойчивое расширение деловой активности создало основу и для увеличения нефтегазовых доходов федерального бюджета свыше плановых показателей на 192,5 млрд. рублей. При этом расходная часть бюджета оказалась ниже уровня, предусмотренного законом, на 302,5 млрд. руб. Функционирование системы государственных финансов в рамках новой конструкции бюджетных правил обеспечило снижение нефтегазового дефицита бюджета до 7,9 % ВВП после 9,1 % в 2016 году, что стало минимальным значением с 2008 года. В 2018 году при сохранении текущего уровня цен на нефть профицит бюджета может составить 1,2 % ВВП, при этом в Фонд национального благосостояния может быть направлено 3,5 трлн. руб. (~60 млрд. долл. по текущему курсу).

По оценке Росстата, в 2017 году российский ВВП вырос на 1,5 % после рецессии 2015–2016 годов.

В 2017 году возобновился рост в ряде неторгуемых отраслей, которые испытали наибольший спад в предыдущие два года, – транспорте, связи, торговле. Рекордный урожай зерновых и устойчивый рост производства продукции животноводства способствовали увеличению выпуска в сельском хозяйстве. Вклад промышленности в годовой рост ВВП в 2017 году также был положительным.

При этом необходимо учитывать, что первая оценка как темпов, так и структуры роста основана на оперативной статистике Росстата, в которой пока не отражены данные годовой отчетности крупных и средних предприятий, а также результаты обследования малого бизнеса.

По мере получения более полной информации Росстат может ретроспективно уточнять динамику помесечных показателей и данные национальных счетов.

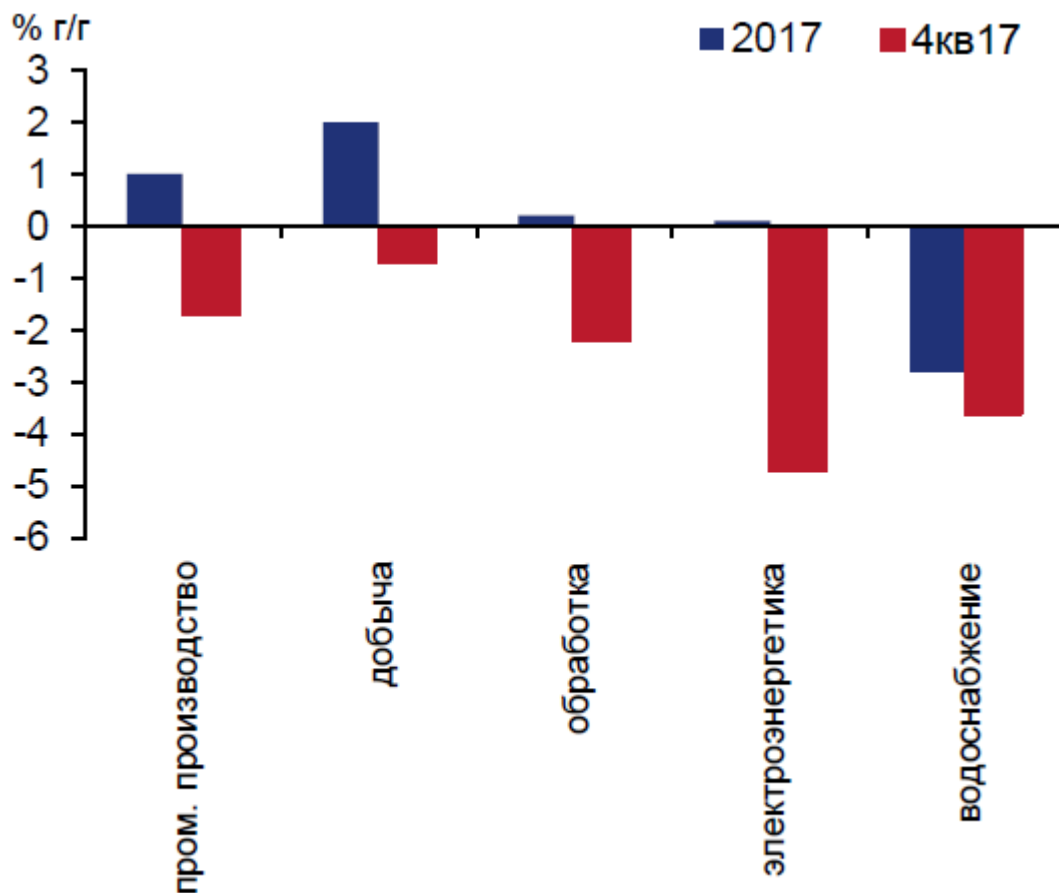
Данные, поступающие в оперативном режиме непосредственно от компаний реального сектора, свидетельствуют об устойчивом росте экономики. В 2017 году существенно ускорился рост грузооборота железнодорожного транспорта, продаж автомобилей, авиаперевозок (см. «Картина экономики. Январь 2017»). Индикаторы настроений бизнеса, основанные на опросных данных, находятся на многолетних максимумах. Например, композитный индекс PMI в среднем за 2017 год составил 55,3 – это самое высокое среднегодовое значение с 2008 года. В январе (54,8) индекс по-прежнему устойчиво превышал уровень 50, указывающий на перспективы расширения производства. Индекс предпринимательской уверенности Росстата в обрабатывающей промышленности, скорректированный на сезонность, в 4кв17 вышел в область устойчиво положительных значений впервые со 2П12.

Таблица 12.1.1.

Композитный PMI – на максимуме с 2008 года



Динамика промышленности в 4кв17 стала ограничением для экономического роста



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рост промышленного производства на 1,8 % г/г в январе-сентябре сменился его падением на 1,7 % г/г в 4кв17. В результате рост промышленного производства по итогам 2017 года (+1,0 % г/г) оказался слабее, чем ожидалось. Резкое ухудшение динамики показателя в конце года было обусловлено комбинацией ожидаемых и непредвиденных факторов, действовавших на рынках отдельных товаров.

Наибольший отрицательный вклад в динамику индекса промышленного производства в 4кв17 внесла обрабатывающая промышленность (-2,2 % г/г). При этом спад был сосредоточен в узком круге обрабатывающих отраслей. Начиная с октября произошло резкое снижение выпуска по виду деятельности «Производство основных драгоценных металлов и прочих цветных металлов, производство ядерного топлива» (см. «Картина промышленности в декабре 2017 года»). Вклад указанного вида деятельности в снижение общего индекса промышленного производства в 4кв17 составил около 1 процентного пункта. Кроме того, недоисполнение расходов на национальную оборону (на 6,7 % по сравнению с уточненной бюджетной росписью) стало причиной снижения объемов выпуска по виду деятельности «Производство

прочих транспортных средств и оборудования» в конце 2017 года. В декабре масштаб спада в указанных отраслях сократился по сравнению с ноябрем, но остался существенным.

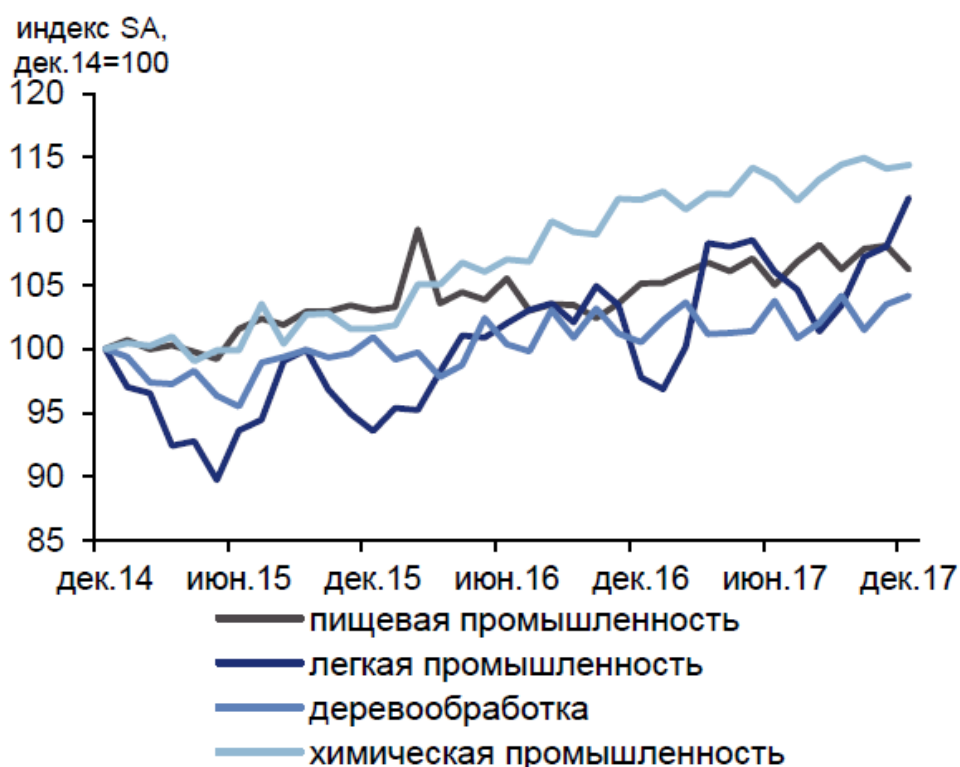
Вместе с тем в 4кв17 продолжали устойчиво расти химическая (+3,1% г/г в октябре–декабре) и пищевая промышленность (+3,5 % г/г) – отрасли, которые были драйверами роста обрабатывающей промышленности не только в течение 2017 года, но и в период рецессии 2015–2016 годов. Позитивная динамика также наблюдалась и в других несырьевых отраслях: деревообрабатывающая и легкая промышленность в 4кв17 нарастили выпуск на 1,9% г/г и 5,2% г/г соответственно.

Снижение выпуска добычи полезных ископаемых (-0,7% г/г в 4кв17) было в определенной степени ожидаемым. Главной его причиной стало ответственное исполнение Россией своих обязательств в рамках сделки ОПЕК+ (добыча нефти в 4кв17 сократилась на 2,5 % г/г). На газовую отрасль, начиная с октября, сдерживающее влияние оказывала более теплая по сравнению с прошлым годом погода на большей части территории России. В результате добыча газа в 4кв17 снизилась на 0,3 % г/г после роста на 10,3 % г/г в январе–сентябре.

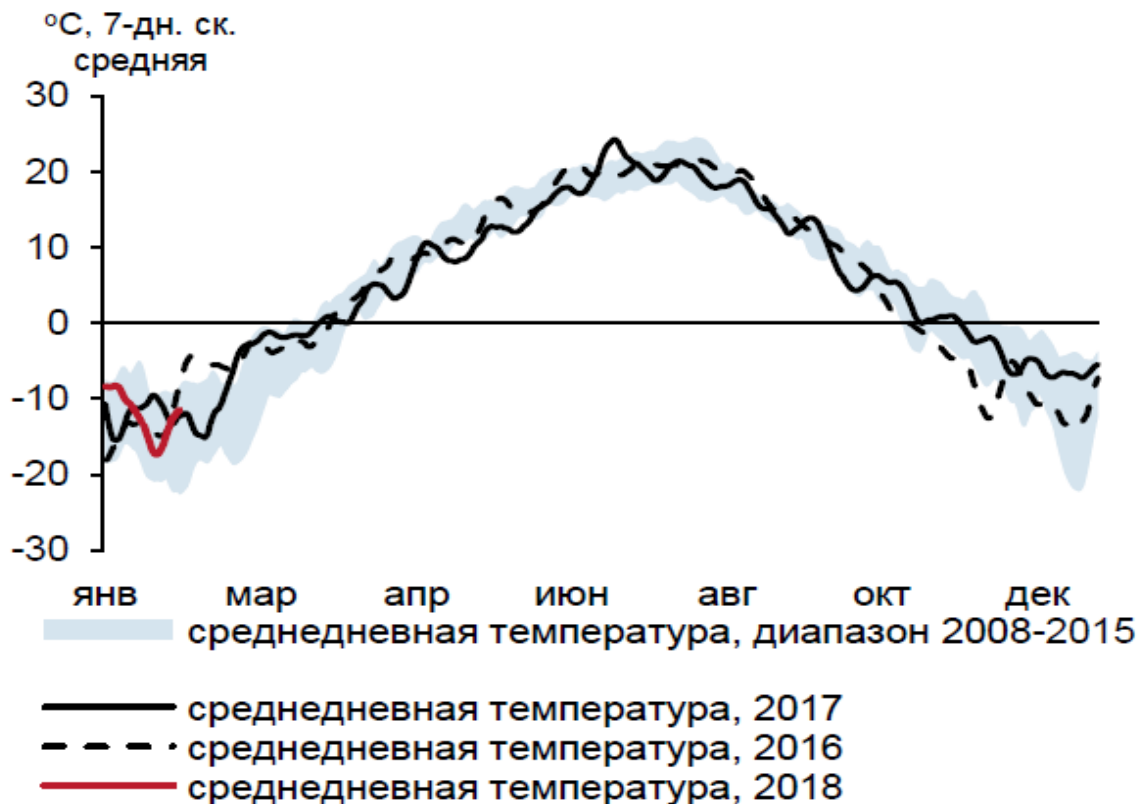
Слабая динамика добычи основных товаров российского сырьевого экспорта отрицательно сказалась на показателях смежных отраслей – транспорта (в первую очередь трубопроводного) и оптовой торговли. Снижение спроса со стороны промышленных потребителей, наряду с теплой погодой, также привело к снижению выпуска в электроэнергетике (-4,7% г/г в 4кв17)

Таблица 12.1.3.

Драйверы роста обрабатывающей промышленности в 2017 году – химическая и пищевая отрасли



С октября более теплая, чем в прошлом году, погода сдерживала выпуск газовой отрасли и электроэнергетики

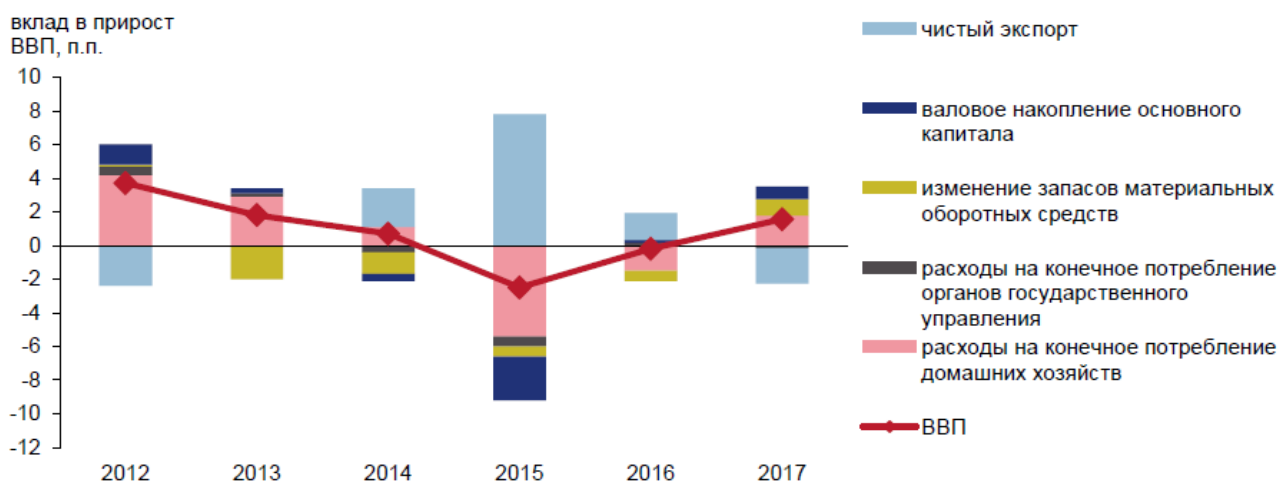


Источник: СО ЕЭС, расчеты Минэкономразвития России.

Внутренний спрос

Конечное потребление домашних хозяйств и валовое накопление – как основного, так и оборотного капитала – внесли примерно равные вклады в прирост ВВП в 2017 году (1,8 п.п. и 1,7 п.п. соответственно). При этом расширение внутреннего спроса сопровождалось восстановлением импорта, который падал в реальном выражении на протяжении предыдущих трех лет. В результате чистый экспорт внес отрицательный вклад в экономический рост (-2,2 п.п.), несмотря на увеличение экспорта.

Драйвер роста ВВП в 2017 году – расширение внутреннего спроса



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Валовое накопление основного капитала в 2017 году увеличилось на 3,6 %. По предварительной оценке, основной вклад в рост капитальных вложений внесли закупки машин и оборудования – как отечественного, так и импортного. В течение года стабильно высокими темпами рос инвестиционный импорт из стран дальнего зарубежья (+28,6 % в целом за год, +26,1 % г/г в 4кв17). Производство отечественной машиностроительной продукции инвестиционного назначения в 2017 году увеличилось на 8,6 % (8,9 % г/г в 4кв17). Во второй половине года поддержку инвестициям также оказывало восстановление строительного сектора (в терминах последовательных приростов), сопровождавшееся расширением производства стройматериалов.

Рост инвестиционного импорта не сбавляет темп



Во второй половине года ускорился рост выпуска строительных материалов



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В течение 2017 года оперативные данные указывали на усиление тенденции к восстановлению потребительского спроса. Выйдя в положительную область в апреле, рост розничного товарооборота на протяжении оставшейся части года последовательно ускорился: 1,0 % г/г во 2кв17, 2,1 % г/г в 3кв17, 3,0 % г/г в 4кв17. В декабре показатели роста розничного товарооборота (3,1% г/г) закрепились на уровне вблизи 3%, достигнутом в предыдущие месяцы. При этом «жесткие» данные указывают на более активное восстановление в отдельных сегментах потребительского рынка. Так, продажи легковых автомобилей выросли на 11,9 % в 2017 году после падения на 11,0 % в 2016 году. Международные пассажирские авиаперевозки в 2017 году выросли на 29,9 % (после падения на 12,7 % в 2016 году), внутренние – на 10,1 % (+4,9 % в 2016 году).

Уверенный рост потребительской активности в 2017 году нашел отражение в более высоких темпах роста конечного потребления домашних хозяйств (3,4 %) по сравнению с розничным товарооборотом (+1,2 %). Расхождение между указанными показателями объясняется тем, что конечное потребление, в дополнение к розничным продажам, включает ряд элементов, которые в 2017 году активно росли. В частности, это услуги организаций общественного питания (+2,5 % в реальном выражении), туристические поездки за границу (+30,4 %), онлайн-покупки в зарубежных интернет-магазинах (рост более чем в 2 раза за первые 3 квартала 2017 года по отношению к соответствующему периоду 2016 года).

Рост потребительской активности в течение 2017 года поддерживался улучшением потребительских настроений. Индекс потребительской уверенности, рассчитываемый инФОМ

по заказу Банка России, в течение года находился на восходящей траектории. В январе рост показателя продолжился – он составил 106 пунктов (+7 пунктов по отношению к предыдущему месяцу) и вернулся на уровни середины 2014 года, характеризовавшегося наиболее оптимистичными за всю историю наблюдения взглядами населения. Увеличение индекса было обусловлено улучшением всех его составляющих, при этом особенно активно рос компонент, характеризующий отношение респондентов к крупным покупкам. Население в основном положительно оценивает изменение своего материального положения за прошлый год, и все большая доля респондентов ожидает продолжения этих тенденций в следующем году. Индекс потребительской уверенности Росстата в 4кв17 также продолжил восстановление. Рост потребительской уверенности в сочетании с увеличением реальных заработных плат создает основу для дальнейшего расширения потребительского спроса в ближайшие месяцы.

Таблица 12.1.7.

Показатели потребительской активности

	2017	4кв17	дек.17	ноя.17	окт.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016	2015
Оборот розничной торговли										
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2	3,0	3,1	2,7	3,1	2,1	1,0	-1,6	-4,6	-10,0
в % к предыдущему месяцу (SA)			0,1	-0,1	0,0					
Продовольственные товары										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	2,9	3,4	2,2	3,1	1,9	-0,4	-3,0	-5,0	-9,0
в % к предыдущему месяцу (SA)			0,1	-0,2	-0,4					
Непродовольственные товары										
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	3,1	2,8	3,2	3,2	2,4	2,2	-0,3	-4,2	-10,9
в % к предыдущему месяцу (SA)			0,1	0,1	0,2					
Платные услуги										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,2	0,4	0,1	-0,4	1,1	0,2	0,6	0,2	0,7	-1,1
в % к предыдущему месяцу (SA)			0,5	-0,4	0,3					

Таблица 12.1.8.

Показатели инвестиционной активности

	2017	4кв17	дек.17	ноя.17	окт.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016	2015
Инвестиции в основной капитал										
в % к соотв. периоду предыдущего года						3,1	6,3	2,3	-0,2	-10,1
в % к предыдущему периоду (SA)						-1,5	1,6	2,2		
Строительство										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,4	-0,6	1,3	-1,1	-3,1	0,0	-2,6	-4,5	-2,2	-3,9
в % к предыдущему периоду (SA)		-0,3	0,5	0,5	-0,8	0,3	0,2	-1,4		
Производство инвест. товаров¹										
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,0	7,4	9,0	7,1	6,2	4,3	5,2	-0,2	-2,2	-5,1
в % к предыдущему периоду (SA)		2,8	1,7	1,8	0,9	1,1	1,8	1,2		
Импорт инвестиционных товаров²										
в % к соотв. периоду предыдущего года				9,5	66,2	36,0	40,7	7,8	5,5	-30,1
в % к предыдущему периоду (SA)				-18,8	7,3	1,6	12,2	9,1		
Грузоперевозки инвест. товаров³										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-4,8	4,0	10,6	5,9	-2,1	-10,4	-6,4	-3,2	5,2	-8,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В 2017 году демографические ограничения на рынке труда усилились: численность рабочей силы сократилась на 528 тыс. человек (-0,7 %), численность занятых – на 251 тыс. человек (-0,3 %). Однако увеличение производительности труда (составившее, по оценке, 1,9 % в 2017 году) обеспечило рост экономики.

Численность безработных снижалась опережающими темпами (-277 тыс. чел, или -6,5 %). В результате уровень безработицы снизился до 5,2 % в среднем за 2017 год после 5,5 % в предыдущем году. А к декабрю уровень безработицы с исключением сезонного фактора достиг 5,0 % SA от рабочей силы, что является историческим минимумом.

Эти тенденции подтверждаются и данными служб занятости. Коэффициент напряженности – отношение численности незанятых, состоящих на учете в государственных службах занятости, к потребности работодателей в работниках – в течение 2017 года снижался и к концу года приблизился к минимальным значениям за весь период наблюдения.

Таблица 12.1.9.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

По предварительным данным Росстата, реальные заработные платы в 2017 году увеличились на 3,4 % на фоне снижения безработицы и рекордного замедления инфляции. В конце года дополнительным фактором роста реальных заработных плат стало активное повышение оплаты труда отдельным категориям работников бюджетной сферы. По оценке Минэкономразвития, темп роста номинальных заработных плат в социальном секторе в ноябре превысил 13% г/г по сравнению с 8,4 % по экономике в целом. В результате в ноябре рост реальных заработных плат достиг максимального за год темпа 5,8 % г/г (по предварительной оценке, в декабре последовало замедление до 4,6 % г/г).

Инфляция

В январе потребительская инфляция в очередной раз обновила исторический минимум. Рост индекса потребительских цен в январе замедлился до 2,2 % г/г по сравнению с 2,5 % г/г в декабре, что оказалось несколько ниже оценки Минэкономразвития России (2,3–2,5 % г/г).

В ежемесячном выражении с устранением сезонности рост потребительских цен в январе приостановился (в декабре – 0,2 % м/м SA). Замедление инфляции в терминах последовательных приростов в январе наблюдалось по всем основным товарным группам.

В группе продовольственных товаров возобновилась дефляция (-0,15 % м/м SA) после декабрьской паузы (0,05 % м/м SA). Снижение цен на продовольствие было обусловлено ростом предложения отечественной растениеводческой продукции и высокой насыщенностью рынков животноводческой продукции (в частности, мяса птицы, свинины, яиц).

Замедление инфляции в группе непродовольственных товаров (до 0,26 % м/м SA после 0,34 % м/м SA) было обусловлено нормализацией динамики цен на бензин после декабрьского скачка. Темпы роста цен на непродовольственные товары, за исключением подакцизной продукции, остаются умеренными. При этом с августа наблюдается постепенное ускорение инфляции в данной товарной группе (в терминах последовательных приростов), обусловленное активизацией потребительского спроса.

Темпы роста цен на услуги существенно снизились по сравнению с декабрем (до 0,18 % м/м SA с 0,29 % м/м SA) за счет замедления инфляции как в регулируемом, так и в рыночном сегменте.

По оценке Минэкономразвития России, наблюдаемое замедление инфляции не является следствием исключительно временных факторов. Монетарная инфляция в январе продолжила снижение – до 2,5 % г/г (-0,1 п.п. по сравнению с декабрем), 1,6 % м/м SAAR (-0,9 п.п.). Вклад курсового фактора в динамику потребительских цен оценивается как нейтральный: в последние месяцы рубль был достаточно стабильным относительно валют стран – торговых партнеров (в декабре и январе его укрепление в номинальном эффективном выражении составило 0,1 % и 1,1 % соответственно после ослабления на 1,7 % в ноябре).

В феврале, по оценке Минэкономразвития России, инфляция составит 0,2–0,3% м/м, в годовом выражении – 2,2–2,3% г/г. После ускорения к концу первого квартала инфляция опустится до уровня около 2,0 % г/г в июне.

Индикаторы инфляции

	янв.18	дек.17	ноя.17	окт.17	2017	2016	2015
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,2	2,5	2,5	2,7	2,5	5,4	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,4	0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,0	0,2	0,1	0,1	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,7	1,1	1,1	1,6	1,1	4,6	14,0
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,6	0,2	0,4	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	-0,2	0,1	-0,2	0,0	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	2,8	2,7	2,8	2,8	6,5	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,2	0,2	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9	4,4	4,3	4,2	4,4	4,9	10,2
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,3	0,1	-0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,3	0,3	0,3	-	-	-
Базовая (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	2,1	2,3	2,5	2,1	6,0	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	0,2	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,1	0,1	0,1	-	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,6	2,6	2,7	2,6	5,8	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,2	0,3	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,2	0,2	0,1	-	-	-

Банковский сектор

В 2017 году объем средств, поступивших в банковский сектор по счетам расширенного правительства, достиг 3,7 трлн. руб. В результате по состоянию на начало дня 9 января 2018 года объем средств на корреспондентских счетах и депозитах кредитных организаций в Банке России достиг рекордных 4,6 млрд. рублей, а структурный профицит ликвидности расширился до 2,6 трлн. рублей.

В январе сформировался отток ликвидности из банковского сектора по счетам расширенного правительства, существенно превысивший обычные уровни. Отток средств по счетам расширенного правительства в январе 2018 года составил 699 млрд. руб., что свидетельствует о росте налоговых сборов в условиях повышения цен на нефть и роста внутреннего спроса. Этот отток компенсировался сезонным возвращением наличных денег в банковскую систему в объеме 597,4 млрд. руб. В этих условиях (с учетом снижения требуемого уровня корсчетов) структурный профицит ликвидности даже несколько увеличился и составил 2,8 трлн. руб. по состоянию на 1 февраля 2018 года.

Устойчивый приток средств на банковские депозиты сохранялся в течение всего 2017 года. В декабре темпы прироста депозитов, хотя и несколько замедлились, но сохранились на высоком уровне. Скользящий за 3 месяца аннуализированный темп роста депозитов

юридических лиц составил в декабре 10,1% 3мма SAAR после 12,9 % 3мма SAAR в ноябре. Темп роста депозитов физических лиц составил 6,5% в декабре после 7,5 % 3мма SAAR. Равномерный рост депозитов как населения, так и корпоративного сектора свидетельствует о сформировавшемся доверии к банковской системе.

В условиях увеличения ресурсной базы банков и продолжения смягчения Банком России денежно-кредитной политики снижение процентных ставок в целом продолжилось. Ставка по кредитам нефинансовым организациям на срок свыше 1 года снизилась с 9,8 % в октябре до 9,7 % в ноябре (-2 п.п. с начала года). Ставка по депозитам нефинансовых организаций на срок свыше 1 года снизилась с 7,3 % в октябре до 7,1 % в ноябре (с начала года – также на 2 п.п.). Ставка по депозитам физических лиц на срок свыше 1 года в ноябре сохранилась практически на неизменном по сравнению с октябрём уровне – 6,3 % (снизившись на 1,3 п.п. с начала года). Возобновилось снижение долгосрочных доходностей ОФЗ на фоне дальнейшего снижения инфляции и смягчения риторики Банка России.

Федеральный бюджет

По итогам 2017 года дефицит бюджета составил 1,5 % ВВП, что существенно ниже предусмотренного Федеральным законом «О федеральном бюджете на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов» на 2017 год. Доходы бюджета превысили запланированные значения на 2,5 %, составив 15,1 трлн. руб. Рост к предыдущему году составил 12,1 процента. В большой степени этому способствовало улучшение внешнеэкономической конъюнктуры.

В то же время устойчивое расширение деловой активности создало основу и для увеличения нефтегазовых доходов федерального бюджета. В этих условиях рост нефтегазовых доходов федерального бюджета составил 5,8 % к предыдущему году (с исключением доходов от приватизации ПАО «Роснефть» из базы 2016 года рост составил 15,3 % г/г). При этом наблюдалось увеличение поступлений как по налогам, связанным с внутренним производством, так и по налогам, связанным с импортом. Нефтегазовые доходы оказались выше значений, предусмотренных законом о бюджете, на 192,5 млрд. руб. Расходы в 2017 г. в номинальном выражении сохранились на уровне предыдущего года. Процент исполнения по отношению к закону о бюджете составил 98,2%. Расходы оказались ниже плана на 302,5 млрд. руб.

Объем расходования средств суверенных фондов также оказался существенно ниже запланированного показателя. За вычетом совершенных в 2017 году Минфином России валютных интервенций (в объеме 829 млрд. руб., которые «технически» поступят в ФНБ в текущем году), объем нетто-использования суверенных фондов составил 793 млрд. руб. вместо запланированных 1,1 трлн. рублей.

Ненефтегазовый дефицит федерального бюджета снизился до 7,9 % ВВП после 9,1 % в 2016 году, что стало минимальным значением с 2008 года. В 2018 году при сохранении текущего уровня цен на нефть профицит бюджета может составить 1,2% ВВП, при этом в Фонд национального благосостояния может быть направлено 3,5 трлн. руб. (~60 млрд. долл. по текущему курсу).

Таблица 12.1.11.

Основные параметры федерального бюджета

	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Доходы	15089	13460	13659	14497	13020	12856	11368
в % ВВП	16,4	15,7	16,4	18,3	17,8	18,9	18,9
Нефтегазовые доходы	5972	4844	5863	7434	6534	6453	5642
% ВВП	6,5	5,6	7,0	9,4	8,9	9,5	9,4
Ненефтегазовые доходы	9118	8616	7797	7063	6486	6402	5726
% ВВП	9,9	10,0	9,3	8,9	8,9	9,4	9,5
Расходы	16426	16416	15620	14832	13343	12895	10926
% ВВП	17,8	19,1	18,7	18,7	18,2	18,9	18,1
Дефицит (-)/Профицит (+)	-1336	-2956	-1961	-335	-323	-39	442
% ВВП	-1,5	-3,4	-2,4	-0,4	-0,4	-0,1	0,7
Ненефтегазовый дефицит	-7308	-7800	-7824	-7769	-6857	-6493	-5200
% ВВП	-7,9	-9,1	-9,4	-9,8	-9,4	-9,5	-8,6

Источник: Минфин, расчеты Минэкономразвития России

Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости

Сильное российское государство и политическая система, стабильная налоговая система, умеренные налоги и льготы для бизнеса и инвестиций стали благоприятной основой для укрепления и устойчивого развития российской экономики. Из приведённых статистических данных видим, что, несмотря на внешнее негативное давление США, все ключевые экономические показатели России

показывают динамику роста: сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется высокими темпами развития дефицитных отраслей и производств. Тем самым корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. На структурные реформы направлены и исполняются федеральные целевые программы. Восстановился спрос, что приведет к дальнейшему росту всех отраслей экономики и доходов бизнеса и населения.

Учитывая внешнее противодействие Запада, исторически сложившуюся нефтегазовую зависимость российского госбюджета, учитывая, что импортозамещение и структурная реформа - процессы длительные, экономика в течение ближайших лет частично сохранит внешние риски и определённые структурные проблемы. Вместе с тем, положительный тренд общеэкономических показателей 2016 – 2017 гг. и опережающие темпы роста важнейших отраслей, в основе которых лежит комплексный государственный подход и контроль, вселяют уверенность в дальнейшем экономическом росте ВВП в размере 2 % за 2017 год. Девальвация рубля создала положительные условия для внешних инвестиций и

для развития отечественного производства. Российские компании и их западные партнёры нашли многочисленные пути обхода санкций. Компании Японии и европейских стран тоже заинтересованы в инвестициях в российскую экономику. При благоприятной внешнеполитической и внешнеэкономической конъюнктуре и положительной тенденции инвестиционной активности, учитывая низкую загруженность ключевых производственных мощностей (от 30 до 70 %) и готовность к росту производства, гигантские энергетические, сырьевые и кадровые возможности России, вероятен годовой рост ВВП до 5–7% к 2020 году. Этому способствует и рост цен на энергоресурсы и сырьё в течение истекшего года: нефть Brent (+23,6%), газ (+39%), алюминий (+49%), медь (+60%), золото (+20,5%), никель (+48%) !

В стабильных условиях экономического роста неизбежно будут расти доходы госбюджета, бизнеса и населения, а с ними - расти и развиваться рынок недвижимости наряду с развитием связанных с рынком отраслей (строительной, производства стройматериалов, ипотечного кредитования, посреднических услуг).

Недвижимость – ценнейший капитальный актив длительного срока использования, значение и роль которого для населения, для бизнеса и, в целом, для экономики, ключевые. Ценность земельного участка определяется местоположением и окружением, перспективой развития местности и полезностью для общества (или доходностью – для бизнеса) зданий или сооружений, на нём построенных. Проектный срок службы капитального здания при нормальной эксплуатации составляет 100 – 150 лет, а при надёжной защите несущих конструкций и при условии поддержания и совершенствования функциональных свойств достигает 300 и более лет. Поэтому земельные участки в перспективе будут в целом дорожать, тем более, что это - ограниченный ресурс, а качественные капитальные здания и сооружения в плотной застройке развитых городов в целом сохраняют ликвидность и перспективы.

Коррекция цен недвижимости 2015 – 2017 гг., возникшая из-за предыдущей переоценённости в период 2014 – 2015 гг., оздоровило этот рынок и при общеэкономическом росте создаёт основу дальнейшего развития. Большая перспектива видится в следующих направлениях:

- Стабильным спросом будут пользоваться качественное жильё эконом-класса, а также объекты в перспективных районах. По мере общеэкономического роста будут развиваться и другие сегменты рынка жилья.
- По-прежнему перспективно загородное жильё с хорошей транспортной доступностью в экономически активных регионах и районах, особенно с климатически-, эстетически- и экологически благоприятными характеристиками местоположения.

- В нормальных условиях рынка, как и прежде, высока доля инвестиционной составляющей. Тот, у кого есть свободные деньги, приобретает перспективную высоколиквидную недвижимость с целью перепродажи в будущем или в рентных целях. Тем самым, аккумулируется определённая доля рынка на перспективу, когда усилится общеэкономический рост, увеличатся доходы и возрастет спрос на недвижимость, что скомпенсирует недостаток предложения и дефицит строительных мощностей.
- Вероятно, в направлении развития жилого фонда Россия движется по пути западноевропейских стран, следовательно, обеспеченность жильём на душу населения у нас в перспективе будет стремиться к 40 кв.м./чел. (сейчас у нас 24,4 кв.м./чел.), а доля съёмного жилья – к 30 % и более (на 2015 год у нас около 13 %). Для сравнения, по данным на 2015 год эти показатели (соответственно): в Германии обеспеченность жильём 42,9 кв.м./чел. и доля съёмного жилья 46,6 %, в Финляндии 25,7 кв.м./чел. и 41,8 % (на 2000 г.), в Швеции - 45,2 кв.м./чел и 30,4 %, в Великобритании – 44 кв.м./чел. и 30,8 %.
- По мере роста экономики восстанавливается спрос и на коммерческую недвижимость. В дальнейшем будет возрастать потребность в качественной недвижимости коммерческого назначения: в энергоэффективных производственных, складских, офисных и торговых зданиях новых форматов. Степень физического износа имеющихся коммерческих объектов недвижимости по учётным данным на конец 2010 года составила 29,1%. Полный реальный износ значительно выше.
- С целью совершенствования функциональных качеств существующих капитальных жилых и нежилых зданий будут широко развиваться программы их реконструкции в направлениях: энергосбережения, повышения комфорта и архитектурных особенностей.
- Это требует развития и реконструкции инженерной инфраструктуры поселений: электрических линий, водных, канализационных и газовых магистралей, развития очистных сооружений.
- Современные виртуальные и информационные технологии революционно ускоряют всю строительную отрасль, а технические и технологические возможности современного строительного проектирования и производства позволяют создавать невиданные ранее архитектурные формы и ансамбли, которые изменят облик городов и поселений.

В землепользовании также продолжится процесс упорядочения: приватизация участков и фиксация границ (межевание), совершенствование законодательства и налогообложения.

Источник: <http://economy.gov.ru/>

12.2. Обзор социально-экономического положения Республики Татарстан

В 2017 году в Республике Татарстан по основным макроэкономическим показателям наблюдалась стабильная положительная динамика, превышающая среднероссийские

тенденции.

По итогам года объем валового регионального продукта, по оценке, составил 2 115,5 млрд рублей, или 102,8% в сопоставимых ценах к уровню 2016 года. Основной вклад в рост экономики внесли промышленное производство, сельское хозяйство и торговля.

Рост промышленного производства составил 101,8% к уровню 2016 года, объем отгруженной продукции – 2 254,2 млрд рублей.

В добыче полезных ископаемых индекс производства составил 101,0% к уровню 2016 года, в обрабатывающих производствах – 102,6%, в обеспечении электрической энергией, газом, паром; кондиционировании воздуха – 99,9%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 103,9%.

Рост наблюдался в следующих обрабатывающих производствах: компьютеров, электронных и оптических изделий (139,9% к уровню 2016 года), автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (115,2%), бумаги и бумажных изделий (114,7%), обработке древесины и производстве изделий из дерева и пробки (110,9%), пищевых продуктов (107,7%), машин и оборудования (107,1%), прочих транспортных средств и оборудования (104,8%), химических веществ и химических продуктов (103,1%), мебели (102,8%), резиновых и пластмассовых изделий (102,4%), лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (100,9%).

По итогам 2017 года увеличилось относительно 2016 года производство грузовых автотранспортных средств на 23,5%, масла сливочного и паст масляных – на 15,1%, углерода технического – на 13,8%, шин, покрышек и камер резиновых – на 9,8%, каучуков синтетических в первичных формах – на 5,4%, минеральных и химических удобрений – на 4,7%, легковых автомобилей – на 3,3%, полиэтилена – на 1,3%.

Отрицательная динамика наблюдалась в производстве кожи и изделий из кожи (97,7% к уровню 2016 года), прочей неметаллической минеральной продукции (97,4%), производстве одежды (97,0%), металлургическом производстве (94,7%), кокса и нефтепродуктов (94,0%), напитков (93,6%), текстильных изделий (90,7%), электрического оборудования (90,7%), готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (85,8%), прочих готовых изделий (51,9%).

Снизилась объемы производства автомобильного бензина на 5,5% к уровню 2016 года, дизельного топлива – на 6,5%, прямогонного бензина – на 7,4%, мазута топочного – на 38%.

В структуре промышленности доля добычи полезных ископаемых составила 24,0%, обрабатывающих производств – 69,2%, обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха – 5,6%, водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений

– 1,2%.

По объему промышленного производства Татарстан занимает по итогам января-ноября 2017 года в рэнкинге среди субъектов Российской Федерации 5 место, среди регионов Приволжского федерального округа (далее – ПФО) – 1 место.

Объем продукции сельского хозяйства в 2017 году увеличился на 5,2% в сопоставимых ценах к уровню 2016 года и составил 256,1 млрд рублей.

Производство продукции растениеводства возросло в сопоставимых ценах к уровню 2016 года на 8,8% и составило 134,6 млрд рублей. Валовой сбор зерна в весе после доработки составил 4,9 млн тонн и превысил уровень 2016 года на 18,3%. Валовый сбор сахарной свеклы увеличился на 33,3%, картофеля – на 1,8%, овощей открытого и защищенного грунта – на 1,1%.

Производство продукции животноводства увеличилось на 1,4% в сопоставимых ценах к уровню 2016 года и составило 121,5 млрд рублей. В хозяйствах всех категорий возросло производство скота и птицы на убой (в живом весе) на 1,1% к уровню 2016 года, молока – на 2,7%, яиц – на 3,9%.

Объем строительных работ составил 333,5 млрд руб., или 98,7% в сопоставимых ценах к уровню 2016 года. Введено 2408,1 тыс. кв. м общей площади жилья, или 100,1% к уровню 2016 года. По объему строительных работ и вводу жилья по итогам января-ноября 2017 года в рэнкинге среди субъектов Российской Федерации республика занимает 5 место, среди регионов ПФО – 1 место.

Оборот розничной торговли по итогам 2017 года составил 843,9 млрд руб., или 102,8% в сопоставимых ценах к уровню 2016 года. Татарстан по обороту розничной торговли занимает по итогам января-ноября 2017 года в рэнкинге среди субъектов Российской Федерации 8 место, среди регионов ПФО – 1 место.

Индекс потребительских цен в декабре 2017 года по отношению к декабрю 2016 года составил 102,2%, в том числе на продовольственные товары – 101,3%, непродовольственные товары – 102,3%, услуги – 103,2%. Татарстан среди 14 регионов ПФО по темпам инфляции находится на 4 месте.

Среднемесячная начисленная заработная плата по итогам января-ноября 2017 года в республике составила 31 563,7 руб. и увеличилась на 6,3% к уровню 2016 года, реальная заработная плата – на 3,4%.

На рынке труда республики сохраняется стабильная ситуация. На конец декабря 2017 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояли на учете 11,8 тыс. безработных граждан, или 0,58% рабочей силы (на конец декабря 2016 года – 0,71%).

По итогам 2017 года в республике число родившихся превысило число умерших.

Естественный прирост населения составил 4158 человек.

Источник: <http://mert.tatarstan.ru/>

12.3. Влияние социально-экономических факторов на развитие рынка недвижимости

Рост доходов населения, безусловно, влияет на уровень цен. Сопоставляя темпы роста цен и доходов, можно констатировать, что доходы, как правило, не поспевают за ценами. Почему такое несоответствие? Уровень доходов - это показатель, относящийся ко всем жителям региона, а потребители такого товара, как недвижимость, - это, в основном, люди с наиболее высокими доходами. Сбор дифференцированной статистики доходов различных слоев населения если и ведется, то доступ к ней более чем проблематичен.

Определить, каким образом общее состояние экономики влияет на стоимость недвижимости достаточно сложно. Уверенно можно сказать лишь одно: резкий спад в экономике неизбежно приведет к снижению цен. Если же спад небольшой, то зависимость между ВВП и ценами на недвижимость может быть и прямо противоположной. При угрозе кризисных ситуаций люди пытаются обрести уверенность и стабильность. И, как показывает опыт, многие ищут эту уверенность и стабильность, приобретая недвижимость. Спрос при этом растет, а с ним растут и цены.

Трудовая и культурная миграция. В крупные города устремляются очень многие. Причин для переселения много. Это наличие рабочих мест, возможности для карьерного роста, развитость науки, культуры, образования. Значительная часть этих людей либо обладают необходимыми для покупки квартир средствами, либо готовы покупать их с помощью кредитов. Естественно, что все это - мощные пружины, толкающие цены вверх.

Развитие кредитования. Кредитами сейчас пользуются все большее число покупателей, многие из которых просто не смогли бы иначе выйти на рынок недвижимости. Естественно, что появление дополнительных денег и покупателей в определенной мере давит на рынок, повышая спрос и, соответственно, цены. Любые государственные или муниципальные программы льготного кредитования объективно способствуют увеличению платежеспособного спроса и удорожанию жилья. Замораживание же этих программ, ужесточение условий кредитования приводит к снижению спроса и стагнации рынка недвижимости.

Недостаток альтернативных областей выгодного размещения свободных средств. В последние годы привлекательность валютных накоплений резко снизилась, и недвижимость прочно заняла в сознании особое место. Состояние дел с альтернативными способами сохранения и приумножения накоплений формирует мнение, что недвижимость - наилучшее место для таких целей. Именно поэтому основные накопления перетекают на рынок жилой недвижимости. Риск потерять деньги тут существенно ниже, рост цен в долгосрочной перспективе весьма вероятен, кроме того, недвижимость можно использовать для улучшения условий жизни, или сдавать ее в

аренду. Появятся альтернативные способы размещения денежных средств - значительная часть средств уйдет туда. И это не только будет способствовать снижению цен на недвижимость, но и благотворно скажется на всей экономике. Устремление потоков инвестиционно-спекулятивного капитала на рынок недвижимости приводит к росту спроса и к росту цен.

Источник: <http://www.lighteconomic.ru/lijins-376-1.html>

12.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы.

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

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

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);

5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

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

В зависимости от степени готовности:

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

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

Так, рынок коммерческой недвижимости может быть подразделен на:

1. Коммерческая недвижимость свободного назначения. Это название вовсе не значит, что здесь может быть все что угодно. К представленной группе необходимо отнести такие объекты, как спортивные комплексы, кафе, бары, рестораны, отели и гостиницы. Проще говоря, имеется в виду сфера обслуживания людей.

2. Коммерческая недвижимость под розничную торговлю. Здесь какие-либо пояснения излишни, так как каждый понимает, о чем идет речь – торгово-развлекательные центры, магазины, аптеки, автосалоны и т.д. То есть, все, что связано с розничной продажей чего-либо.

3. Коммерческая недвижимость офисной категории. Здесь могут учитываться как специализированные офисные центры с множеством собственников и арендаторов, так и отдельные здания, принадлежащие одной компании.

4. Индустриальная коммерческая недвижимость. Производственные площади заводов и предприятий, а также склады относятся именно к данной группе.

5. Есть в тематике коммерческой недвижимости одно исключение, имеющее отношение к проживанию людей. Речь идет об апартаментах, многоквартирных домах и съемной недвижимости (например, аренда на сутки).

6. Социальная коммерческая недвижимость – в этой категории учитываются медицинские центры, аэропорты, вокзалы и прочие важные для населения объекты.

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

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

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

Таким образом, объекты оценки - незастроенные земельные участки, пригодные для использования под сельскохозяйственное производство, по характеру полезности – к условно доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к активному рынку; незастроенные земельные участки, пригодные для использования под коммерческое использование и под индивидуальное жилищное строительство, по характеру полезности – к доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к активному рынку.

12.5. Ликвидность

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. На практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Функциональная полезность такой градации заключается, прежде всего, в возможности сопоставления определенной степени ликвидности со значением ликвидационной скидки и последующим включением ее как составляющей в залоговый дисконт. Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки и дисконта. Это обусловлено тем, что для более ликвидного имущества существует большая вероятность найти в ограниченный период реализации покупателя, желающего предложить адекватную цену за имущество.

На основе статистических данных градация ликвидности имущества в зависимости от срока реализации выглядит следующим образом:

Таблица 12.5.1

Градация степени ликвидности недвижимого имущества в зависимости от сроков реализации

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации мес.	Около 3	Около 6	До года и выше

Источник: «Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации», М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов, Москва, «Финансы и статистика», 2008 г., стр. 271

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество, как правило, обусловленного дефицитом данного вида имущества.

Таблица 12.5.2

Факторы, влияющие на ликвидность

Наименование	Характеристика
Рыночная ситуация в заданном сегменте рынка	Соотношение спроса и предложения Активность рынка Емкость рынка Динамика развития рынка Эластичность спроса на данный вид имущества
Местоположение	Считается одним из основных факторов, которые существенно влияют на стоимость недвижимости.

Состояние имущества	Данный фактор в большей степени влияет на оборудование, т.к. старое и изношенное оборудование в меньшей степени ликвидное, нежели относительно новое, не требующее больших затрат на восстановление. Это справедливо, по мнению авторов, и для недвижимости, когда величина затрат на восстановление объекта не сопоставимо выше, чем уровень генерируемого годового дохода.
Масштабность	Характеризуется снижением ликвидности имущества, обладающего размерами, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений.

Источник: «Методика обоснования ликвидности объектов коммерческой недвижимости» авторы: Помулев Александр Александрович, Помулева Наталья Сергеевна. Научно-методический электронный журнал «Концепт». – 2014.

В ряде случаев неликвидные активы – узкоспециализированное оборудование, вспомогательные производственные помещения и т.п. могут приобретать ликвидность в составе имущественных комплексов либо их частей. Такие активы можно назвать «условно-ликвидными». Ликвидность таких объектов непосредственно связана с ликвидностью технологической группы или производственных комплексов, в состав которых они входят.

Условно-ликвидными активы могут быть признаны при выполнении следующих условий:

- Весь имущественный комплекс либо его автономная часть обладают ликвидностью;
- Рассматриваемые активы являются значимой составной частью комплекса, выполняют ключевые функции в его функционировании и не могут быть отделены без нанесения собственнику комплекса несоразмерного ущерба. При этом с правовой точки зрения активы могут рассматриваться как самостоятельные единицы;
- Активы работоспособны и не требуют замены или существенного ремонта.

Показатель ликвидности принципиально влияет на выбор подхода к оценке и вида определяемой стоимости. Поэтому степень ликвидности объекта оценки рекомендуется изучить в первую очередь с целью корректной постановки задания на оценку.

В связи с отсутствием, чаще всего, в открытом доступе информации о конкретных сроках реализации различных активов реальным способом определения ликвидности имущества являются консультации с участниками рынка, т.е. с теми, кто непосредственно занимается реализацией рассматриваемых активов на рынке. Применительно к недвижимости это риэлторские компании, применительно к оборудованию – производители либо их представительства или дилеры, а также компании, торгующие б/у.

Источник: Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога» от 02.04.2009г.

Как правило, земельные участки для размещения индивидуальной жилой застройки пользуются большим спросом, нежели земли промышленности, вследствие чего цены на них выше, чем на другие виды участков. Земли сельскохозяйственного назначения, с точки зрения мобильности капитала, наименее выгодны.

12.6. Анализ рынка

Земельный участок – это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации права на землю.

В соответствии с Земельным кодексом земли делят на 7 категорий: земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов, земли промышленности; земли особо охраняемых территории (земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов, земли природоохранного значения, земли рекреационного значения, земли историко-культурного назначения и особо ценные земли), земли лесного фонда, земли водного фонда и земли запаса.

В соответствии с действующим законодательством из всех перечисленных выше видов категорий возможна купля-продажа только земель поселений (городов, поселков, сел, деревень), земель сельскохозяйственного назначения. Все остальное относится к федеральной собственности и не подлежит отчуждению (участки лесного фонда, земли обороны), либо изъято из оборота (водоохранные зоны, заповедники и т.д.) Земли, предоставленные для размещения и развития города, поселков и сельских поселений относятся к землям поселений.

Прежде чем приступить к обзору рынка земельных участков Республики Татарстан, условно разделим республику на экономические зоны (кластеры) для более удобного понимания.

Экономические зоны (кластеры)

В природном отношении территория Республики Татарстан делится на три части: Предволжье, Предкамье и Закамье. В административном отношении республика разделена на 43 района и 14 городов республиканского подчинения.

Согласно Концепции территориальной экономической политики РТ на территории республики выделяются 6 экономических зон:

1. Казанская агломерация
2. Набережночелнинская агломерация
3. Юго-Восточная экономическая зона
4. Предволжская экономическая зона
5. Предкамская экономическая зона
6. Закамская экономическая зона



Рис. 12.6.1. Экономические зоны Республики Татарстан

Казанская агломерация — это крупнейшая городская агломерация в Республике Татарстан, располагающаяся на северо-западе региона, преимущественно на левом берегу реки Волга. Население — 1,65 млн.чел. Агломерация имеет моноцентрический характер, включает в себя города Казань и Зеленодольск, а также 6 муниципальных районов. Состав и развитие агломерации и Столичного экономического района Татарстана закреплены в Концепции территориальной экономической политики Республики Татарстан.

Набережночелнинская агломерация, также называемая как Нижне-Камская агломерация (что связано с её географическим расположением в низовьях Камы) — полицентрическая городская агломерация-конурбация, по населению вторая (и одна из двух миллионных) в Республике Татарстан и одна из немногих в России агломераций-миллионеров при городах-немиллионерах. Располагается на северо-востоке региона, на обоих берегах реки Кама. Включает в себя 4 (в т.ч. два категории крупных) города республиканского подчинения (городских округа) и (по разным данным) полностью или частично от 7 до 9 муниципальных районов. Население — свыше 1 млн. чел. Развитие агломерации и экономического района (зоны) в данных рамках закреплено Концепцией территориальной экономической политики Республики Татарстан (2009) и Схемой территориального планирования Республики Татарстан (2011) и имеет очень серьёзные перспективы благодаря относительной молодости населения всех основных городов, новым производствам в Нижнекамском нефтехимическом и Набережночелнинском автомобилестроительном кластерах и входящей в агломерацию свободной экономической зоне «Алабуга».

Юго-Восточная экономическая зона — один из территориально-производственных кластеров (территориально-производственных комплексов (ТПК)) Республики Татарстан,

основной сферой которого является добыча полезных ископаемых и производство нефтяного оборудования, геологоразведка. Экономическая зона входит в тройку лидеров в республике по объёму производства, развитости рыночной и транспортной инфраструктур. Население зоны — 577,66 тыс. человек, площадь — 12613,7 км². Включает в себя 8 муниципальных районов и 5 городов республиканского значения. Зона официально выделена в республике согласно Концепции территориальной экономической политики РТ. Основой зоны является расположенная в её середине Южно-Татарстанская (Альметьевско-Бугульминско-Лениногорско-Азнакаевская) полицентрическая городская агломерация-конурбация, по населению и значимости третья в Республике Татарстан с численностью населения около полумиллиона человек.

Предволжская экономическая зона включает шесть муниципальных районов – Апастовский, Буинский, Дрожжановский, Кайбицкий, Камско-Устьинский и Тетюшский.

Экономика района базируется на предприятиях пищевой промышленности, сельского хозяйства, промышленности строительных материалов. Основной удельный вес в экономике Предволжской экономической зоны занимают сельскохозяйственное производство и строительство.

Предкамская экономическая зона занимает большую территорию в северной части Республики Татарстан – 16,3% территории республики. Экономика базируется на предприятиях агропромышленного комплекса, промышленности строительных материалов, пищевой промышленности. Включает муниципальные районы – Балтасинский, Кукморский, Мамадышский, Рыбно-Слободский, Сабинский, Тюлячинский.

Закамская экономическая зона — один из территориально-производственных кластеров (территориально-производственных комплексов (ТПК)) Республики Татарстан, основной сферой которого является аграрная промышленность и добыча нефти. Население зоны — 250,19 тыс. человек, площадь — 12722,3 км². Сооружается индустриальный парк «Чистополь» в Чистопольском районе. Экономическая зона имеет ж/д станцию в г. Нурлат и речной порт в г. Чистополь. Включает в себя 7 муниципальных районов и 2 города республиканского значения.

Источник: <https://ru.wikipedia.org>

Целью данного исследования является ценовой обзор рынка земельных участков Республики Татарстан.

Исследование произведено по состоянию на октябрь 2016 года.

Специфика ценообразования в земельном сегменте обусловлена следующими факторами: рынок земли, в отличие от рынка строений, ограничен и конечен. Дома можно построить, а земельная площадь не размножается и не клонируется ни при каких обстоятельствах..

Рынок земельных участков республики и области на сегодняшний день не полностью прозрачен. Стоимость земельных участков зависит от ряда субъективных факторов и от требований покупателя. Многие крупные инвесторы стараются избегать сделок с прямой покупкой земли по причине того, что продавцы на вторичном земельном рынке предпочитают скрывать реальную стоимость сделки во избежание уплаты налогов. По этой причине некоторые крупные проекты строительства коммерческой недвижимости, инвестируемые западными девелоперами, выполняются совместно с российским партнером, который осуществляет все операции с землей.

По мере удаления от столицы Татарстана стоимость коммерческой недвижимости и соответственно земельных участков снижается.

В аренду земельные участки преимущественно сдаются муниципальными образованиями. При этом без проведения конкурса земельные участки предоставляются в аренду в случаях, установленных законодательством РФ, в том числе организациям, учреждениям и предприятиям, выступающим заказчиками по строительству объектов для государственных или муниципальных нужд, а также при предоставлении земельного участка единственному заявителю. В случае приобретения права аренды на аукционе, размер арендной платы определяется по итогам конкурсов (аукционов). Начальный (стартовый) размер арендной платы за пользование участком, определяется в соответствии с отчетом о рыночной величине арендной платы, рассчитанной независимым оценщиком. Стоимость годовой арендной платы в этом случае в основном зависит от местоположения земельного участка, его площади, разрешённой застройки (этажность, назначение), срока аренды.

В Республике Татарстан преобладают земельные участки поселений (около 70%). Далее следуют сельскохозяйственные земли (22%) и земли промышленности (8%).



Рис. 12.6.2. Классификация земельных участков Республики Татарстан в зависимости от категории земель, %.

Основным классификационным признаком в структуре предложения объектов недвижимости и земельных участков, в том числе, является местоположение.



Рис. 12.6.3. Классификация земельных участков по районам республики, %.

Как видно из диаграммы, наибольшее количество предложений участков сосредоточено в Лаишевском районе (11%); Зеленодольском районе (9%); в Пестречинском районе (8%) и т.д. Предложение земельных участков в районах Менделеевском, Кукморском, Сабинском, Сармановском, Актанышском, Апастовском, Бавлинском, Аксубаевском, Нурлатском, Ютазинском, Атнинском, Новошешминском, Муслимовском, Кайбицком, Балтасинском, Алькеевском, Спасском, Дрожжановском, Черемшанском представлены в очень малом количестве, буквально 1-5 предложений и составляют менее 1 % от общего числа предложений, в связи, с чем данные, немногочисленные по количеству предложений, районы объединены в общую группу (7%).

На стоимость земельных участков оказывают влияние следующие ценообразующие факторы:

1. местоположение участка;
2. площадь участка;
3. наличие/отсутствие коммуникаций;
4. наличие и ширина фасада;

5. рельеф участка;
6. качество подъездных путей;
7. форма участка;
8. вид права (собственность/аренда).

По данным проведенного анализа НП Союз оценщиков РТ и риэлторскими организациями Казани можно проанализируем значения цен на земельные участки различного назначения.

Таблица 12.6.1

Мониторинг цен на земельные участки коммерческого использования г.Казани на 01.05.

2018г., тыс.руб.

Район	Разрешенное использование			
	Под многоэтажную застройку	Под административно-торговое назначение	Под производственно-складское назначение	Под индивидуальное жилищное строительство
Авиастроительный	7-12	н/д	1,6-3,5	1,1-5,3
Вахитовский	11,3-14,1	10-36	3-5	2,9-15 (макс18)
Кировский	7,25-12,4	5-8	1,5-3,5	1,3-10 (макс18)
Московский	8-10	5-18	3-5	1,9-5 (макс 6,6)
Ново-Савиновский	9,3-11,7	6-20	3-5	4,1-5,6
Приволжский	10-12	4-16	2-4	1,1-8 (макс 10)
Советский	8-10	4-16	1,8-4	1,2-5,2 (макс.10)

Традиционно самые дорогие участки коммерческого назначения расположены в Вахитовском районе г.Казани, самые дешевые в Авиастроительном и Советском районах. Такая же тенденция сохраняется и с участками под индивидуальное жилищное строительство, с той разницей, что нижняя граница цены аналогична и в Кировском, Московском и Авиастроительном районах. Участки под многоэтажную застройку расположились сравнительно на одном ценовом уровне.

Таблица 12.6.2

Мониторинг цен на земельные участки категории муниципальных образований "Земли населенных пунктов" в Татарстан на 01.05.2018г.

Разрешенное использование в разрезе местоположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	Минимальная цена	Максимальная цена	Наиболее встречающиеся значения
Агрызский муниципальный район			
г.Агрыз (админ.)	500	800	650
г.Агрыз (ИЖС)	150	600	375
Агрызский муниципальный район (ИЖС)	25	290	158
Азнакаевский муниципальный район			
г.Азнакаево (пром.)	200	400	300
г.Азнакаево (админ.-торг. назначение)	500	1000	750
г.Азнакаево (ИЖС)	450	950	700

г. Азнакаево, в районе ул. Бахетле, ул. Сабантуй (ИЖС)	300	550	425
Азнакаевский муниципальный район (ИЖС)	50	430	240
Аксубаевский муниципальный район			
пгт. Аксубаево (ИЖС)	150	250	200
Аксубаевский муниципальный район (ИЖС)	50	160	105
Актанышский муниципальный район			
г. Актаныш (пром.)	100	200	150
г. Актаныш (ИЖС)	140	350	245
Актанышский муниципальный район (ИЖС)	40	300	170
Алексеевский муниципальный район			
пгт. Алексеевское (ИЖС)	170	550	360
Алексеевский муниципальный район (ИЖС)	100	400	250
Альметьевский муниципальный район			
г. Альметьевск многоэтажное строительство	10000	13600	11800
г. Альметьевск, центр города (админ. торг.)	3000	6000	4500
г. Альметьевск, районы массовой жилой застройки (админ. торг.)	1500	3000	2250
г. Альметьевск (произв. склад.)	500	1440	970
г. Альметьевск (ИЖС)	2000	3000	2500
Альметьевский муниципальный район, Кульшариповское сельское поселение, Верхнемактаминское сельское поселение, пгт. Нижняя Мактама, мкр. Урсала (ИЖС)	300	700	500
Арский муниципальный район			
г. Арск (пром.)	250	1000	500
г. Арск (админ. торг.)	150	900	500
г. Арск (ИЖС)	190	800	350
Арский муниципальный район (ИЖС, ЛПХ)	100	400	230
Бавлинский муниципальный район			
г. Бавлы (пром.)	600	1000	800
г. Бавлы (ИЖС)	137	1175	528
Бавлинский муниципальный район (ИЖС)	86	730	300
Бавлинский муниципальный район (ведение огородничества)	66	101	80
Балтасинский муниципальный район			
пгт. Балтаси (ИЖС)	150	733	254
Балтасинский муниципальный район (ИЖС)	100	140	130
Бугульминский муниципальный район			
г. Бугульма (ИЖС)	182	1750	657
г. Бугульма (торг.)	260	1000	700
Бугульминский муниципальный район (ИЖС)	133	1120	508
Буинский муниципальный район			
г. Буинск (административно-деловое назначение)	600	1400	700
г. Буинск (промышленное назначение)	130	200	175
г. Буинск (ИЖС)	200	1000	600
Буинский муниципальный район (ЛПХ, ИЖС)	40	250	90
Буинский муниципальный район (ведение садоводства)	15	100	60
Верхнеуслонский муниципальный район			
с. Верхний Услон, с. Введенская Слобода, с. Набережные Моркваши (ИЖС)	500	1500	870
с. Печищи (ИЖС)	530	900	630
п. им. Кирова, с. Нижний Услон, с. Шеланга (ИЖС)	270	600	400
с. Татарское Бурнашево, с. Русское Макулово (ИЖС)	200	400	250
с. Куралово, с. Канаш, с. Кильдеево, с. Коргуза, с. Соболевское (ИЖС)	150	230	200

с.Майдан, с.Большие Меми, с.Ямбулатово, прочие, (ИЖС)	80	120	100
Высокогорский муниципальный район			
п. Высокая гора (промышленное назначение)	600	1500	800
Высокогорский район (промышленное назначение)	250	900	500
п.Высокая гора, п.Усады, п.Новый Поселок, д.Калинино, д.Клетни, с Семиозерка, п.Дачное, с.Шигали, п.Озерный, с.Камаево, п.Бирюли, д.Чернышевка (ИЖС)	650	2150	855
с.Пановака, с.Пермяки, с.Ямашурма, с.Ювас, с.Бимери, с.Чепчуги, д.Малый Сулабаш, д.Асянь (ИЖС)	200	600	447
с.Янга-аул, с.Большие Ковали, с.Мемдель, д.Кундурла, д.Русско-Татарская Айша, с.Дубьязы, д.Б.Сулабаш, с.Большие Ковали, с.Шапши, с.Казаклар, с.Кундурлад, д.Апсабаш (ИЖС)	130	250	210
Елабужский муниципальный район			
г.Елабуга (админ.,торг.)	900	3000	1830
г.Елабуга (промышленное назначение)	350	700	600
г.Елабуга (ИЖС)	300	900	600
с.Танайка (ИЖС)	100	556	320
С.Костенеево, с.Свиногорье, с.Большая Тарловка, с.Покровское, с.Морты, с.Котловка, с.Мальцево (ИЖС)	75	200	100
с.Бессониha, с.Яковлево, д.Чирши, д.Новая Мурзиха (ИЖС)	60	100	80
Елабужский муниципальный район (ИЖС)	55	80	70
Заинский муниципальный район			
г.Заинск (торговля)	450	997	727
г.Заинск (ИЖС)	182	600	400
Заинский муниципальный район (ИЖС)	60	400	137
Зеленодольский муниципальный район			
г.Зеленодольск (строительство многоквартирного дома)	1790	5524	3742
г.Зеленодольск (торг.офис. назначение)	5000	7000	6000
г.Зеленодольск (производ.)	936	4900	3035
г.Зеленодольск (ИЖС)	625	2375	1649
с.Осиново (ИЖС)	3614	3614	3614
с.Свияжск (ИЖС)	300	3500	2064
пгт.Васильево (ИЖС)	750	2850	1925
п.Ильинское, д.Ореховка, с.Гари (ИЖС)	950	1900	1142
с.Красный Яр (ИЖС)	810	1000	905
озеро Раифское, Раифский монастырь (ИЖС)	150	1053	648
пгт.Нижние Вязовые (ИЖС)	290	420	357
пгт.Зеленодольский муниципальный район (ИЖС)	150	220	182
Камско-Устьинский муниципальный район			
пгт.Камское Устье (ИЖС)	280	350	325
пгт.Куйбышевский Затон (ИЖС)	330	750	550
с.Красновидово (ИЖС)	333	600	460
с.Теньки (ИЖС)	250	500	300
Теньковское сельское поселение, д.Лабышка (ИЖС)	190	220	200
Камско-Устьинский муниципальный район (ИЖС)	150	180	180
Кукморский муниципальный район			
пгт.Кукмор (торговля)	230	250	242
пгт.Кукмор (пром.)	60	150	110
пгт.Кукмор (ИЖС)	108	750	446

Кукморский муниципальный район (ИЖС)	100	375	143
Лаишевский муниципальный район			
Лаишевский район (промышленное назначение)	400	1000	550
г.Лаишево, с.Сокуры, с. Песчаные Ковали, д.Орловка, с. Малые Кабаны, д. Каипы (ИЖС)	600	1600	1400
с. Столбище, с. Усады, с. Большие Кабаны (ИЖС)	800	1600	1300
с. Державино с. Сапуголи, д. Танганчи, с. Пелево, д.Пиголи, с. Тарлаши, с. Кирби (ИЖС)	350	600	500
п. Александровский, п. Совхоз им. 25 Октября,с. Сингели (ИЖС)	300	900	900
с.Державино, п.Белые Горы (ИЖС)	400	1500	830
с.Сапуголи, п.Александровский, п.Совхоз им. 25 Октября (ИЖС)	300	400	350
Лаишевский муниципальный район (ИЖС)	250	400	250
Лениногорский муниципальный район			
г.Лениногорск (торг.)	1000	8000	4000
г.Лениногорск (пром.)	400	1000	700
г.Лениногорск (ИЖС)	493	2500	1200
Лениногорский муниципальный район (ИЖС)	100	150	130
Мамадышский муниципальный район			
г.Мамадыш (торг.)	100	180	150
г.Мамадыш (ИЖС)	100	687	300
Мамадышский муниципальный район (пром.)	90	110	100
Мамадышский муниципальный район (ИЖС)	75	500	111
Менделеевский муниципальный район			
г.Менделеевск (торг.)	2000	3100	2500
г.Мендлеевск (ИЖС)	383	1257	484
Менделеевский муниципальный район (ИЖС)	76	169	107
Мензелинский муниципальный район			
г.Мензелинск (ИЖС)	180	1500	481
г. Мензелинск (торговля)	190	210	200
Мензелинский муниципальный район	33	555	238
Муслюмовский муниципальный район			
с.Муслюмово (торг.)	100	518	200
с.Муслюмово (ИЖС)	183	250	213
Муслюмовский муниципальный район	20	292	80
г.Набережные Челны			
г.Набережные Челны (Админ.торг.)	4000	8500	5000
г.Набережные Челны (произв.склад.)	160	600	380
г.Набережные Челны (ИЖС)	500	3500	2000
Нижнекамский муниципальный район			
г.Нижнекамск (админ.торг.)	2500	7500	5000
г.Нижнекамск (произв.склад.)	150	600	375
г.Нижнекамск (произв.склад на территории пром.зоны нефтехимического комплекса)	430	550	490
г.Нижнекамск (ИЖС)	300	500	450
Нижнекамский муниципальный район	125	500	320
Новошешминский муниципальный район			
с.Новошешминск (Торг.)	226	787	555
с.Новошешминск (ИЖС)	53	100	118
Нурлатский муниципальный район			
г.Нурлат (торг.)	971	1400	1024
г.Нурлат (пром.)	173	614	394
г.Нурлат (ИЖС)	140	590	263
г. Нурлат (инд. гаражи)	1000	1300	1100
Нурлатский муниципальный район (ИЖС, ЛПХ)	80	316	115
Пестречинский муниципальный район			

с. Пестрецы	400	700	600
с. Пестрецы, п. Первое мая, п. Козий Починок, д. ТатЦика (ИЖС)	400	1250	800
д. Званка, д. Куюки, д. Пановка, п. Ильинский (ИЖС)	1100	2500	1700
с. Гильдеево, с. Печищи (ИЖС)	661	1500	975
с. Старое Шигалеево, с. Кулаево, с. Шали, с. Большие Бутырки, с. Аркатово, с. Большие Дюргули, с. Новое Шигалеево, с. Старое Кошаково, д. Уланово (ИЖС)	400	800	430
с. Ленино-Кокушкино, п. Карповка, с. Черемышево, д. Средняя Ия, с. Конь, с. Тугашево (ИЖС)	300	600	400
д. Княжа, д. Кобяково, д. Пимери, д. Надеждино, с. Ковали, с. Белкино, с. Кряш-Серда, с. Новоникольское, д. Райково (ИЖС)	120	300	200
Рыбно-слободской муниципальный район			
пгт. Рыбная Слобода (ИЖС)	270	500	406
Рыбно-слободской муниципальный район (ИЖС)	100	470	296
Сабинский муниципальный район			
пгт. Богатые Сабы (ИЖС)	88	420	230
Сабинский муниципальный район (ИЖС)	57	380	117
Сармановский муниципальный район			
с. Сарманово (торг.)	82	108	95
С. Сарманово (ИЖС)	113	250	190
Сармановский муниципальный район (ИЖС)	40	166	79
Спасский муниципальный район			
г. Болгар (ИЖС)	97	290	215
г. Болгар (Торг.)	370	1290	820
Спасский муниципальный район (ИЖС)	52	350	160
Тетюшский муниципальный район			
г. Тетюши (ИЖС)	155	500	300
Тетюшский муниципальный район (ИЖС)	74	500	264
Тукаевский муниципальный район			
Тукаевский муниципальный район (ИЖС)	50	700	300
Тукаевский муниципальный район (пром.)	700	200	130
Тюлячинский муниципальный район			
с. Тюлячи (ИЖС)	130	300	180
Тюлячинский муниципальный район (ИЖС)	75	130	100
Черемшанский муниципальный район			
с. Черемшан (ИЖС)	222	500	400
Чистопольский муниципальный район			
г. Чистополь (ИЖС)	376	1590	650
г. Чистополь (админ. торг.)	470	1400	860
г. Чистополь (Пром.)	211	254	300
с. Галактионова, с. Булдырь, с. Александровка, п. Юлдуз, с. Чистопольские Выселки, д. Михайловка (ИЖС)	82	590	275
Ютазинский муниципальный район			
пгт. Уруссу (ИЖС)	93	600	399
Ютазинский муниципальный район (ИЖС)	38,7	333	93
Ютазинский муниципальный район (инд. гаражи)	159	190	160

Как видно из таблицы, не во всех районах продаются участки различного разрешенного использования. Однако земельные участки под индивидуальное жилищное строительство актуальны во всех районах присутствует. Кроме этого, высокие цены по земельным участкам

под ИЖС заметны в Альметьевске, Набережных Челнах и Нижнекамске (населенные пункты указаны по степени убывания цены на земельный участок).

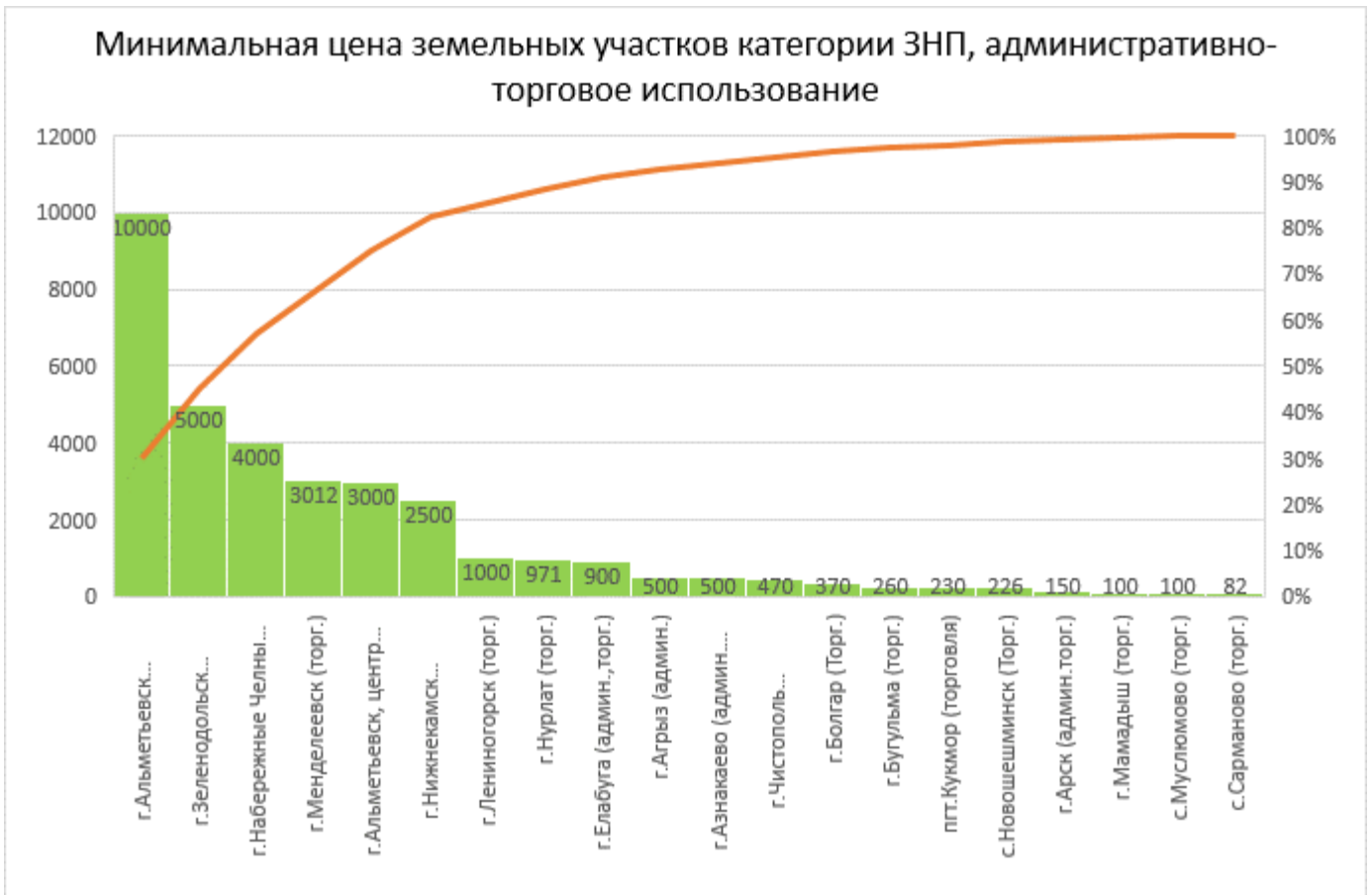


Рис. 12.6.4. Минимальная цена земельных участков категории ЗНП под административно-торговое использование на 01.05.2018г.

Максимальное значение зафиксировано в Альметьевском районе, и конкретно г.Альметьевск, следует отметить, что ближайший регион к Альметьевску, Зеленодольск имеет цену в 2 раза ниже.

Минимальное значение отмечено в Сармановском районе, с.Сарманово.

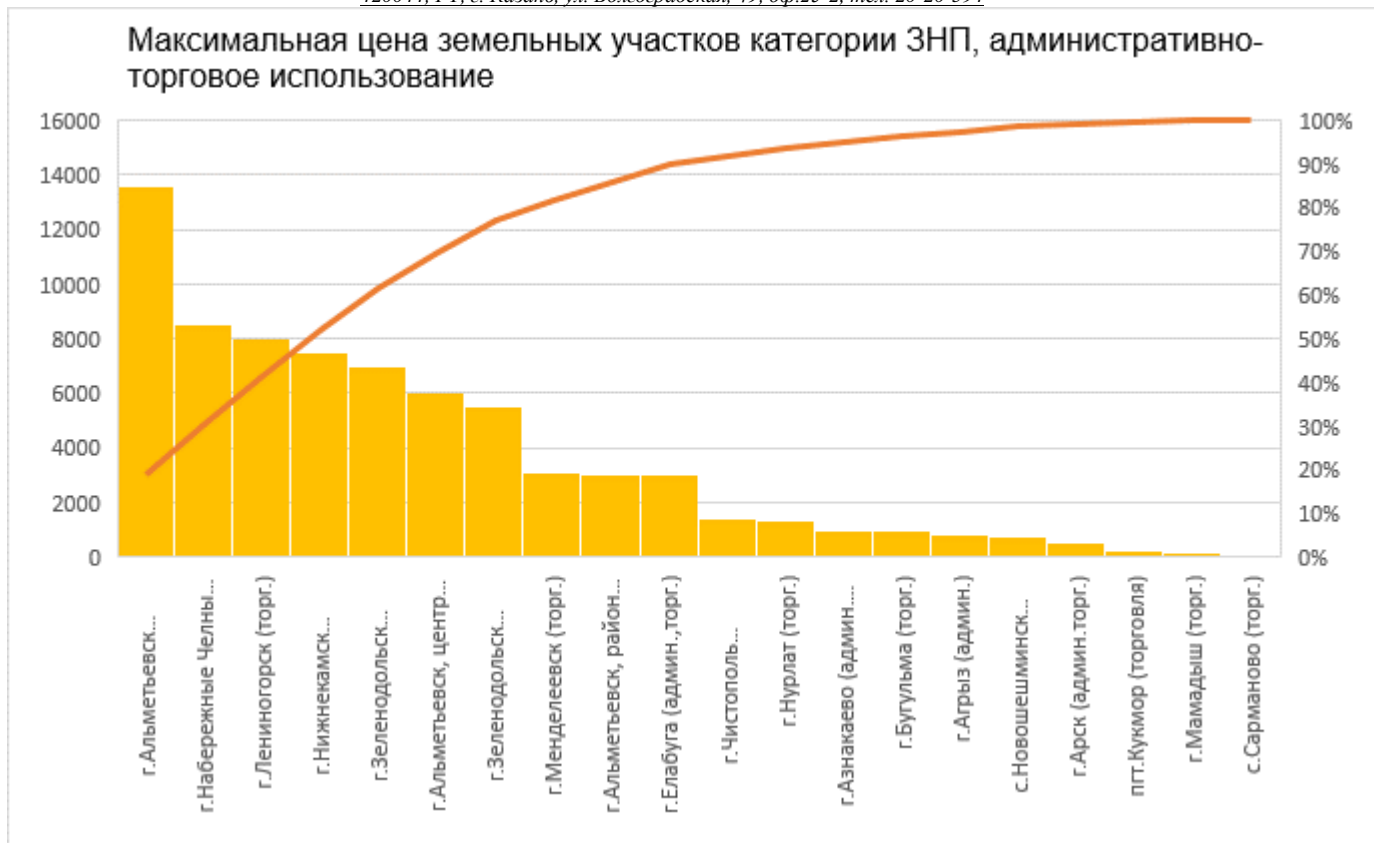


Рис. 12.6.5. Максимальная цена земельных участков категории ЗНП под административно-торговое использование на 01.05.2018г.

Максимальные цены также отмечены в г. Альметьевск, далее г. Набережные Челны, г. Лениногорск, г. Нижнекамск, г. Зеленодольск, поступчатый небольшим разрывом. На одном ценовом уровне г. Менделеевск, г. Альметьевск, районы массовой жилой застройки, г. Елабуга.

Самое низкое значение по этому параметру г. Мамадыш и с. Сарманово.

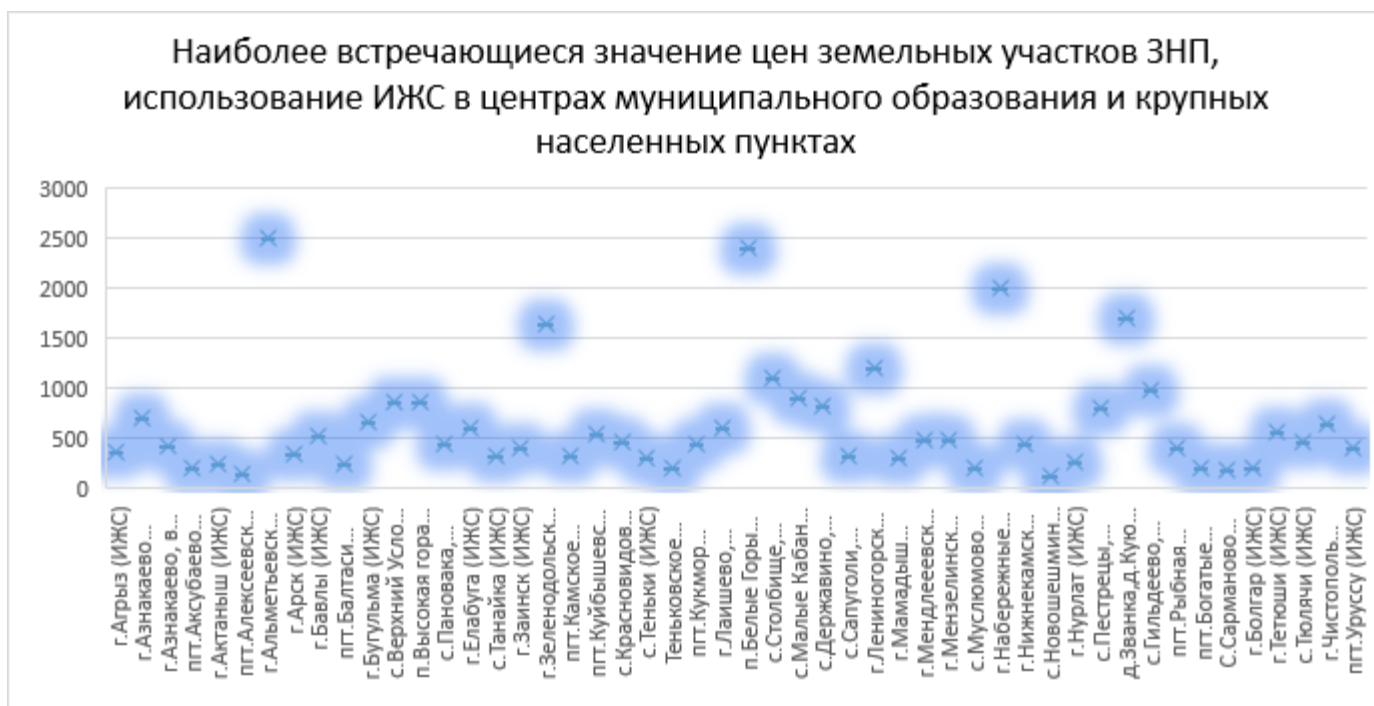


Рис. 12.6.6. Наиболее встречающиеся значения цен земельных участков категории ЗНП под ИЖС на 01.05. 2018г.

Основная масса значений цен земель населенных пунктов под индивидуальное жилищное строительство по всей республике Татарстан расположились в ценовом диапазоне ниже 500руб./кв.м. Самая дорогая стоимость земель данного назначения в г.Альметьевск, п.Белые горы Лаишевского района, Набережные Челны, г.Зеленодольск. По данным местоположения цена лежит в диапазоне от 1500 до 2500 руб/кв.м., что в несколько раз выше средней цены по республике.

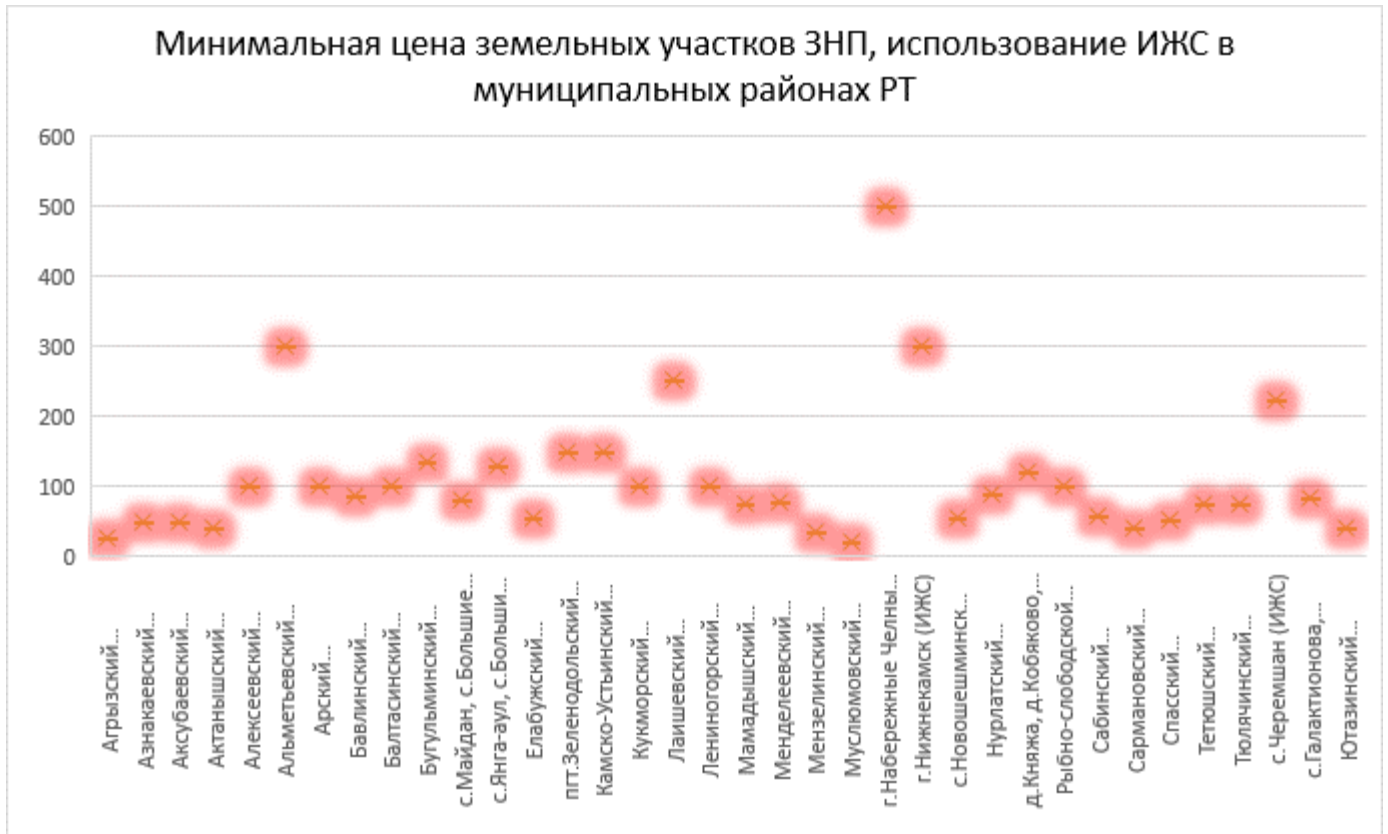


Рис. 12.6.7. Минимальная цена земельных участков категории ЗНП под ИЖС на 01.05.2018г.

Минимальная цена земельных участков под индивидуальное жилищное строительство по республике лежит в диапазоне до 100руб. за кв.м. Самый большой порог минимальных значений определен в Альметьевском районе, г.Набережные Челны, Нижнекамском районе, Лаишевском районе и с.Черемшан. Диапазон стоимости от 250 до 500 руб./кв.м.



Рис. 12.6.8. Наиболее встречающиеся значения цены земельных участков категории ЗНП под промышленное и производственно-складское использование по районам на 01.05. 2018г.

Исходя из графика можно определить, что в г.Зеленодольск максимальное значение стоимости земли производственного назначения (более 3000руб.кв.м), что в свою очередь выше даже стоимости некоторых районов г.Казани. Далее идет г.Альметьевск, г.Лениногорск, г.Бавлы, в связи со спецификой этих районов. Минимальные цены в г.Актаныш, пгт.Кукмор, Мамадышском районе.

Таблица 12.6.3

Мониторинг цен на земельные участки категории "Земли сельскохозяйственного назначения в районах Республики Татарстан" на 01.05. 2018г.

Наименование муниципального района РТ	Диапазон цен на земельные участки	
	Минимальная цена	Максимальная цена
Агрызский	1,5	4
Азнакаевский	0,5	5
Аксубаевский	1,5	8
Актанышский	2	20
Алексеевский	3	30
Алькеевский	0,5	3
Альметьевский	2,3	20
Апастовский	0,8	3,5
Арский	1,5	12,5
Атнинский	1,2	3
Бавлинский	1,6	10
Балтасинский	0,8	5,6
Бугульминский	1,5	8
Буинский	0,5	4
Верхнеуслонский	3,5	36

Высокогорский	4,5	35
Дрожжановский	0,3	3
Елабужский	1	20
Зайнский	1	11
Зеленодольский	2	25
Кайбицкий	1,5	5
Камско-Устьинский	1,5	20
Кукморский	1	2
Лаишевский	3,4	40
Лениногорский	2	20
Мамадышский	0,5	15
Менделеевский	1,5	6
Мензелинский	0,8	6,3
Муслюмовский	0,5	4
Нижнекамский	2	25
Новошешминский	2,8	10
Нурлатский	2,7	10,2
Пестречинский	5	40
Рыбно-Слободский	1,5	25
Сабинский	0,8	4
Сармановский	0,8	3,4
Спасский	1,6	4,5
Тетюшский	0,5	3
Тукаевский	2,5	70
Тюлячинский	1,9	3,8
Чистопольский	2	28,9
Черемшанский	1	3,5
Ютазинский	1	20

Построим график соотношения минимальной и максимальной цены за земельные участки сельскохозяйственного назначения.

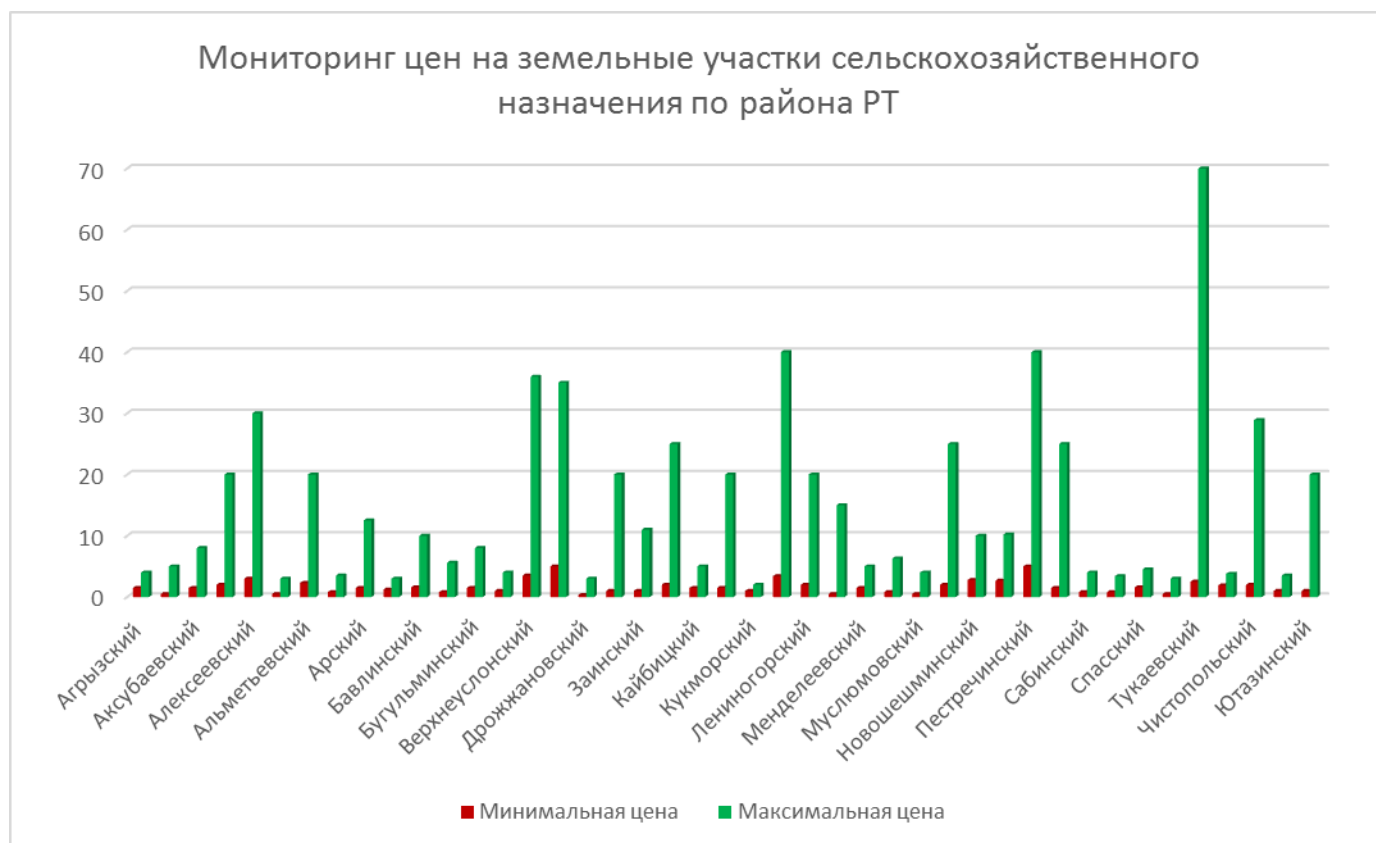


Рис. 12.6.9. Мониторинг цен земельных участков сельскохозяйственного назначения по районам РТ на 01.05.2018

Г.

Минимальные цены на земли сельскохозяйственного назначения приблизительно на одном уровне до 10 руб за кв.м., при этом максимальные цены по районам сильно отличаются друг от друга. Так в Тукаевском районе цена за 1 кв.м. земли сельскохозяйственного назначения достигает 70 руб., хотя Пестречинском, Лениногорском, Верхнеуслонском Дрожжановском районах цены варьируют от 30 до 40руб за кв.м. Третья группа Альметьевский, Кайбицкий, Новошешминский, Сабинский, Чистопольский районы от 20 до 30руб/кв.м. Четвертая ценовая категория Алексеевский, Арский, Заинский, Кукморский, Менделеевский, Муслюмовский, Ютазинский районы от 10 до 20 руб/кв.м.

Таблица 12.6.4

Мониторинг цен на земельные участки категории "земли сельскохозяйственного назначения", примыкающие к населенным пунктам, с юридической возможностью перевода в другие категории на 01.05. 2018г.

Наименование муниципального района РТ	Диапазон цен на земельные участки	
	Минимальная цена	Максимальная цена
Альметьевский	50	100
Верхнеуслонский	40	110
Высокогорский	40	90
Зеленодольский	40	110
Лаишевский	40	120
Пестречинский	40	110
Тукаевский	30	150

Данные цены за земельные участки определены для участков с высокой вероятностью переводы в земли другого назначения. Это земельные участки сельскохозяйственного назначения непосредственно примыкающие к населенным пунктам.

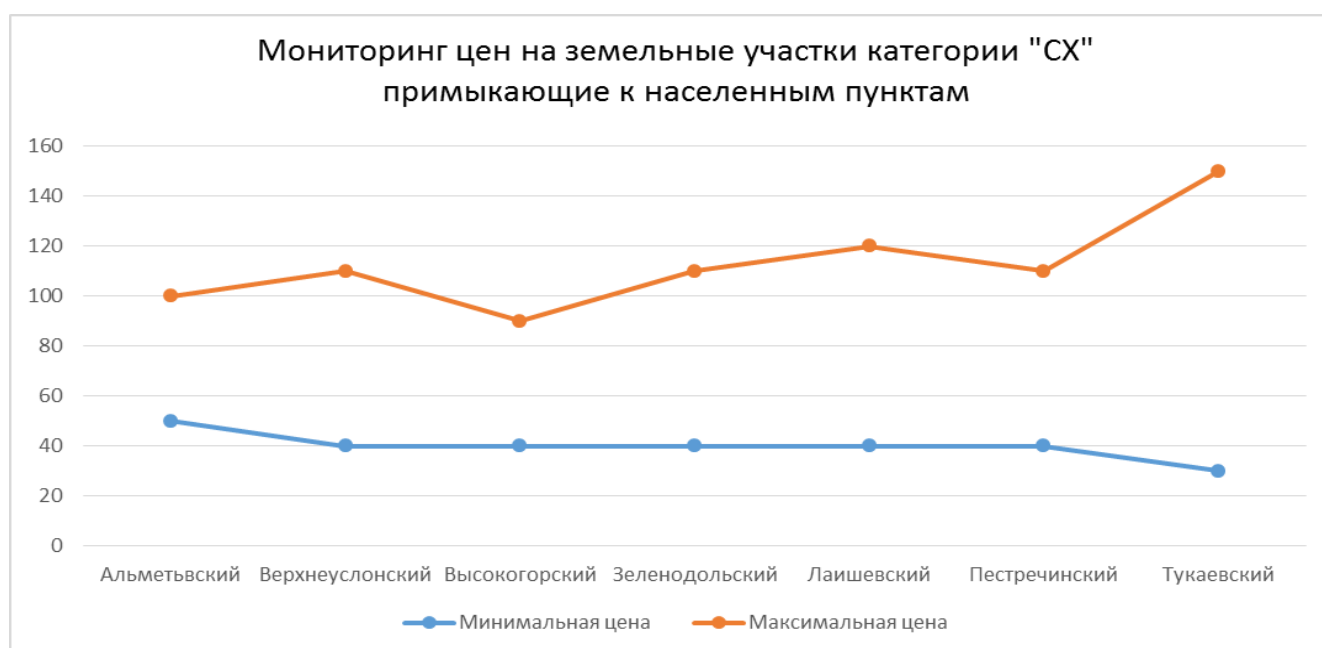


Рис. 12.6.10. Мониторинг цен земельных участков сельскохозяйственного назначения примыкающие к населенным пунктам.

Исследование рынка цен участков по состоянию на **июнь** месяц 2018 года категории «земель поселений», по объектам расположенных в непосредственной близости от объекта оценки, показало, каким образом варьируются цены:

Таблица 12.6.5.

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Стоимость 1 кв.м., руб.	Контакт	Ссылка
1	Лаишевский район, пос. Габишево	1 000	1 699	8 919 683 35 43	https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_792891306
2	Лаишевский район, пос. Габишево, ул. Ленинская	700	1 329	8 987 290 53 79	https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_979581882
3	пос. Габишево	1 100	1 455	8 917 265 42 57	https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_756159915
4	пос. Габишево, Ленинская	700	1 350	8 927 495 03 50	https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_504549241
5	пос. Габишево	1 150	1 435	8 927 429 70 42	https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_11_5_sot_izhs_1162788917
6	Лаишевский район, пос. Габишево	1 000	1 180	8 965 582 34 86	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1248962626

Анализ предложений на рынке земельных участков показывает, расположенных рядом с объектом оценки, показывает, что предложения не совсем однозначные и цены не зависят от размера участка. Цены зависят в большей степени от местоположения в самом поселке, от живописности участка. Минимальная цена за кв.м. составила 1 180 руб, максимальная 1 699 руб.

Таблица 12.6.6.

№ п/п	Адрес	Площадь дома, кв.м	Площадь земельного участка, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, 1 кв.м./руб	Материал стен	Отделка
1	пос. Габишево	227,0	1000	3 850 000	16 960	кирпич	черновая
2	пос. Габишево, ул. Приволжская 59	150,0	1100	4 800 000	32 000	кирпич	предчист
3	пос. Габишево	187,9	1000	6 500 000	34 593	кирпич	предчист
4	пос. Габишево	120	550	3 900 000	32 500	кирпич	предчист
5	пос. Габишево, ул. Приволжская	262	1000	3 800 000	14 504	кирпич	черновая
6	пос. Габишево	130	500	3 900 000	30 000	кирпич	предчист
7	пос. Габишево, ул. Береговая, 9	195	1000	5 950 000	30 513	кирпич	предчист
8	пос. Габишево	120	500	3 800 000	31 667	кирпич	предчист

При анализе цен для домов с земельными участками, были рассмотрены новые объекты с изготовленные из кирпича, расположенные в Лаишевском районе. Минимальная цена за кв.м. составила 16 960 руб., для объекта, в котором площадь дома составила 227 кв.м. и площадь земельного участка 10 сот., максимальная цена – 34 593 рубля для объекта, в котором площадь дома составила 187,9 кв.м. и площадь земельного участка 10 сот.

12.6. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен объект оценки

Оценщиком были проанализированы цены на объекты недвижимости, схожие по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объектам оценки, расположенные в Лаишевском районе Республики Татарстан.

Рассмотрим более подробно ценовой диапазон на жилые дома, расположенные в Лаишевском районе, по состоянию на дату оценки.

Предложения на рынке продажи жилых домов

№ п/п	Адрес	Площадь дома, кв.м	Площадь земельного участка, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, 1 кв.м./руб	Этажность	Материал стен	Источник	Ссылка
1	пос. Габишево	227,0	1000	3 850 000	16 960	2	кирпич	8 927 415 01 79	https://www.avito.ru/kazan/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_227_m_na_uchastke_10_sot_906808542
2	пос. Габишево, ул. Приволжская 59	150,0	1100	4 800 000	32 000	2	кирпич	8 917 861 33 38	https://www.avito.ru/kazan/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_150_m_na_uchastke_11_sot_935684240
3	Казань, Салмачи	165,0	450	4 900 000	29 697	2	кирпич	8 843 216 16 68	https://www.avito.ru/kazan/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_165_m_na_uchastke_4.5_sot_1054056055
4	с.Сокуры, Поперечно-овражная, 3	140,0	700	6 300 000	45 000	2	кирпич	8 962 559 25 73	https://www.avito.ru/kazan/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_140_m_na_uchastke_7_sot_1189703597
5	с.Столбище	200,0	2200	10 800 000	54 000	2	кирпич	8 960 088 55 88	https://www.avito.ru/kazan/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_200_m_na_uchastke_22_sot_482155610
6	пос. Габишево	187,9	1000	6 500 000	34 593	2	кирпич	8 927 249 10 90	https://www.avito.ru/kazan/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_187.9_m_na_uchastke_10_sot_1423257018
7	пос. Габишево	120	550	3 900 000	32 500	2	кирпич	8 927 670 35 17	https://www.avito.ru/kazan/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_120_m_na_uchastke_5.5_sot_1195835877
8	пос. Габишево, ул. Приволжская	262	1000	3 800 000	14 504	2	кирпич	8 917 242 89 29	https://www.avito.ru/kazan/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_262_m_na_uchastke_10_sot_1119887675
9	пос. Габишево	130	500	3 900 000	30 000	2	кирпич	8 952 046 41 47	https://www.avito.ru/kazan/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_130_m_na_uchastke_5_sot_964009170
10	пос. Габишево, ул.Береговая, 9	195	1000	5 950 000	30 513	2	кирпич	8 986 924 83 79	https://www.avito.ru/kazan/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_195_m_na_uchastke_10_sot_1692066769
11	пос. Габишево	120	500	3 800 000	31 667	2	кирпич	8 927 437 76 03	https://www.avito.ru/kazan/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_120_m_na_uchastke_5_sot_956989941

Диапазон цен на жилые дома с земельным участком, расположенные в Лаишевском районе составляет от 16 960 руб. до 54 000 руб. за 1 кв.м. в зависимости от местоположения, физических характеристик и прочих факторов, влияющих на стоимость. Средняя площадь продаваемого жилого дома 172 кв.м., средняя цена предложения жилого дома с учетом стоимости земельного участка 31 948 рублей за 1 кв.м.

В ходе анализа рынка также были выявлены цены на земельные участки, расположенные в Лаишевском районе Республики Татарстан, входящие в категорию земель «Земли населенных пунктов» с развешенным видом использования «для индивидуального жилищного строительства».

Предложения на рынке земельных участков, предназначенных для размещения домов индивидуальной жилой застройки

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Источник	Ссылка
1	Лаишевский район, пос. Габишево	1 000	1 699 000	1 699	8 919 683 35 43	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_792891306
2	Лаишевский район, пос. Габишево, ул. Ленинская	700	930 000	1 329	8 987 290 53 79	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_979581882
3	пос. Габишево	1 100	1 600 000	1 455	8 917 265 42 57	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._izhs_756159915
4	пос. Габишево, Ленинская	700	945 000	1 350	8 927 495 03 50	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_504549241
5	пос. Габишево	1 150	1 650 000	1 435	8 927 429 70 42	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_11.5_sot._izhs_1162788917
6	с. Тарлаши, ул. Давлатова	1 400	1 500 000	1 071	8 843 567 16 88	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._izhs_1618567977
7	Лаишевский район, пос. Габишево	1 000	1 180 000	1 180	8 965 582 34 86	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_1248962626
8	Лаишевский район, д. Орел	800	650 000	813	8 917 240 48 25	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_324114602

Диапазон цен на земли населенных пунктов с разрешенным видом использования «для размещения домов индивидуальной жилой застройки», расположенные в Лаишевском районе Республики Татарстан составляет от 813 руб. до 1 699 руб. за 1 кв.м. в зависимости от местоположения, физических характеристик и прочих факторов, влияющих на стоимость. Средняя площадь продаваемого участка 930 кв.м., средняя цена предложения 1 291 рублей за 1 кв.м.

12.7. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Основными факторами влияния на стоимость недвижимости являются факторы спроса и предложения. Рассмотрим подробнее факторы воздействия на деятельность рынка недвижимости.

Факторы, влияющие на рынок недвижимости

Выделяют следующие факторы влияния на рынок:

- Макроэкономические параметры;
- Политическая и общеэкономическая ситуация в стране;
- Ситуация на финансовом рынке;
- Микроэкономические параметры.

Факторы, влияющие на величину спроса

К факторам, влияющим на величину спроса, относятся:

1. Платежеспособность покупателей;
2. Доступность и условия финансирования.

Увеличение спроса усиливает активность участников рынка недвижимости. Спрос увеличивают экономические возможности (доходы) будущих потребителей. Снижение спроса вызывает депрессию на рынке.

Результатом увеличения спроса на недвижимость является увеличение платы за аренду, цен продаж на недвижимость. В малом временном периоде более влиятельным на рынок является фактор спроса. Фактору предложения свойственна неэластичность.

Факторы, влияющие на величину предложения

К факторам, влияющим на величину предложения, относятся:

1. Резерв свободных объектов недвижимости в сегменте рынка;
2. Объемы строительства, затраты на строительство, включая интенсивность строительства, положение в индустрии, изменения в технологии, соотношение затрат и цен продажи объектов, затраты на улучшение.

Соотношение спроса и предложения – фактор прямого влияния на стоимость при оценке недвижимости, иных объектов.

Количество незанятой (не сданной в аренду) недвижимости - важнейший показатель тенденций на рынке недвижимости. Высокий процент свободной недвижимости способствует понижению цен на объекты и платы за аренду даже при высоком уровне спроса. Нормативный уровень вакансий составляет для коммерческой недвижимости больше 5% процентов. Эти соотношения изменяются в зависимости от экономического положения в регионе. При превышении предложения над спросом выше нормативного процента означает наличие на рынке

избыточного предложения и недостаточного спроса. Конкуренция приводит к падению ренты, цен, к уменьшению нового строительства.

Таким образом, соотношение факторов спроса и предложения – важный индикатор развития рынка недвижимости.

12.8. Анализ основных ценообразующих факторов

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

На разброс цен на недвижимость обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, вид права на объект, условия продажи, условия финансирования, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов.

1. Местоположение объекта. Местоположение является важным фактором, влияющим на стоимость. При удалении от центра, как правило, стоимость объектов уменьшается, и наоборот

2. Площадь объекта. На рынке прослеживается зависимость цены 1 кв. м недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади.

3. Время продажи/предложения. Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

4. Уторговывание. Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

5. Передаваемые права. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

6. Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

7. Условия финансирования. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

8. Инфраструктура. Наличие либо отсутствие в районе расположения объекта оценки объектов социальной инфраструктуры - жилищного и коммунального хозяйства, здравоохранения, физкультуры и спорта, розничной торговли и общественного питания,

бытового обслуживания, системы образования, учреждений культуры, науки оказывает влияние на его стоимость соответственно в сторону увеличения либо уменьшения.

9. Использование или назначение объекта. Данный фактор обусловлен различием цен в зависимости от назначения и использования объектов недвижимости.

10. Техническое состояние объекта. В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада, ориентация входа (во двор или на улицу)

11. Транспортная и пешеходная доступность. На стоимость объекта влияет его транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта

12. Наличие рядом аналогичных объектов. Данный фактор учитывает уникальность объекта для данного местоположения: как правило, при наличии в ближайшем окружении объекта большого числа аналогичных объектов, его ценность, и соответственно стоимость, будут ниже, чем при их отсутствии.

12.9. Анализ наиболее эффективного использования

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость объекта оценки, важнейшим является суждение о наиболее эффективном использовании. Это суждение является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Понятие «Наиболее эффективное использование» подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически осуществимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость земли.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать владельцу помещения приемлемый доход, превышающий капитальные затраты, эксплуатационные затраты и финансовые обязательства.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Результат анализа наиболее эффективного способа использования объекта должен быть следствием расчётов рыночной стоимости оцениваемого объекта при рассмотрении различных способов его использования. Такие расчёты должны основываться на исходных данных, получаемых оценщиком в результате анализа соответствующих сегментов рынка. В то же время перечень таких сегментов должен соответствовать тем способам использования, которые могут оказаться наилучшими.

Для вынесения предварительного суждения о наиболее эффективном способе использования при минимальных трудозатратах представляется рациональным проанализировать юридически допустимые и типичные для окружения способы использования объекта.

В тех случаях, когда Оценщик способен сделать обоснованное заключение по данному вопросу по основаниям, не требующим выполнения большого количества расчётов, ни один из известных нам Стандартов оценки не запрещает ему отказаться от соответствующих вычислений.

Вывод о наиболее эффективном способе использования может следовать из анализа окружающей среды объекта, известных перспектив её изменения, исследования свойств самого объекта и т. д. Кроме того, Оценщик соотносит свои выводы с результатами ранее выполненных им расчётов по аналогичным объектам, основываясь на своем опыте и знаниях.

На основании рассмотренных вариантов использования оцениваемого объекта мы пришли к выводу, что на дату оценки наиболее эффективным использованием, является использование объекта оценки в существующем качестве.

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

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ

Процесс оценки включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
5. Составление отчета об оценке.

Основная задача **первого этапа** в процессе оценки - идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, определение цели и предполагаемого использования результатов оценки.

Второй этап в процессе оценки заключается в сборе и анализе информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки.

Третий этап является основным с точки зрения обоснования результатов о стоимости объекта, полученных применением в общем случае трех подходов к оценке.

МСФО не предусматривают специальных методов оценки К методам расчета можно отнести следующее:

- *доходный подход* применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

- *сравнительный подход* применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

- *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.

Таким образом, в соответствии с МСФО, для определения справедливой (рыночной) стоимости инвестиционной недвижимости, применяются 3 фундаментальных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Четвертый этап заключается в согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Пятый этап – составление письменного отчета об оценке и предоставление его заказчику.

Обоснование выбора подходов

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину

будущих доходов и расходов и моменты их получения. Доходный подход основывается на анализе доходов (денежных потоков), получаемых от объекта недвижимости.

Доходный подход не применялся, так как объект оценки по определению (и действующему законодательству) не является доходной недвижимостью.

Затратный подход - 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.

Земля не является результатом человеческого труда, как другие средства производства, она – продукт природы, следовательно, на ее появление как товара никаких затрат не требовалось, ее «произвела» природа.

Для оценки жилого дома и дома охранника имеется вся необходимая информация для расчета стоимости на основании затратного подхода.

Для определения стоимости сравнительным подходом требуется наличие информации о ценах сделок с данными объектами недвижимости, являющимися аналогами оцениваемого, при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения. В результате анализа рынка жилой недвижимости и земельных участков в Лаишевском районе Республики Татарстан было выявлено достаточно информации о предложениях на продажу аналогичных объектов. Вследствие чего оценщиком было принято решение об использовании сравнительного подхода для расчета стоимости объекта оценки.

14. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

14.1. ПРИМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж, так как именно он наиболее точно определяет стоимость при наличии достаточно развитого рынка объекта оценки.

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.

Суть сравнительного подхода состоит в определении стоимости сопоставимых (похожих) земельных участков с учетом корректировок на местоположение, размер, условия продажи и т.д.

При этом цена сравнимых объектов меняется в зависимости от поправок (корректировок). Общий принцип данных поправок «Сколько бы стоил сравнимый объект, если бы он продавался в настоящее время, с учетом состояния как у объекта оценки».

Далее производится «взвешивание» сравнимых объектов, при этом вес выбирается в зависимости от сходства сравнимых и оцениваемого объектов.

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;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

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

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

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

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

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом

корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

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

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

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

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

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. Сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;

3. Анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
4. Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

Расчет стоимости земельных участков сравнительным подходом

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, здания, помещения учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Выбор и обоснование выбора объектов-аналогов

Таблица 14.1.1

Объекты аналоги для земельных участков

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Источник	Ссылка
1	Лаишевский район, пос. Габишево	1 000	1 699 000	1 699	8 919 683 35 43	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_792891306
2	Лаишевский район, пос. Габишево, ул. Ленинская	700	930 000	1 329	8 987 290 53 79	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_979581882
3	пос. Габишево	1 100	1 600 000	1 455	8 917 265 42 57	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_756159915
4	пос. Габишево, Ленинская	700	945 000	1 350	8 927 495 03 50	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_504549241

Выбор данных аналогов обоснован тем, что данные по реальным сделкам купли-продажи в качестве объектов-аналогов отобранные аналоги по ряду единиц сравнения больше остальных соответствуют объекту оценки. Таким образом, использование в расчете стоимости данных аналогов при применении сравнительного подхода потребует меньшего количества корректировок, вследствие чего полученная стоимость будет наиболее достоверной. Аналогами являются земельные участки, указанные в анализе рынка.

Выбор элементов сравнения

При расчете стоимости объекта оценки с применением сравнительного подхода были выбраны следующие элементы сравнения:

1. Вид стоимости
2. Время продажи/предложения
3. Условия финансирования
4. Состав передаваемых прав
5. Площадь
6. Расположение в рамках населенного пункта
7. Категория земель/назначение.
8. Рельеф
9. Наличие подъездных путей с асфальтным покрытием
10. Наличие коммуникаций

Выбор единицы сравнения

Основным критерием в выборе единицы сравнения должны быть максимальная адекватность и устойчивая связь между единицей сравнения и стоимостью объекта оценки. С другой стороны, они должны быть универсальными для рассматриваемой группы сравниваемых объектов, что может быть реализовано относительным выражением единиц сравнения. Единицы сравнения должны быть публичными, одинаково понимаемыми всеми субъектами рынка.

В настоящем отчете объектом оценки является земельный участок. Учитывая специфику объекта оценки и принимая во внимание вышесказанное, в настоящем отчете в качестве единицы сравнения принят земельный участок целиком.

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Корректировки осуществляются по формуле:

$$V_k = V_a * (1 + K/100),$$

где: V_k – стоимость аналога, скорректированная на величину корректировки;

V_a – стоимость аналога;

K – процент корректировки.

1. Вид стоимости (Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки)

Проводится корректировка на тип цены (состоявшаяся продаже, предложение). Величина

скидки на торг принята в размере 8,8% согласно данным опубликованным в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2017г.

Таблица 14.1.2

Значения скидки на торг на активном рынке

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	10,8%	12,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	9,6%	11,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	13,7%	15,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	10,1%	11,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	8,2%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	12,9%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	11,1%	12,8%

2. Время продажи/предложения. Корректировка не применялась, роста/падения цен на рынке недвижимости в течение даты оценки не наблюдалось.

3. Условия финансирования. Учитывается разница между единовременным платежом и предоставлением рассрочки. Различия по условию финансирования отсутствуют, т.к. сделки по аналогам имеют единовременный характер оплаты, как и по объекту оценки. Корректировка не проводилась.

4. Корректировка на состав передаваемых прав. Объекты аналоги также как и объект оценки находятся в собственности, корректировка не применялась.

5. Корректировка на площадь земельных участков.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Корректировка на площадь принята согласно данным опубликованным в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2017г.

Таблица 14.1.3

Значения коэффициентов при корректировке на площадь земельных участков предназначенных для индивидуального жилищного строительства

Площадь, кв.м.		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>=10000
Объект-оценки	<1500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
	1500-3000	0,95	1,00	1,09	1,18	1,21
	3000-6000	0,87	0,92	1,00	1,18	1,11
	6000-10000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
	>=10000	0,78	0,83	0,90	0,97	1,00

6. Корректировка на местоположение. Корректировка не применялась, так как объекты аналоги находятся в районе расположения объекта оценки.

7. Корректировка на категорию/назначение земель. Не применялась, так как объекты аналоги также как и объекты оценки относятся к категории земель «земли населенных пунктов» с разрешенным видом использования «для индивидуального жилищного строительства».

8. Корректировка на рельеф не применялась, т.к. все объекты имеют спокойный рельеф
9. Корректировка на наличие подъездных путей с твердым покрытием не применялась, так как проезд к объектам аналогам и оцениваемым земельным участкам производится по асфальтовым и грунтовым автодорогам.
10. Наличие коммуникаций. В данном случае объекты аналоги и оцениваемые земельные участки имеют коммуникации вдоль участка либо на участке, корректировка не применялась.

При согласовании скорректированных стоимостей объектов-аналогов и выведении итогового значения стоимости, полученного по данным метода сравнения продаж, удельные веса присваивались в зависимости от схожести объектов-аналогов с объектом оценки.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

После получения скорректированной стоимости по каждому аналогу, Оценщик определил стоимость объекта оценки, на основании расчетных весов, применив математический способ расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше коэффициент и наоборот). Расчет производится по формуле:

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

Где: К – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

$S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога

Таблица 14.1.4

Расчет стоимости земельного участка, кад.№ 16:24:210101:0062 сравнительным подходом

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Аналог-4
Источник информации		8 919 683 35 43	8 987 290 53 79	8 917 265 42 57	8 927 495 03 50
Адрес	РТ, Лаишевский р-н, с.Габишево,прос п. Молодежный, д.27	Лаишевский район, пос. Габишево	Лаишевский район, пос.Габишево, ул.Ленинская	пос. Габишево	пос.Габишево, Ленинская
Площадь, кв.м	2 753	1 000	700	1 100	700
Стоимость, руб.		1 699 000	930 000	1 600 000	945 000
Вид стоимости	рыноч.	предл.	предл.	предл.	предл.
Корректировка, %		-8,8	-8,8	-8,8	-8,8
Стоимость с учетом корректировки,		1 549 488	848 160	1 459 200	861 840

ООО «АК ВОСТОК»

420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, оф.25-2, тел. 20-20-594

руб.					
<i>Время прод./предл., %</i>	Март 2018	Март 2018	Март 2018	Март 2018	Март 2018
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		1 549 488	848 160	1 459 200	861 840
<i>Условия финансирования</i>	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		1 549 488	848 160	1 459 200	861 840
<i>Состав передаваемых прав</i>	Общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		1 549 488	848 160	1 459 200	861 840
<i>Площадь, кв.м</i>	2 753	1 000	700	1 100	700
Корректировка (в разрезе ликвидности), коэфф.		0,95	0,95	0,95	0,95
Стоимость с учетом корректировки, руб.		1 472 014	805 752	1 386 240	818 748
<i>Местоположение</i>	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н пос.Габишево	Лаишевский район, пос. Габишево	Лаишевский район, пос.Габишево, ул.Ленинская	пос. Габишево	пос.Габишево, Ленинская
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		1 472 014	805 752	1 386 240	818 748
<i>Категория земель/назначение</i>	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		1 472 014	805 752	1 386 240	818 748
<i>Рельеф</i>	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		1 472 014	805 752	1 386 240	818 748
<i>Наличие подъездных путей с твердым покрытием</i>	асфальтовые и грунтовые автодороги	асфальтовые и грунтовые автодороги	асфальтовые и грунтовые автодороги	асфальтовые и грунтовые автодороги	асфальтовые и грунтовые автодороги
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		1 472 014	805 752	1 386 240	818 748
<i>Наличие коммуникаций,</i>	вдоль участка электричество	вдоль участка электричество	вдоль участка электричество (столбы линий электропередач),	вдоль участка электричество	вдоль участка электричество

ООО «АК ВОСТОК»

420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, оф.25-2, тел. 20-20-594

	(столбы линий электропередач), газопровод	(столбы линий электропередач), газопровод	газопровод	(столбы линий электропередач), газопровод	(столбы линий электропередач), газопровод
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		1 472 014	805 752	1 386 240	818 748
Скорректированная стоимость, руб.		4 052 453	3 168 908	3 469 381	3 220 019
Валовая корректировка		14,80	14,80	14,80	14,80
Расчетная величина	1,0	0,250	0,250	0,250	0,250
Стоимость по данным метода сравнения продаж, руб.					3 478 000,00
Стоимость кв. м по данным метода сравнения продаж, руб.					1263

Таблица 14.1.5

Расчет стоимости земельного участка, кад.№ 16:24:210101:0059 сравнительным подходом

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Аналог-4
Источник информации	16:24:210101:59	8 919 683 35 43	8 987 290 53 79	8 917 265 42 57	8 927 495 03 50
Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н с.Габишево, просп. Молодежный	Лаишевский район, пос. Габишево	Лаишевский район, пос.Габишево, ул.Ленинская	пос. Габишево	пос.Габишево, Ленинская
Площадь, кв.м	1 363	1 000	700	1 100	700
Стоимость, руб.		1 699 000	930 000	1 600 000	945 000
Вид стоимости	рыноч.	предл.	предл.	предл.	предл.
Корректировка, %		-8,8	-8,8	-8,8	-8,8
Стоимость с учетом корректировки, руб.		1 549 488	848 160	1 459 200	861 840
Время прод./предл., %	Март 2018	Март 2018	Март 2018	Март 2018	Март 2018
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		1 549 488	848 160	1 459 200	861 840
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		1 549 488	848 160	1 459 200	861 840
Состав передаваемых прав	Земли населенных пунктов	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		1 549 488	848 160	1 459 200	861 840
Площадь, кв.м	1 363	1 000	700	1 100	700
Корректировка (в разрезе ликвидности), коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость с учетом корректировки, руб.		1 549 488	848 160	1 459 200	861 840

<i>Местоположение</i>	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н с.Габишево, просп. Молодежный	Лаишевский район, пос. Габишево	Лаишевский район, пос.Габишево, ул.Ленинская	пос. Габишево	пос.Габишево, Ленинская
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		1 549 488	848 160	1 459 200	861 840
<i>Категория земель/назначение</i>	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		1 549 488	848 160	1 459 200	861 840
<i>Рельеф</i>	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		1 549 488	848 160	1 459 200	861 840
<i>Наличие подъездных путей с твердым покрытием</i>	асфальтовые и грунтовые автодороги	асфальтовые и грунтовые автодороги	асфальтовые и грунтовые автодороги	асфальтовые и грунтовые автодороги	асфальтовые и грунтовые автодороги
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		1 549 488	848 160	1 459 200	861 840
<i>Наличие коммуникаций,</i>	вдоль участка электричество (столбы линий электропередач), газопровод	вдоль участка электричество (столбы линий электропередач), газопровод	вдоль участка электричество (столбы линий электропередач), газопровод	вдоль участка электричество (столбы линий электропередач), газопровод	вдоль участка электричество (столбы линий электропередач), газопровод
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		1 549 488	848 160	1 459 200	861 840
Скорректированная стоимость, руб.		2 111 952	1 651 489	1 808 081	1 678 126
Валовая корректировка		9,80	9,80	9,80	9,80
Расчетная величина	1,0	0,250	0,250	0,250	0,250
Стоимость по данным метода сравнения продаж, руб.					1 812 000,00
Стоимость улучшений, руб.					3 695 183,39
Стоимость земельного участка с улучшениями, руб.					5 507 000,00

Таблица 14.1.6

Расчет стоимости земельного участка, кад.№ 16:24:210101:0060 сравнительным подходом

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Аналог-4
Источник информации	16:24:210101:60	8 919 683 35 43	8 987 290 53 79	8 917 265 42 57	8 927 495 03 50
Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н с.Габишево, просп. Молодежный	Лаишевский район, пос. Габишево	Лаишевский район, пос.Габишево, ул.Ленинская	пос. Габишево	пос.Габишево, Ленинская
Площадь, кв.м	1 300	1 000	700	1 100	700
Стоимость, руб.		1 699 000	930 000	1 600 000	945 000
<i>Вид стоимости</i>	рыноч.	предл.	предл.	предл.	предл.
Корректировка, %		-8,8	-8,8	-8,8	-8,8

ООО «АК ВОСТОК»
420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, оф.25-2, тел. 20-20-594

Стоимость с учетом корректировки, руб.		1 549 488	848 160	1 459 200	861 840
Время прод./предл., %	Март 2018	Март 2018	Март 2018	Март 2018	Март 2018
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		1 549 488	848 160	1 459 200	861 840
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		1 549 488	848 160	1 459 200	861 840
Состав передаваемых прав	Общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		1 549 488	848 160	1 459 200	861 840
Площадь, кв.м	1 300	1 000	700	1 100	700
Корректировка (в разрезе ликвидности), коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость с учетом корректировки, руб.		1 549 488	848 160	1 459 200	861 840
Местоположение	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н с.Габишево, просп. Молодежный	Лаишевский район, пос. Габишево	Лаишевский район, пос.Габишево, ул.Ленинская	пос. Габишево	пос.Габишево, Ленинская
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		1 549 488	848 160	1 459 200	861 840
Категория земель/назначение	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		1 549 488	848 160	1 459 200	861 840
Рельеф	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		1 549 488	848 160	1 459 200	861 840
Наличие подъездных путей с твердым покрытием	асфальтовые и грунтовые автодороги	асфальтовые и грунтовые автодороги	асфальтовые и грунтовые автодороги	асфальтовые и грунтовые автодороги	асфальтовые и грунтовые автодороги
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		1 549 488	848 160	1 459 200	861 840
Наличие коммуникаций,	вдоль участка электричество (столбы линий электропередач), газопровод	вдоль участка электричество (столбы линий электропередач), газопровод	вдоль участка электричество (столбы линий электропередач), газопровод	вдоль участка электричество (столбы линий электропередач), газопровод	вдоль участка электричество (столбы линий электропередач), газопровод
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		1 549 488	848 160	1 459 200	861 840

Скорректированная стоимость, руб.		2 014 334	1 575 154	1 724 509	1 600 560
Валовая корректировка		9,80	9,80	9,80	9,80
Расчетная величина	1,0	0,250	0,250	0,250	0,250
Стоимость по данным метода сравнения продаж, руб.					1 729 000,00
Стоимость улучшений, руб.					4 242 072,22
Стоимость земельного участка с улучшениями, руб.					5 971 000,00

Расчет стоимости улучшений затратным подходом в рамках сравнительного подхода

Стоимость улучшений земельных участков с кадастровыми номерами 16:24:210101:59 и 16:24:210101:60 рассчитывалась на основании данных договоров подряда, предоставленных Заказчиком, с применением коэффициента перевода цен на дату оценки.

Коэффициент перевода цен применялся в соответствии с данными межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве», Москва, ООО «Ко-Инвест», № 91, апрель 2015 г. Раздел 2.8. Экстраполяция тенденций изменения индексов цен на СМР и технологическое оборудование в среднем по РФ на 2015 - 2018 гг.

Таблица 14.1.7

Расчет стоимости улучшений на земельных участках

Улучшения на земельном участке, кад.№16:24:210101:59					
№ п/п	Наименование работ	Договор	Стоимость, руб.	Индекс пересчета цен	Рыночная (справедливая) стоимость на дату оценки, руб.
1	Здание бассейна	Договор купли-продажи №14-4 от 24.08.2012г.	178 062,69	1,557	136884,1667
2	Строительство кирпичного забора	Договор купли-продажи №14-9 от 24.08.2012г.	379 886,03	1,557	471421
3	Работы по благоустройству и озеленению территории	Договор №38/2012 от 26.11.2012г.	4 174 165,23	1,557	2039963,889
4	Работы по устройству забора из облицовочного кирпича	Договор подряда от 24.09.2012г	690 236,95	1,557	861075
5	Монтаж системы видеонаблюдения, монтаж вводного электрокабеля в помещениях	Договор подряда от 31.08.2013г.	166 636,87	1,460	79312,5
Итого:					3 588 656,56
Улучшения на земельном участке, кад.№16:24:210101:60					
	Наименование работ	Договор	Стоимость, руб.	Индекс пересчета цен	Рыночная (справедливая) стоимость на дату оценки, руб.
1	Строительство кирпичного забора на участке	Договор подряда №02/11 от 27.06.2011г.	846 082,00	1,652	1050364
2	Работы по благоустройству и озеленению территории	Договор №38/2012 от 26.11.2012г.	4 174 165,23	1,557	2039963,889
3	Работы по устройству забора из облицовочного кирпича	Договор подряда от 24.09.2012г	690 236,95	1,557	861075
4	Монтаж системы видеонаблюдения, монтаж вводного электрокабеля в	Договор подряда от 31.08.2013г.	166 636,87	1,460	79312,5

	помещениях				
	Итого:				4 030 715,39

Расчет стоимости жилого дома, расположенного на земельном участке, кад.№

16:24:210101:0062 сравнительным подходом

Выбор и обоснование выбора объектов-аналогов

Для выбора объектов-аналогов Оценщиком были проанализированы цены предложения на рынке продаж недвижимости, опубликованные в средствах массовой информации. В результате проведенного анализа Оценщиком были отобраны аналоги, по ряду единиц сравнения наиболее соответствующие объекту оценки по своим основным экономическим и физическим характеристикам.

Использование в расчете стоимости аналогов при применении сравнительного подхода потребует меньшего количества корректировок, вследствие чего полученная стоимость будет наиболее достоверной.

Таблица 14.1.8

№ п/п	Адрес	Площадь дома, кв.м	Площадь земельного участка, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, 1 кв.м./руб	Этажность	Материал стен	Источник
1	с.Сокуры, Поперечно-овражная, 3	140,0	700	6 300 000	45 000	2	кирпич	8 962 559 25 73
2	с.Столбище	200,0	2200	10 800 000	54 000	2	кирпич	8 960 088 55 88
3	пос. Габишево	187,9	1000	6 500 000	34 593	2	кирпич	8 927 249 10 90
4	пос. Габишево	120	550	3 900 000	32 500	2	кирпич	8 927 670 35 17

Выбор элементов сравнения

При расчете стоимости объекта оценки с применением сравнительного подхода были выбраны следующие единицы сравнения:

1. Стоимость земельного участка
2. Вид стоимости
3. Условия финансирования
4. Вид права
5. Местоположение
6. Площадь дома
7. Уровень отделки
8. Материал стен
9. Наличие коммуникаций

Выбор единицы сравнения

Основным критерием в выборе единицы сравнения должны быть максимальная адекватность и устойчивая связь между единицей сравнения и стоимостью объекта оценки. С другой стороны, они должны быть универсальными для рассматриваемой группы сравниваемых

объектов, что может быть реализовано относительным выражением единиц сравнения. Единицы сравнения должны быть публичными, одинаково понимаемыми всеми субъектами рынка.

В данном отчете сравнительный подход применяется в части расчета стоимости жилого дома. Учитывая специфику объекта оценки и принимая во внимание вышесказанное, в настоящем отчете в качестве единицы сравнения принят 1 кв.м.

Внесение корректировок и расчет итоговой стоимости здания по сравнительному подходу

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

1. Стоимость земельного участка. При оценке жилого дома методом сравнимых продаж у всех объектов-аналогов имеются земельные участки (на праве собственности). Таким образом, ко всем объектам-аналогам, применена корректировка на наличие земельного участка. Корректировка рассчитана как произведение площади земельного участка объекта-аналога (S ан.) на среднюю стоимость квадратного метра земельного участка указанного в анализе рынка (С кв. м.):

$$K = S \text{ ан.} * C \text{ кв. м.}$$

Средняя рыночная (справедливая) стоимость 1 кв.м. земельного участка под каждым-объектом-аналогом составляет 1 291 руб. согласно анализу рынка.

2. Вид стоимости (Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки)

Проводится корректировка на тип цены (состоявшаяся продаже, предложение). Величина скидки на торг принята в размере 5% согласно данным опубликованным в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Шегуровой Д.А., Нижний Новгород-2016г.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Дачи	9,7%	5,7%	13,6%
2. Дома	8,5%	5,0%	12,1%
3. Таунхаусы	8,5%	5,0%	12,1%
4. Коттеджи	9,1%	5,3%	12,9%

Рис. 14.1.1. Скидка на торг

3. Условия финансирования. Учитывается разница между единовременным платежом и предоставлением рассрочки. Различия по условию финансирования отсутствуют, т.к. сделки по аналогам имеют единовременный характер оплаты, как и по объекту оценки. Корректировка не проводилась.

4. Вид права. Объекты аналоги также как и объект оценки находятся в собственности, корректировка не применялась.

5. Местоположение .Все аналоги находятся в районе местоположения объекта оценки, корректировка не применялась.

6. Корректировка на площадь дома. Корректировка принята согласно данным опубликованным в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Шегуровой Д.А., Нижний Новгород-2016г.

Площадь, кв.м		4. Коттеджи			
		аналог			
		100-200	200-400	400-800	≥800
объект оценки	100-200	1,00	1,13	1,27	1,33
	200-400	0,89	1,00	1,13	1,18
	400-800	0,79	0,89	1,00	1,05
	≥800	0,75	0,85	0,95	1,00

Рис. 14.1.2. Корректировка на площадь

7. Корректировка на уровень отделки. Корректировка принята согласно данным опубликованным в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Шегуровой Д.А., Нижний Новгород-2016г.

цены жилых домов		аналог		
		свежий ремонт	требуется косметического ремонта	требуется капитального ремонта
объект оценки	свежий ремонт	1	1,16	1,38
	требуется косметического ремонта	0,86	1	1,18
	требуется капитального ремонта	0,73	0,84	1

Рис. 14.1.3 Уровень отделки

8. Материал стен. Корректировка не применялась. Объекты аналоги и объект оценки – кирпичные дома.

9. Наличие ландшафтного дизайна. Корректировка принята согласно данным опубликованным в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Шегуровой Д.А., Нижний Новгород-2016г.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение цены жилого дома с ландшафтным дизайном на участке, к цене такого же дома с неоформленным участком	1,10	1,05	1,16

Рис. 14.1.4 Наличие ландшафтного дизайна

Применение корректировок основывалось на формуле:

$$V_k = V_a * (1 + K/100),$$

где: V_k – стоимость аналога, скорректированная на величину корректировки;

V_a – стоимость аналога;

К – процент корректировки.

10. *Физическое состояние здания.* Характеризуется состоянием несущих конструкций здания. Объекты аналоги в хорошем состоянии, как и объект оценки.

При согласовании скорректированных стоимостей объектов-аналогов и выведении итогового значения стоимости, полученного по данным метода сравнения продаж, удельные веса присваивались в зависимости от схожести объектов-аналогов с оцениваемым.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

После получения скорректированной стоимости по каждому аналогу, Оценщик определил стоимость объекта оценки, на основании расчетных весов, применив математический способ расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше коэффициент и наоборот). Расчет производится по формуле:

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

Где: К – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

$S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога

Таблица 14.1.9

Расчет стоимости жилого дома сравнительным подходом

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог 2	Аналог-3	Аналог-4
Контакт		8 960 088 55 88	8 962 559 25 73	8 927 249 10 90	8 927 670 35 17
Местонахождение	РТ, Лаишевский р-н, с.Габишево, просп. Молодежный, д.27	с.Столбище	с.Сокуры, Поперечно-овражная, 3	пос. Габишево	пос. Габишево
Цена предложения, руб.		10 800 000	6 300 000	6 500 000	3 900 000
Площадь земельного участка, кв.м		2 200	700	1 000	550
Стоимость земельного участка, руб.		2 840 978	903 947	1 291 354	710 244
1. Стоимость дома без земли, руб.		7 959 022	5 396 053	5 208 646	3 189 756
Площадь дома, кв.м	1	200	140	188	120
Стоимость 1 кв.м		39 795	38 543	27 720	26 581
Вид стоимости	рыноч.	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-5	-5	-5	-5
2. Стоимость 1 кв.м с учетом корректировки, руб.		37 805	36 616	26 334	25 252
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж

Корректировка, %		0	0	0	0
3. Стоимость с учетом корректировки, руб.		37 805	36 616	26 334	25 252
Вид права	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0	0	0	0
4. Стоимость 1 кв.м с учетом корректировки, руб.		37 805	36 616	26 334	25 252
Местоположение	РТ, Лаишевский р-н, с. Габишево, просп. Молодежный, д.27	с. Столбище	с. Сокуры, Поперечно-овражная, 3	пос. Габишево	пос. Габишево
Корректировка, %		0	0	0	0
5. Стоимость 1 кв.м с учетом корректировки, руб.		37 805	36 616	26 334	25 252
Площадь дома, кв.м	200-400	200	140	188	120
Корректировка (в разрезе ликвидности), коэфф.		0,89	0,89	0,89	0,89
6. Стоимость 1 кв.м с учетом корректировки, руб.		33 647	32 588	23 438	22 474
Уровень отделки	Свежий ремонт	с ремонтом	предчист	предчист	предчист
Корректировка, %		1,16	1,16	1,16	1,16
7. Стоимость 1 кв.м с учетом корректировки, руб.		39 030	37 802	27 188	26 070
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка, %		0	0	0	0
8. Стоимость 1 кв.м с учетом корректировки, руб.		39 030	37 802	27 188	26 070
Наличие коммуникаций	Все коммуникации (электричество, водопровод, газоснабжение, канализация)	Все коммуникации (электричество, водопровод, газоснабжение, канализация)	Все коммуникации (электричество, водопровод, газоснабжение, канализация)	Все коммуникации (электричество, водопровод, газоснабжение, канализация)	Все коммуникации (электричество, водопровод, газоснабжение, канализация)
Корректировка, %		0	0	0	0
9. Стоимость 1 кв.м с учетом корректировки, руб.		39 030	37 802	27 188	26 070
Наличие ландшафтного дизайна	Есть	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, коэф.		1,16	1,16	1,16	1,16
10. Стоимость 1 кв.м с учетом корректировки, руб.		45 275	43 851	31 538	30 242
Валовая корректировка		18,16	18,16	18,16	18,16
Расчетная величина	1,0	0,250	0,250	0,250	0,250
Стоимость 1 кв.м. по данным сравнительного подхода, руб.					37 726

14.2. ПРИМЕНЕНИЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Расчет стоимости жилого дома и дома охранника

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

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

В 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.

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта с последующим учетом износа оцениваемого объекта.

Согласно затратному подходу, стоимость единого объекта недвижимости определяется как суммы стоимости участка земли ($C_{зу}$) и восстановительной стоимости (стоимости замещения или воспроизводства) объекта недвижимости ($C_{вс}$) за минусом накопленного износа ($C_{из}$):

$$C_{об} = C_{зу} + C_{вс} - C_{из}$$

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной (справедливая) стоимости земельного участка;
- оценка восстановительной стоимости (стоимости замещения) оцениваемого здания, в том числе оценка величины предпринимательской прибыли;
- расчет выявленных видов износа;
- расчет итоговой стоимости объекта оценки путем корректировки восстановительной стоимости на износ с последующим увеличением полученной величины на стоимость земельного участка.

Методы расчета восстановительной стоимости:

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м², 1 м³) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПСС, УПВС и т.д.).

Стоимость зданий в соответствии с данными сборника КО-ИНВЕСТ в ценах 2014 года рассчитывается по формуле:

$$C_o = C * O_c * K_{п} * K_{н} * K_{м} * K_{в} * K_{пз} * K_{ндс} * K_{з}$$

Где: C_o – стоимость оцениваемого объекта;

C – стоимость 1 кв. или кубического метра типичного сооружения на базовую дату;

O_c – количество единиц, в которых измеряется объект;

$K_{п}$ – коэффициент, учитывающий возможное несоответствие данных по количеству единиц измерения объекта, полученных в БТИ (бюро технической инвентаризации), и строительной единицы измерения;

$K_{н}$ – коэффициент, учитывающий имеющееся несоответствие между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением;

$K_{м}$ – региональный коэффициент, учитывающий местоположение объекта;

$K_{в}$ – коэффициент времени (индекс пересчета цен), учитывающий изменение стоимости строительно-монтажных работ (СМР) в период между базовой датой и датой на момент оценки;

$K_{пз}$ – коэффициент, учитывающий прибыль застройщика;

$K_{ндс}$ – коэффициент, учитывающий НДС;

$K_{з}$ – Коэффициент, учитывающий завершенность конструктивных элементов;

Данный индекс рассчитывается по формуле:

$$K_{в} = V_{п} \times K,$$

где K - индекс пересчета стоимости строительства в ценах 2014 года в цены на дату оценки;

$V_{п}$ – стоимость строительства зданий и сооружений в ценах на дату оценки;

K – коэффициент, учитывающий прибыль застройщика. На дату оценки, с текущими условиями рынка в условиях кризиса, рынок строительства находится в состоянии застоя, в связи, с чем данный индекс составляет 1.

В данном случае индекс пересчета из цен 2014г. в цены на дату оценки (без НДС) принят в размере 1,121 согласно Приложению 1 к письму Минрегиона России от 04.04.2018г. № 13606-ХМ/09.

Таблица 14.2.1

Индекс пересчета цен

Индекс изменения стоимости на 2 кв.2014г.	Индекс изменения стоимости на 4 кв.2016г.	Индекс пересчета цен с 2014 года на 4 кв. 2017
Приложение 1 к письму Минстроя РФ № 8367-ЕС/08 от 15.05.2014г.	Письмо Минстроя России от 04.04.2018 №13606-ХМ/09	
5,52	6,19	1,121

Важным этапом при использовании этого метода является выбор типичного объекта (аналога), для этого необходимо учитывать:

- единое функциональное назначение;
- близость физических характеристик (класс конструктивных систем);
- сопоставимый хронологический возраст сравниваемых объектов;
- другие характеристики.

Поскольку в большинстве случаев базой для сравнения является стоимость сравнительной единицы не идентичного объекта, а близкого аналога, то рассчитанная по методу сравнительной единицы стоимость объекта является стоимостью замещения.

Информационной базой для приведенной методики расчета может служить ежеквартальное издание консалтинговой компании «КО-ИНВЕСТ» «Индексы цен в строительстве» (межрегиональный информационно-аналитический бюллетень, из которого можно получить информацию о динамике текущих и прогнозных цен на здания, сооружения, строительные работы, материалы, конструкции, технологическое оборудование по всем регионам России).

Метод разбивки по компонентам отличается от предыдущего тем, что стоимость всего здания рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных компонентов – фундаментов, стен, перекрытий и т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема по формуле:

$$C_{зд} = \left[\sum V_j * C_j \right] * K_n$$

где С – стоимость строительства

здания в целом;

V_j – объем j-го компонента;

C_j – стоимость единицы объема;

K_n – коэффициент, учитывающий имеющееся несоответствие между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением (для идентичного объекта $K_n=1$).

Существует несколько вариантов использования метода разбивки компонентам:

- субподряд;
- разбивка по профилю работ;
- выделение затрат.

Метод субподряда основан на том, что строитель-генподрядчик нанимает субподрядчиков для качественного и быстрого выполнения час строительных работ. Затем рассчитываются суммарные затраты по всем субподрядчикам.

Метод разбивки по профилю аналогичен методу субподряда и основан на расчете затрат на наем отдельных специалистов (каменщиков, штукатуры, плотников и др.).

Метод выделения затрат предполагает использование разных един сравнения для оценки различных компонентов зданий, после чего эти оценки суммируются.

Метод количественного обследования основан на детальном количественном и стоимостном расчетах затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат необходим учет накладных расходов и иных затрат, т составляется полная смета воссоздания оцениваемого объекта.

Метод количественного обследования – база для использования вышеизложенных методик расчета восстановительной стоимости; она дает на более точные результаты по

сравнению с ними. Вместе с тем он является более трудоемким методом, вследствие чего оценщик должен иметь углубленную теоретическую подготовку и значительный практический опыт.

Далее необходимо восстановительную стоимость скорректировать на состояния объекта.

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов. Износ обычно измеряют в процентах, а стоимостным выражением износа является обесценение.

В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа: физический, функциональный и внешний.

Физический износ

Нормативный метод расчета физического износа предполагает использование различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня.

В указанных правилах даны характеристика физического износа различных конструктивных элементов зданий и их оценка.

Физический износ определен как сумма износов каждого конструктивного элемента здания умноженная на удельный вес этого элемента в стоимости здания:

$$Q_{\text{ф}} = (\sum q_i * J_i) / 100$$

где $Q_{\text{ф}}$ – общий физический износ здания, %;

q_i – фактический износ i -го конструктивного элемента в общей стоимости здания, %;

J_i – удельный вес стоимости конструктивного элемента в общей стоимости здания, %.

В основе *стоимостного метода* определения физического износа лежит физический износ, выраженный на момент его оценки соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Суть стоимостного метода определения физического износа заключается в определении затрат на воссоздание элементов здания.

Данный метод позволяет сразу рассчитать износ элементов и здания в целом в стоимостном выражении. Поскольку расчет обесценения производится на основе разумных фактических затрат на доведение изношенных элементов до «практически нового состояния», результат по данному подходу можно считать достаточно точным. Недостатки метода - обязательная детализация и точность расчета затрат на проведение ремонта изношенных элементов здания.

Определение физического износа зданий *методом срока жизни*. Показатели физического износа, эффективного возраста и срока экономической жизни находятся в определенном соотношении, которое можно выразить формулой:

$$И = \left(\frac{\text{ЭВ}}{\text{ФЖ}} \right) * 100 = \left[\frac{\text{ЭВ}}{\text{ЭВ} + \text{ОСФЖ}} \right] * 100$$

И – износ;

ЭВ – эффективный возраст;

ФЖ – типичный срок физической жизни;

ОСФЖ – оставшийся срок физической жизни.

Физический износ можно рассчитать как для отдельных элементов здания с последующим суммированием рассчитанных обесценений, так и для здания в целом. Для приближенных расчетов износа возможно использовать упрощенную формулу:

$$И = \left(\frac{\text{ХВ}}{\text{ФЖ}} \right) * 100$$

Применение данной формулы также актуально при расчете процентных поправок на износ в сравниваемых объектах (метод сравнительных продаж), когда оценщику не представляется возможным произвести осмотр выбранных аналогов. Рассчитанный таким образом процент износа элементов или здания в целом может быть переведен в стоимостное выражение (обесценение):

$$О = ВС * \left(\frac{И}{100} \right)$$

Функциональный износ.

Признаки функционального износа в оцениваемом здании - несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

Внешний (экономический) износ

Для оценки внешнего износа могут применяться следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод капитализации избыточных эксплуатационных расходов;
- метод парных продаж;
- метод срока жизни.

Оценка внешнего износа методом капитализации потерь в арендной платы и методом капитализации избыточных эксплуатационных потерь производится аналогично расчету

данными методами функционального износа, рассмотренными выше. В случае оценки внешнего износа необходимо выявить потери в арендной плате, вызванные признаками внешнего износа или избыточные эксплуатационные расходы, вызванные признаками внешнего износа.

Метод парных продаж основан на анализе имеющейся ценовой информации по недавно проданным аналогичным объектам (парным продажам). При этом предполагается, что объекты парной продажи отличаются друг от друга только выявленным и соотнесенным к объекту оценки экономическим износом.

Метод срока жизни позволяет рассчитать неустранимый внешний износ исходя из резкого сокращения оставшейся экономической (физической) жизни здания по причине его сноса в ближайшее время.

Причины сноса:

- необходимость перепланировки;
- расширение транспортных магистралей.

Следует учитывать техническое состояние сносимых зданий, что во многих случаях позволяло бы их эксплуатировать в течение довольно длительного периода времени.

Физический износ рассчитан на основании нормативного метода.

Удельные веса жилого дома определены согласно техническому паспорту, дома охранника путем подбора аналогичного здания в сборнике КО-ИНВЕСТ.

Износ каждого из элементов определен исходя из нормативного срока жизни элементов. Нормативные сроки определены исходя из базы данных опубликованных на сайте НИИ «Механики и прикладной математики имени И.И. Воровича» Источник: <http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/69.ru.txt>.

У тех элементов, у которых расчетный износ превышает 100%, износ определен в соответствии с ВСН 53-86(р) «ВЕДОМСТВЕННЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ».

Совокупный износ, по причине того, что во многом физический и функциональный износ взаимозависимы, определяется по формуле:

$$S_{и} = (1 - (1 - I_{физ} / 100)) \times (1 - I_{фун} / 100) \times (1 - I_{вн.эк.} / 100) \times 100$$

Признаков наличия функционального износа и внешнего (экономического) износа у оцениваемых объектов не обнаружено.

Таблица 14.2.2

Расчет физического износа жилого дома нормативным методом

№ п/п	Жилой дом	Конструктивный элемент	Описание	Состояние	Удельный вес элемента в стоимости здания с учетом завершенности конструкции, %	Завершенность конструкции и элемента, %	Завершенность конструкции здания, %	Срок использования, лет.	Нормативный срок жизни, лет	Расчетный физический износ, %	Экспертный износ, %	Износ здания за счет износа элемента, %
1	фундамент	бетонный ленточный	мелкие трещины		18,86	100	18,86	23,22	100	23,22	23,22	4,38
2	Стены и перегородки	кирпичные	Отдельные трещины и выбоины		35,89	100	35,89	23,22	100	23,22	23,22	8,33
3	Перекрытия	железобетонные	Трещины в швах между плитами		6,13	100	6,13	23,22	100	23,22	23,22	1,42
4	Крыши	железная	Местами ржавчина		6,54	100	6,54	23,22	50	46,43	46,43	3,04
5	Полы	ламинат, линолеум, ковролин, керамическая плитка	Истертости материала в ходовых местах		9,55	100	9,55	23,22	40	58,04	58,04	5,54
6	Окна, двери	окна-пластиковые; двери-филенчатые	мелкие трещины		7,3	100	7,30	23,22	20	116,08	65,00	4,75
7	Отделочные работы	штукатурка, обои, керамическая плитка	Отставание и повреждение кромок местами		4,89	100	4,89	23,22	20	116,08	65,00	3,18
8	Санитарные и электро-технические устройства	электроосвещение, газоснабжение, водопровод, канализация, вентиляция, телефон, радио	Значительных повреждений не обнаружено		6,71	100	6,71	23,22	20	116,08	65,00	4,36
9	Прочие работы	прочие работы	трещины		4,12	100	4,12	23,22	20	116,08	65,00	2,68
	Итого:				100,0							37,68

Таблица 14.2.3

Расчет физического износа дома охранника нормативным методом

№ п/п	Дом охранника	Конструктивный элемент	Описание	Состояние	Удельный вес элемента в стоимости	Завершенность конструкц	Завершенность конструкции	Срок использования, лет.	Нормативный срок жизни, лет	Расчетный физический износ, %	Экспертный износ, %	Износ здания за счет износа
-------	---------------	------------------------	----------	-----------	-----------------------------------	-------------------------	---------------------------	--------------------------	-----------------------------	-------------------------------	---------------------	-----------------------------

				здания с учетом завершенности конструкции, %	и элемента, %	здания, %					элемента, %
1	Фундаменты	бетонный ленточный	мелкие трещины	16,58	100	16,58	23,22	100	23,22		3,85
2	Стены и перегородки	кирпичные	мелкие трещины	8,27	100	8,27	23,22	100	23,22		1,92
3	Перекрытия	деревянные	Усадочные трещины	7,42	100	7,42	23,22	50	46,43		3,45
4	Крыша	металлическая	Местами ржавчина	16,49	100	16,49	23,22	50	46,43		7,66
5	Полы	бетонные	Отдельные мелкие выбоины и волосяные трещины	5,15	100	5,15	23,22	100	23,22	23,22	1,20
6	Окна, двери	окна- простые;двери- металлические	мелкие трещины	5,59	100	5,59	23,22	20	116,08	50,00	2,80
7	Отделочные работы	сайдинг	Отслоение облицовок в зонах швов	16,47	100	16,47	23,22	20	116,08	50,00	8,24
8	Санитарные и электро- технические устройства	электроосвещение, газоснабжение	Значительных повреждений не обнаружено	21,51	100	21,51	23,22	20	116,08	50,00	10,76
9	Прочие работы	прочие работы	трещины	2,53	100	2,53	23,22	20	116,08	50,00	1,27
	Итого:			100,0		100,0					41,12

Таким образом, стоимость по затратному подходу составит:

Таблица 14.2.4

Расчет стоимости по затратному подходу методом сравнительной единицы

№ п/п	Наименовани е	Площа дь, кв.м.	Ед. изм.	Справочник, № таблицы	Ед.изм по равочнику	Справочн ая стоимост ь 1 ед., руб.	Кол-во единиц	Стоимость в ценах 01.01.2014г., руб.	Региона льные коэффици енты	Корректи рующий коэффици ент на разницу в площади	Корректиру ющий коэффицие нт на разницу в объеме	Индекс пересчета цен с 2014 года на дату оценки	Индекс учитыва ющий НДС	Стоимость воспроизвод ства, руб.	Расчетн ый износ,%	Рыночная (справедливая) стоимость по затратному подходу, руб.
1	Жилой дом	488,4	кв.м	Ж3.02.001.0252	1 куб.м	58016	272	15762947	0,929	0,95	0,87	1,121	1,18	28 788 271	37,68	17 942 000,00
2	Навес	95,6	кв.м	Ж4.21.000.0311	1 кв.м.	1510	95,6	144356	0,935	1	1	1,121	1,18	178 311	34,22	117 000,00
3	Баня с предбанником	31,6	кв.м.	Ж4.01.000.0002	1 куб.м.	8255	63,2	521716	0,961	1	1,16	1,121	1,18	768 328	34,22	506 000,00
4	Сарай	7,5	куб.м.	Ж4.35.000.0454	1 куб.м.	5281	15	79215	0,941	1	1,22	1,121	1,18	120 140	34,22	79 000,00
5	Ворота	7	кв.м.	Ж4.07.000.0108	1 кв.м.	3754	7	26278	0,935	1	1	1,121	1,18	32 459	34,22	21 000,00
6	Забор	42,5	п.м	Ж4.23.000.0363	1 п.м.	9314	42,5	395845	0,898	1	1	1,121	1,18	469 605	34,22	309 000,00
7	Забор	160	п.м.	Ж4.23.000.0369	1 п.м.	2235	160	357600	0,935	1	1	1,121	1,18	441 713	34,22	291 000,00
1	Итого по жилому дому:															
2	Дом охранника	22	кв.м	Ж3.04.001.1756	1 кв.м.	41387	22	1411962	0,887	1,1	1,16	1,121	1,18	1 388 417	41,12	818 000,00

14.3. ПРИМЕНЕНИЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта недвижимости доходным подходом основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от использования.

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

Рыночная (справедливая) стоимость объекта недвижимости может быть определена как сумма предполагаемых доходов от использования объекта с учетом в перспективе ее перепродажи (реверсии).

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) 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;

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

д) 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;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

На первом этапе при использовании доходного подхода составляется прогноз будущих доходов от сдачи оцениваемой недвижимости в аренду за период владения, т.е. время, в течение которого инвестор собирается сохранить за собой право собственности на объект недвижимости. Арендные платежи очищаются от всех эксплуатационных периодических затрат, необходимых для поддержания недвижимости в требуемом коммерческом состоянии и управления. После чего прогнозируется стоимость объекта в конце периода владения в абсолютном или долевым относительно первоначальной стоимости выражении – так называемая величина реверсии. На последнем этапе спрогнозированные доходы и реверсия пересчитываются в текущую стоимость посредством методов прямой капитализации или дисконтированного денежного потока.

Метод прямой капитализации используется, если:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Результат, полученный данным методом, состоит из стоимости зданий, сооружений и из стоимости земельного участка, т.е. является стоимостью всего объекта недвижимости.

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$C = NOY/R_k \text{ или } C = ЧОД/R_k, \text{ где}$$

C - стоимость объекта недвижимости (ден.ед.);

NOY ($ЧОД$) - ожидаемый доход от оцениваемой недвижимости. Под доходом обычно подразумевается чистый операционный доход, который способна приносить недвижимость за период;

R_k - коэффициент капитализации (%).

Таким образом, метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода ($ЧОД$) в текущую стоимость.

При применении данного метода необходимо учитывать следующие ограничивающие условия:

- нестабильность потоков доходов;
- если недвижимость находится в стадии реконструкции или незавершенного строительства.

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации:

1) определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наилучшем и наиболее эффективном использовании;

2) расчет ставки капитализации;

3) определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации путем деления $ЧОД$ на коэффициент капитализации.

Потенциальный валовой доход (ПВД) - доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ом ее использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = S * C_m, \text{ где}$$

S - площадь, сдаваемая в аренду, $м^2$;

C_m - арендная ставка за $1 м^2$.

Действительный валовой доход (ДВД) - это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

ДВД = ПВД – Потери + Прочие доходы

Чистый операционный доход (ЧОД) - действительный валовой доход за минусом операционных расходов (ОР) за год (за исключением амортизационных отчислений):

ЧОД = ДВД – ОР.

Операционные расходы - это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

Расчет коэффициента капитализации.

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

- с учетом возмещения капитальных затрат (с корректировкой на изменение стоимости актива);
- метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы;
- метод прямой капитализации.

Определение коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат.

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

- 1) ставки доходности инвестиции (капитала), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями;
- 2) нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений. Причем этот элемент коэффициента капитализации применяется только к изнашиваемой части активов.

Ставка дохода на капитал строится методом кумулятивного построения:

- + Безрисковая ставка дохода
- + Премии за риск вложения в недвижимость
- + Премии за низкую ликвидность недвижимости
- + Премии за инвестиционный менеджмент.

Безрисковая ставка доходности - ставка процента в высоколиквидные активы, т.е. это ставка, которая отражает «фактические рыночные возможности вложения денежных средств фирм и частных лиц без какого-то бы ни было риска не возврата».

Безрисковая ставка отражает уровень дохода по альтернативным для собственника инвестициям с минимально возможным уровнем риска. В качестве безрисковой могут использоваться процентные ставки по депозитам наиболее крупных и надежных банков, ставки доходности по государственным ценным бумагам и др.

Премия за риск отражает дополнительный доход, который ожидает получить типичный инвестор, вкладывая средства в объект недвижимости.

Метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы.

Если объект недвижимости приобретает с помощью собственного и заемного капитала, коэффициент капитализации должен удовлетворять требованиям доходности на обе части инвестиций. Величина коэффициента определяется методом связанных инвестиций, или техникой инвестиционной группы.

Коэффициент капитализации для заемного капитала называется ипотечной постоянной и рассчитывается по следующей формуле:

$$R_m = \frac{DO}{K} ; \text{ где}$$

R_m – ипотечная постоянная;

ДО – ежегодные выплаты;

К – сумма ипотечного кредита.

Ипотечная постоянная определяется по таблице шести функций сложного процента: она равна сумме ставки процента и фактора фонда возмещения или же равна фактору взноса на единицу амортизации.

Коэффициент капитализации для собственного капитала называется ипотечной постоянной и рассчитывается по следующей формуле:

$$R_c = \frac{PTCF}{K_c} ; \text{ где}$$

R_c – коэффициент капитализации собственного капитала;

PTCF – годовой денежный поток до выплаты налогов;

K_c – величина собственного капитала.

Общий коэффициент капитализации определяется как средневзвешенное значение:

$$R = M * R_m + (1 - M) * R_c , \text{ где}$$

M – коэффициент ипотечной задолженности.

Если прогнозируется изменение в стоимости актива, то возникает необходимость учета в коэффициенте капитализации, возврата основной суммы капитала (процесса рекапитализации). Норма возврата капитала в некоторых источниках называется коэффициентом рекапитализации. Для возврата первоначальных инвестиций часть чистого операционного дохода откладывается в фонд возмещения с процентной ставкой Y_p - ставкой процента для рекапитализации.

Существуют три способа *возмещения инвестированного капитала*:

- прямолинейный возврат капитала (*метод Ринга*);
- возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (*метод Инвуда*). Его иногда называют аннуитетным методом;
- возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (*метод Хоскольда*).

Метод Ринга.

Этот метод целесообразно использовать, когда ожидается, что возмещение основной суммы будет осуществляться равными частями. Годовая норма возврата капитала рассчитывается путем деления 100%-ной стоимости актива на остающийся срок полезной жизни, т.е. это величина, обратная сроку службы актива. Норма возврата - ежегодная доля первоначального капитала, помещенная в беспроцентный фонд возмещения:

$$R_k = R_y + \frac{1}{n} ; \text{ где}$$

n – оставшийся срок экономической жизни;

R_y – ставка доходности инвестиций.

Метод Инвуда используется, если сумма возврата капитала реинвестируется по ставке доходности инвестиции. В этом случае норма возврата как составная часть коэффициента капитализации равна фактору фонда возмещения при той же ставке процента, что и по инвестициям:

$$R_k = R_y + SFF(n, Y) , \text{ где}$$

SFF - фактор фонда возмещения;

Y = R (ставка дохода на инвестиции).

Метод Хоскольда. Используется в тех случаях, когда ставка дохода первоначальных инвестиций несколько высока, что маловероятно реинвестирование по той же ставке. Для реинвестируемых средств предполагается получение дохода по безрисковой ставке:

$$R_k = R_y + SFF(n, Y_6) ,$$

где Y₆ - безрисковая ставка процента.

Если прогнозируется, что инвестиции потеряют стоимость лишь частично, то коэффициент капитализации рассчитывается несколько иначе, поскольку возмещение капитала производится за счет перепродажи недвижимости, а частично - за счет текущих доходов.

Метод дисконтированных денежных потоков позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления. Применяется метод ДДП, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость - крупный многофункциональный коммерческий объект;

• объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

Метод ДДП позволяет оценить стоимость недвижимости на основе текущей стоимости дохода, состоящего из прогнозируемых денежных потоков и остаточной стоимости.

Для расчета ДДП необходимы данные:

- длительность прогнозного периода;
- прогнозные величины денежных потоков, включая реверсию;
- ставка дисконтирования.

Алгоритм расчета метода ДДП.

1. Определение прогнозного периода.
2. Прогнозирование величин денежных потоков.

При оценке недвижимости методом ДДП рассчитывается несколько видов дохода от объекта:

- 1) потенциальный валовой доход;
- 2) действительный валовой доход;
- 3) чистый операционный доход;
- 4) денежный поток до уплаты налогов;
- 5) денежный поток после уплаты налогов.

В качестве денежного потока принимаются доходы:

- ЧОД (указывая, что объект недвижимости принимается как не отягощенный долговыми обязательствами),
- чистый поток наличности за вычетом расходов на эксплуатацию, земельного налога и реконструкцию,
- облагаемую налогом прибыль.

Необходимо учитывать, что требуется дисконтировать именно денежный поток, так как:

- денежные потоки не так изменчивы, как прибыль;
- понятие «денежный поток» соотносит приток и отток денежных средств, учитывая такие денежные статьи, как «капиталовложения» и «долговые обязательства», которые не включаются в расчет прибыли;
- показатель прибыли соотносит доходы, полученные в определенный период, с расходами, понесенными в этот же период, вне зависимости от реальных поступлений или расхода денежных средств;
- денежный поток - показатель достигнутых результатов как для самого владельца, так и для внешних сторон и контрагентов - клиентов, кредиторов, поставщиков и т. д., поскольку отражает постоянное наличие определенных денежных средств на счетах владельца.

Особенности расчета денежного потока при использовании метода ДДП.

1. Поимущественный налог (налог на недвижимость), слагающийся из налога на землю и налога на имущество, необходимо вычитать из действительного валового дохода в составе операционных расходов.

2. Экономическая и налоговая амортизация не является реальным денежным платежом, поэтому учет амортизации при прогнозировании доходов является излишним.

3. Капитальные вложения необходимо вычитать из чистого операционного дохода для получения величины денежного потока, поскольку это реальные денежные выплаты, увеличивающие срок функционирования объекта и величину стоимости реверсии.

4. Платежи по обслуживанию кредита (выплата процентов и погашение долга) необходимо вычитать из чистого операционного дохода, если оценивается инвестиционная стоимость объекта (для конкретного инвестора). При оценке рыночной стоимости объекта недвижимости вычитать платежи по обслуживанию кредита не надо.

5. Предпринимательские расходы владельца недвижимости необходимо вычитать из действительного валового дохода, если они направлены на поддержание необходимых характеристик объекта.

Таким образом, **денежный поток (ДП) для недвижимости** рассчитывается следующим образом:

1. ДВД равен сумме ПВД за вычетом потерь от незанятости и при сборе арендной платы и прочих доходов;

2. ЧОД равен ДВД за вычетом ОР и предпринимательских расходов владельца недвижимости, связанных с недвижимостью;

3. ДП до уплаты налогов равен сумме ЧОД за вычетом капиталовложений и расходов по обслуживанию кредита и прироста кредитов.

4. ДП равен ДП до уплаты налогов за вычетом платежей по налогу на доходы владельца недвижимости.

Следующий важный этап - расчет стоимости реверсии. Стоимость реверсии можно спрогнозировать с помощью:

1) назначения цены продажи, исходя из анализа текущего состояния рынка, из мониторинга стоимости аналогичных объектов и предположений относительно будущего состояния объекта;

2) принятия допущений относительно изменения стоимости недвижимости за период владения;

3) капитализации дохода за год, следующий за годом окончания прогнозного периода, с использованием самостоятельно рассчитанной ставки капитализации.

Реверсия рассчитывается по формуле:

$$M \frac{1}{(1+i)^n}$$

M – остаточная стоимость реверсии;

i – ставка дисконтирования;

n – оцениваемый период.

Для расчета остаточной стоимости в постпрогнозный период можно использовать модель Гордона.

Модель Гордона имеет следующие основные предположения:

- в остаточный период величины износа и капиталовложений равны;
- прогнозный период должен продолжаться до тех пор, пока темпы роста компании не стабилизируются; предполагается, что в остаточный период должны сохраняться стабильные долгосрочные темпы роста;
- величина остаточной стоимости рассчитывается на конец прогнозного периода, соответственно дисконтироваться должны по последнему прогнозному периоду.

Расчет остаточной стоимости по модели Гордона выглядит следующим образом:

$$V_{\text{ост}} = \frac{\text{ЧОД}_{\text{п}}}{i - g},$$

где: $V_{\text{ост}}$ - остаточная стоимость, ден. ед.;

$\text{ЧОД}_{\text{п}}$ - доход в постпрогнозный период;

i - ставка дисконта;

g - долгосрочные темпы роста дохода.

Определение ставки дисконтирования.

«Ставка дисконта - коэффициент, используемый для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой или выплачиваемой в будущем».

В западной практике для расчета ставки дисконтирования применяются следующие методы:

- 1) метод кумулятивного построения;
- 2) метод сравнения альтернативных инвестиций;
- 3) метод выделения;
- 4) метод мониторинга.

Метод кумулятивного построения основан на предпосылке, что ставка дисконтирования является функцией риска и рассчитывается как сумма всех рисков, присущих каждому конкретному объекту недвижимости.

Ставка дисконтирования = Безрисковая ставка + Премии за риск.

Премия за риск рассчитывается суммированием значений рисков, присущих данному объекту недвижимости.

Метод выделения - ставка дисконтирования, как ставка сложного процента, рассчитывается на основе данных о совершенных сделках с аналогичными объектами на рынке недвижимости.

Обычный алгоритм расчета ставки дисконтирования по методу выделения следующий:

- моделирование для каждого объекта-аналога в течение определенного периода времени по сценарию наилучшего и наиболее эффективного использования потоков доходов и расходов;
- расчет ставки доходности инвестиций по объекту;
- полученные результаты обработать любым приемлемым статистическим или экспертным способом с целью приведения характеристик анализа к оцениваемому объекту.

Метод мониторинга основан на регулярном мониторинге рынка, отслеживании по данным сделок основных экономических показателей инвестиций в недвижимость. Подобную информацию необходимо обобщать по различным сегментам рынка и регулярно публиковать. Такие данные служат ориентиром для оценщика, позволяют проводить качественное сравнение полученных расчетных показателей со среднерыночными, проверяя обоснованность различного рода допущений.

Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^t} + M * \frac{1}{(1+i)^n}; \text{ где}$$

PV – текущая стоимость;

C_t – денежный поток периода t;

i – ставка дисконтирования денежного потока периода t;

M – остаточная стоимость.

Остаточная стоимость, или стоимость реверсии, должна быть продисконтирована (по фактору последнего прогнозного года) и прибавлена к сумме текущих стоимостей денежных потоков.

Таким образом, стоимость объекта недвижимости равна = Текущая стоимость прогнозируемых денежных потоков + Текущая стоимость остаточной стоимости (реверсии).

Доходный подход не применялся, так как объект оценки по определению (и действующему законодательству) не является доходной недвижимостью.

16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Проведем согласование результатов полученных с использованием затратного и сравнительного подходов с помощью Метода анализа иерархий (МАИ).

МАИ – является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть любой проблемы. Метод состоит в декомпозиции проблемы на все более простые составляющие части и дальнейшей обработке суждений оценщика, по парным сравнениям. В результате может быть выражена относительная степень (интенсивность) взаимодействия элементов в иерархии. Эти суждения затем выражаются численно. Первым этапом применения МАИ структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии или сети в наиболее элементарном виде иерархия строится с вершины (цели определения рыночной стоимости), через промежуточные уровни критерии сравнения к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив. После иерархического воспроизводства проблемы возникает вопрос: как установить приоритеты критериев и оценить каждую из альтернатив по критериям, выбрав самую вероятную из них. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к воздействию на общую для них характеристику. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы $a(i,j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где бальные оценки имеют следующий смысл:

- 1 – равная важность;
- 3 – умеренное превосходство одного над другим;
- 5 – существенное превосходство;
- 7 – значительное превосходство;
- 9 – очень сильное превосходство;
- 2,4,6,8 – промежуточные значения.

Если при сравнении одного i фактора с другим j получено $a(i,j) = b$, то при сравнении второго фактора с первым получаем $a(j,i) = 1/b$

При сравнении элементов А и Б в основном ставятся следующие вопросы:

- какой из них важнее или имеет большее воздействие;
- какой из них более вероятен.

При сравнении критериев обычно возникает вопрос какой из критериев более важен, при сравнении альтернатив – какая из них наиболее вероятна. Относительная сила, величина, или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице. Сравнительно длительная, даже при условии применения ЭВМ, процедура определения собственных векторов матриц поддается приближению с помощью вычисления геометрической средней. Метод позволяет получить информацию о степени нарушения транзитной (порядковой) и численной (кардинальной, $a(i,k) = a(i,j) \cdot a(j,k)$) согласованности. Для улучшения согласованности

рекомендуется поиск дополнительной информации и пересмотр данных, использовавшихся для построения иерархии. Приоритеты синтезируются, начиная со 2-го уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на который воздействует элемент.

Используются следующие критерии, по которым оценивается качество каждого из использованных подходов:

- А - Возможность отразить действительные намерения покупателя и продавца
- Б - Тип качество и обширность данных, на основе которых проводится анализ
- В - Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания
- Г - Способность учитывать специфические особенности объекта

Построим матрицу сравнения и рассчитаем значения приоритетов критериев:

1. Составляем матрицу:

$a_{(i,j)}$ – отношение критерия i к критерию j

$$a_{i,j} = b \quad a_{j,i} = 1/b$$

	А	Б	В	Г
А	1,00	0,11	2,00	0,11
Б	9,00	1,00	9,00	0,33
В	0,50	0,11	1,00	0,11
Г	9,00	3,00	9,00	1,00
Сумма	19,50	4,22	21,00	1,56

2. Находим сумму элементов каждого столбца.

$$S_j = a_{1,j} + a_{2,j} + \dots + a_{n,j}$$

3. Делим все элементы матрицы на сумму элементов соответствующего столбца:

$$A_{ij} = a_{ij}/S_j$$

Данные два действия называются нормировкой матрицы.

Находим среднее значение для каждой строки:

	А	Б	В	Г	Вес критерия, доли	Вес критерия, %
А	0,05	0,03	0,10	0,07	0,06	6,11
Б	0,46	0,24	0,43	0,21	0,34	33,53
В	0,03	0,03	0,05	0,07	0,04	4,28
Г	0,46	0,71	0,43	0,64	0,56	56,09
Сумма	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	100,00

Полученный столбец задает «веса» критериев с точки зрения поставленных вопросов.

С точки зрения удовлетворения нашей цели наиболее весомым является способность учитывать специфические особенности объекта (56,09%) и тип качество и обширность данных, на основе которых проводится анализ (33,53%), наименее весомыми являются возможность отразить действительные намерения покупателя и продавца (6,11%) и способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания (4,28%).

Повторяем действия для матриц попарного сравнения по критериям

1. Составляем матрицу:

$a(i,j)$ – отношение критерия i к критерию j

$$a_{i,j} = b \quad a_{i,j} = 1/b$$

Находим сумму элементов каждого столбца.

$$S_j = a_{1,j} + a_{2,j} + \dots + a_{n,j}$$

	ЗП	СП
ЗП	1,00	1,00
СП	1,00	1,00
Сумма	2,00	2,00
	ЗП	СП
ЗП	1,00	1,00
СП	1,00	1,00
Сумма	2,00	2,00
	ЗП	СП
ЗП	1,00	1,00
СП	1,00	1,00
Сумма	2,00	2,00
	ЗП	СП
ЗП	1,00	0,20
СП	5,00	1,00
Сумма	6,00	1,20

2. Делим все элементы матрицы на сумму элементов соответствующего столбца:

$$A_{ij} = a_{ij}/S_j$$

Находим среднее значение для каждой строки. В итоге получаем столбцы (векторы) весовых коэффициентов подходов с точки зрения соответствия отдельным критериям.

	ЗП	СП	Качество подхода по критерию А, доли	Качество подхода по критерию А, %
ЗП	0,50	0,50	0,50	50,00
СП	0,50	0,50	0,50	50,00
	ЗП	СП	Качество подхода по критерию Б, доли	Качество подхода по критерию Б, %
ЗП	0,50	0,50	0,50	50,00
СП	0,50	0,50	0,50	50,00
	ЗП	СП	Качество подхода по критерию В, доли	Качество подхода по критерию В, %
ЗП	0,50	0,50	0,50	50,00
СП	0,50	0,50	0,50	50,00
	ЗП	СП	Качество подхода по критерию Г, доли	Качество подхода по критерию Г, %
ЗП	0,50	0,50	0,50	50,00
СП	0,50	0,50	0,50	50,00

Получили векторы весов объектов по критерию «А» - возможность отразить действительные намерения покупателя и продавца; «Б» - тип качество и обширность данных, на основе которых проводится анализ; «В» - способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания; «Г» - способность учитывать специфические особенности объекта.

В результате пункта сформированы:

- вектор весов критериев;
- матрица весов альтернатив по каждому критерию (состоящая из полученных весовых столбцов).

Умножая, полученную матрицу, на столбец по правилу строка на столбец (матрично), получаем веса альтернатив с точки зрения достижения цели. В результате получаем веса подходов:

	А	Б	В	Г	Итоговое значение веса подхода, доли	Итоговое значение веса подхода, %
ЗП	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	50,000
СП	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	50,000
Сумма					1,000	100

Таким образом, итоговая рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки составляет:

№ п/п	Наименование	Стоимость по затратному подходу, руб	Вес ЗП	Стоимость по доходному подходу, руб	Вес ДП	Стоимость по сравнительному подходу, руб	Вес СП	Согласованная рыночная стоимость с учетом округления, руб
1	Жилой дом	14 218 000	0,5	не применялся	0,00	9 607 312	0,5	11 051 000
2	Дом охранника	818 000	1,00	не применялся	0,00	не применялся	0,00	818 000
3	Земельный участок, кад.№16:24:210101:0062	не применялся	0,00	не применялся	0,00	3 478 000	1,00	3 478 000,00
4	Земельный участок, кад.№16:24:210101:59 с улучшениями	не применялся	0,00	не применялся	0,00	5 507 000	1,00	5 507 000,00
5	Земельный участок, кад.№16:24:210101:60 с улучшениями	не применялся	0,00	не применялся	0,00	5 971 000	1,00	5 971 000,00

17. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

РЫНОЧНАЯ (СПРАВЕДЛИВАЯ) СТОИМОСТЬ ЖИЛОГО ДОМА, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 271,7 КВ.М., РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: РТ, ЛАИШЕВСКИЙ Р-Н, С. ГАБИШЕВО, ПРОСП. МОЛОДЕЖНЫЙ, Д.27, ДОМА ОХРАННИКА, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 22,4 КВ.М., РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: РТ, ЛАИШЕВСКИЙ РАЙОН, ГАБИШЕВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, С. ГАБИШЕВО, ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, КАД.№16:24:210101:0062, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 2 753 КВ.М., РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: РТ, ЛАИШЕВСКИЙ Р-Н, ПОС. ГАБИШЕВО, ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, КАД.№16:24:210101:59, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 1 363 КВ.М., ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, КАД.№16:24:210101:60, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 1 300 КВ.М., РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: РТ, ЛАИШЕВСКИЙ Р-Н, С. ГАБИШЕВО, ПРОСП. МОЛОДЕЖНЫЙ ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ 04.06.2018Г. СОСТАВЛЯЕТ (ОКРУГЛЕННО):

29 791 000 (Двадцать девять миллионов семьсот девяносто одна тысяча) рублей, НДС не облагается, в

том числе:

№ п/п	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость с учетом округления, руб	Рыночная (справедливая) стоимость за 1 кв.м, руб
1	Жилой дом	РТ, Лаишевский р-н, с.Габишево, просп. Молодежный, д.27	488,4	14 402 000	29 488,12
2	Дом охранника	РТ, Лаишевский район Габишевское сельское поселение,с. Габишево	22,4	818 000	36 517,86
3	Земельный участок, кад.№16:24:210101:0062	РТ, Лаишевский р-н, с.Габишево, просп. Молодежный, д.27	2753,0	3 444 000	1 251,00
4	Земельный участок, кад.№16:24:210101:0059 с улучшениями	РТ, Лаишевский р-н с.Габишево, просп. Молодежный	1363,0	5 384 000	3 950,11
5	Земельный участок, кад.№16:24:210101:0060 с улучшениями	РТ, Лаишевский р-н с.Габишево, просп. Молодежный	1300,0	5 743 000	4 417,69
	Итого:			29 791 000	

Генеральный директор ООО «АК ВОСТОК»


Мухаметзянова Г.Р.

Оценщик


Хасанов И.И.



ПРИЛОЖЕНИЯ

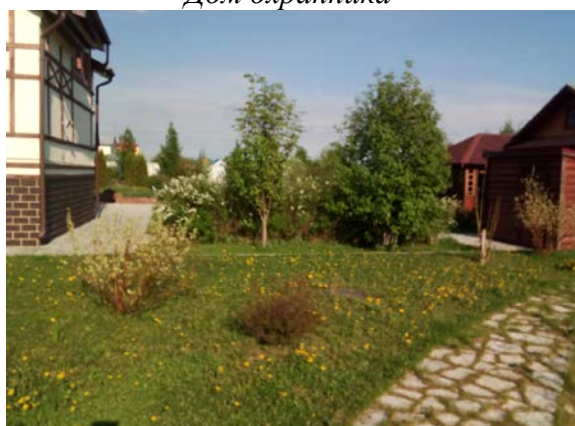
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Заключение специальных экспертиз - отсутствуют

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ

Земельные участки с улучшениями



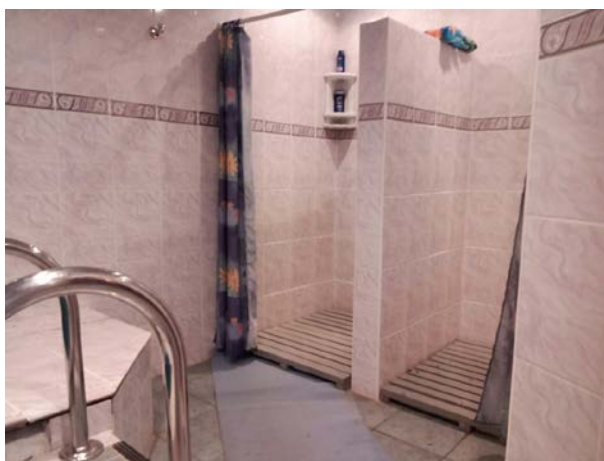
Дом охранника



Жилой дом










ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
(далее именованная кратко регистрацией)


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках зарегистрированных объектов недвижимости

Лист 1

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок		Исторический объект	
Лист №	Решения	Виды объектов	Виды объектов
04.06.2018	1	Земельный участок	Земельный участок
Кадастровый номер:	16:24:210101:1311		
Номер кадастрового квартала:	16.24.2101.01		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.07.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер: 7999		
Адрес:	Республика Татарстан, Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, с/п Покшешское, с Покшешское, пр-кт Молодежный, д 27		
Площадь, м²:	488,4		
Назначение:	Жилой дом		
Наименование:	ЖИЛОЙ ДОМ		
Количество этажей, в том числе надземных этажей:	2		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1995		
Кадастровая стоимость, руб.:	5864277,41		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:24.210101:62		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости помет статус "иные здания, ранее учтенные"		
Объемы отметки:	Сведения необязательны для заполнения р/л: 4 отсутствуют.		
Подушитель выноски:	Закрытый жилой инвестиционный фонд, долевая собственность "ФФ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ФФ-Казань"		
УТВЕРЖАЮЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ ЭКСПЕРТ			
		Иванова Л. Г.	

Прилагаю ко Единому государственному реестру недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости **Выявлен 2**
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		Инд. объект недвижимости	
Лист № Выявлен 2	Выявлен кадастра 2:	Выявлен реестров:	Выявлен листов видовой:
04.06.2018		16:24:210101:1311	
Кадастровый номер:			
1. Правообладатель (правообладатели):		Владелец инвестиционных прав - Закрытое паевое инвестиционное фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных паевых счетов владельцев инвестиционных прав в реестре владельцев инвестиционных прав и счетов депо владельцев инвестиционных прав.	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Объект долевой собственности. № 16-16-13/02/2009-471 от 21.07.2009 Акт договора-передачи недвижимого имущества от 16.07.2009, подписанной органами: подписали Кабанов Д.В. и Доловтин Р.Р., дата регистрации 17.07.2009, №16-16-13/02/2009-453. Заявка на приобретение инвестиционных прав для юридического лица от 16.06.2009 №ТФБ-И-4, подписанной органами: подписали Доловтин Р.Р. и Чувакова Л.Н.	
3. Документ-основание		Ограничение права и обременение объекта недвижимости: вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 16-16-13/02/2009-471 21.07.2009 6 17.07.2009	
4. 4.1.1.		Договор-заявление Управления, Федеральная Таможня, Р-И Ленинский муниципальный с/п "Робинзонское, с/Тройное, пр-кт Молодежный, д 27, вкл.№ 16:24:210101:1311, Жилой дом, нежилое: ж/дом, общая площадь: 488, 4 кв. м, инв. № 7999 Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТФБ Капитал", ИНН: 709683208	
5.		Акт приема-передачи недвижимого имущества от 16.07.2009, подписанной органами: подписали Кабанов Д.В. и Доловтин Р.Р., дата регистрации 17.07.2009, №16-16-13/02/2009-453. Заявка на приобретение инвестиционных прав для юридического лица от 16.06.2009 №ТФБ-И-4, подписанной органами: подписали Доловтин Р.Р. и Чувакова Л.Н. данные отсутствуют	
6.		Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: Сведения об осуществлении государственной регистрации права без необходимости в силу закона согласно предельно допустимому:	
УПРАВЛЯЮЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (подпись) (подпись)  М.П. (подпись) Выявлен Д.Г. (подпись) (подпись) (подпись)			

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
<small>(на объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
15.08.2017			
Кадастровый номер:		16:24:210101:62	

Номер кадастрового квартала:	16:24:210101
Дата присвоения кадастрового номера:	16.05.2006
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Габишевское сельское поселение, с Габишево, пр-кт Молодежный, д. 27
Площадь:	2753 +/- 23,51 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	368599,17
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:24:210101:2623, 16:24:210101:1311, 16:24:210101:2889
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ГФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ГФБ Капитал"

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Харитонова Е. В.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>
	<small>(подпись, фамилия)</small>



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок		(код объекта недвижимости)	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
15.08.2017			
Кадастровый номер:		16:24:210101:62	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 16-16-13/020/2009-453 от 21.07.2009		
3. Документы-основания:	3.1. Акт приема-передачи недвижимого имущества от 16.07.2009, выдавший орган: подписали Кабанов Д.В. и Долотин Р.Р., дата регистрации 17.07.2009, №16-16-13/020/2009-453; Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 16.06.2009 №ТФБ-И-4, выдавший орган: подписали Долотин Р.Р. и Чумакова Л.Н.		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1.1. вид:	Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), Ланшевский р-н, пос. Габилево, кад. № 16: 24: 21 01 01: 0062, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 2753кв.м		
дата государственной регистрации:	21.07.2009		
номер государственной регистрации:	16-16-13/020/2009-453		
4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 17.07.2009		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТФБ Капитал", ИНН: 7709683208		
основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи недвижимого имущества от 16.07.2009, выдавший орган: подписали Кабанов Д.В. и Долотин Р.Р., дата регистрации 17.07.2009, №16-16-13/020/2009-453; Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 16.06.2009 №ТФБ-И-4, выдавший орган: подписали Долотин Р.Р. и Чумакова Л.Н.		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Харитонов Е. В.		
(подпись)	(подпись)		

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
<small>(код объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздел 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
15.08.2017				
Кадастровый номер:		16:24:210101:62		



Масштаб 1:	Условные обозначения:	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Харитонова Е. В.
<small>(код объекта недвижимости)</small>		<small>(инициалы, фамилия)</small>



Всего проинформировано, прошито, пронумеровано и скреплено печатом

Подпись: *Харитонова Е. В.*

М.П. *Харитонова Е. В.*

РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН
ЛАИШЕВСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ
РАЙОН
МУНИЦИПАЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ
ГАБИШЕВСКОГО
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
422606 с. Габишево,
пр. Молодежный, д.1
тел: 4-46-57



ТАТАРСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
ЛАЕШ МУНИЦИПАЛЬ РАЙОНЫ
ГАБИШЕВО
АВЫЛ ЖИРЛЕГЕ
БАШКАРМА КОМИТЕТЫ
МУНИЦИПАЛЬ УЧРЕЖДЕНИЕСЕ
422606 Габишев авылы,
Яшьләр урамы, 1 нчы йорт,
тел: 4-46-57

от 15 мая 2017 года

№ 27

РАСПОРЯЖЕНИЕ

Об изменении адреса жилому дому

В соответствии со статьей 14 Федерального закона от 06 октября 2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", статьей 15 Закона Республики Татарстан от 28 июля 2004 N 45-ЗРТ "О местном самоуправлении в Республике Татарстан", руководствуясь Постановлением Правительства РФ от 19 ноября 2014 N 1221 "Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов", на основании заявления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» под управлением Закрытого акционерного общества «Управляющая компания «ТФБ Капитал» от 12.05.2017г. вх.16:

1. Изменить жилому дому с кадастровым номером 16:24:210101: 0062:01235, принадлежащему Закрытому паевому инвестиционному фонду недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» под управлением Закрытого акционерного общества «Управляющая компания «ТФБ Капитал» на праве собственности согласно свидетельство о государственной регистрации права серия 16- АБ № 169041 от 21.07.2009 г., с адреса: Республика Татарстан, Лаишевский район, село Габишево, ул. Молодежная, дом 25 на следующий адрес: Российская Федерация Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Габишевское сельское поселение, село Габишево, пр.Молодежный, дом 27.
2. Контроль за исполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

Руководитель Исполнительного
комитета Габишевского СП



Р.Т.Хусаннов

РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН
ЛАИШЕВСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ
РАЙОН
МУНИЦИПАЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ
ГАБИШЕВСКОГО
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
422606 с. Габишево,
пр. Молодежный, д.1
тел: 4-46-57



ТАТАРСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
ЛАЕШ МУНИЦИПАЛЬ РАЙОНЫ
ГАБИШЕВО
АВЫЛ ЖИРЛЕГЕ
БАШКАРМА КОМИТЕТЫ
МУНИЦИПАЛЬ УЧРЕЖДЕНИЕСЕ
422606 Габишев авылы,
Яшьләр урамы, 1 нчы йорт,
тел: 4-46-57

от 15 мая 2017 года

№ 26

РАСПОРЯЖЕНИЕ

О присвоении адреса земельному участку

В соответствии со статьей 14 Федерального закона от 06 октября 2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", статьей 15 Закона Республики Татарстан от 28 июля 2004 N 45-ЗРТ "О местном самоуправлении в Республике Татарстан", руководствуясь Постановлением Правительства РФ от 19 ноября 2014 N 1221 "Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов", на основании заявления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» под управлением Закрытого акционерного общества «Управляющая компания «ТФБ Капитал» от 12.05.2017г. вх.13:

1. Присвоить земельному участку с кадастровым номером 16:24:210101:0062, принадлежащему Закрытому паевому инвестиционному фонду недвижимости «ТФБ - Инвестиционный» под управлением Закрытого акционерного общества «Управляющая компания «ТФБ Капитал» на праве собственности согласно свидетельству о государственной регистрации права серия 16-АБ № 169042 от 21.07.2009 г. следующий адрес: Российская Федерация Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Габишевское сельское поселение, село Габишево, пр.Молодежный, дом 27.
2. Контроль за исполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

Руководитель Исполнительного
комитета Габишевского СП



Р.Т.Хусаинов



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА
ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН)

ДӘУЛӘТ ТЕРКӘУ, КАДАСТР һәм КАРТОГРАФИЯ
ФЕДЕРАЛЬ ХЕЗМӘТЕНЕҢ ТАТАРСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
БУЕНЧА ИДАРӘСЕ

ЛАИШЕВСКИЙ ОТДЕЛ
Лебедевой ул., д.55А, г. Лаишево, Республика Татарстан, 422610

04.06.2018.

11-24-73/00707

Заместителю генерального директора
ЗАО УК «ТФБ - Капитал»

А.Н. Козлову

420111, Республика Татарстан,
г. Казань, ул. Чернышевского, д. 43/2

Рассмотрев Ваше обращение вх.№11/00118-з от 28.05.2018 г., Лаишевский отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан информирует Вас о следующем.

По результатам проведенных мероприятий установлено, что в сведениях Единого государственного реестра недвижимости действительно имелись неточности, которые надлежащим образом исправлены.

Лаишевский отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан приносит извинения за причиненные неудобства.

Приложение: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на 2 л. в 1 экз.

Начальник
Лаишевского отдела
Управления Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра
и картографии по Республике Татарстан

Д.М. Минахметов

Исполнитель: Л.Г. Валеева
8-800-100-34-34 (3557)

16-АБ 169042

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ
Управление Федеральной регистрационной службы по Республике Татарстан

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "21" июля 2009 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 16.06.2009 дата регистрации 17.07.2009, №16-16-13/020/2009-453 • Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 16.06.2009 №ТФБ-И-4

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» под управлением Закрытого акционерного общества «Управляющая компания «ТФБ Капитал» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паевых счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов, общая площадь 2753 кв. м,
адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, пос. Габишево

Кадастровый (или условный) номер: 16:24:21 01 01: 0062

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" июля 2009 года сделана запись регистрации № 16-16-13/020/2009-453

16-АБ 169042

Регистратор

Филиппов И. Н.
(подпись)

КОПИЯ
ВЕРНА

«Управляющая
компания
«ТФБ Капитал»

Серия 16-АБ 169042



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 08.05.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 07.05.2015 №ПИФ-И-02/15

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" 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

Кадастровый(условный) номер: 16:24:210101:59

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного и иного строительства, общая площадь 1363 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Ланшевский р-н, с.Габишево, просп.Молодежный

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" мая 2015 года сделана запись регистрации № 16-16/025-16/071/002/2015-6131/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

16-16/025-16/071/002/2015-6131/2

Крылова Е. Б.



**КОПИЯ
ВЕРНА**

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 08.05.2015 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)



Крылова Е. Б.

Серия АА № 191484



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 08.05.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 13.04.2015 №ПИФ-И-01/15

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" 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

Кадастровый(условный) номер: 16:24:210101:60

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальная застройка, общая площадь 1300 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, с.Габешево, просп.Молодежный

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" мая 2015 года сделана запись регистрации № 16-16/025-16/071/002/2015-6132/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

16-16/025-16/071/002/2015-6132/2

Крылова Е. Б.

«Управляющая
компания
«ТФБ Капитал»

**КОПИЯ
ВЕРНА**

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 08.05.2015 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)



Крылова Е. Б.

Серия АА № 191485



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 30.09.2015

Документы-основания: • Дополнительное соглашение к Договору №ПИФ-И-03/15 купли-продажи недвижимого имущества от 11.09.2015 г. от 23.09.2015 №1

• Договор купли-продажи недвижимого имущества от 11.09.2015 №ПИФ-И-03/15

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" 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

Кадастровый(условный) номер: 16-16/001-16/071/005/2015-6491

Объект права: Дом охранника, назначение: нежилое, площадь 22,4 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Габишевское сельское поселение, с Габишево

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" сентября 2015 года сделана запись регистрации № 16-16/025-16/109/001/2015-2790/2

Государственный регистратор

(ПОДПИСЬ И ПЕЧАТЬ)

Михайлова О. В.

16-16/025-16/109/001/2015-2790/2



Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 30.09.2015 :

не зарегистрировано

Сведения об участниках общей собственности отсутствуют в Едином государственном реестре прав на дату 30.09.2015.

Государственный регистратор

(подпись, МП)



Михайлова О. В.

Серия АА № 313908

ТАТАРСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
ЛАЕШ
МУНИЦИПАЛЬ РАЙОНЫ
БАШКАРМА КОМИТЕТЫНЫН
ХАКАМИЯТЕНЕН АРХИТЕКТУРА
БУЛЕГЕ



РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН
ОТДЕЛ АРХИТЕКТУРЫ И
ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО
КОМИТЕТА
ЛАИШЕВСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

Чернышев урамы, 23 нче йорт, Лаеш
422610

тел: 8-(84378)-2-45-34
факс: 8-(84378)-2-52-00
e-mail: lspolkom.Laishevo@tatar.ru

ул.Чернышевского, д.23, г.Лаишево
422610

тел: 8-(84378)-2-45-34
факс: 8-(84378)-2-52-00
e-mail: lspolkom.Laishevo@tatar.ru

25.02.2015 № 398/псх
На № 4/15 от 21.01.2015 г.

Директору
ООО «Реал Инвэйт»
Р.Ф. Закирову

В ответ на Ваше обращение о подтверждении статуса строения площадью 22,4 кв.м., расположенного на земельном участке категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 2 753 кв.м., кадастровый номер 16:24:210101:0062, адрес: РТ, Лаишевский район, с. Габишево как вспомогательного использования сообщая, что данное здание (домик охранника общей площадью 22,4 кв.м.), является вспомогательным сооружением-разрешение на строительство не требуется согласно ст.51,п.17,3 ГрК РФ.

И.о. начальника отдела

Д.Н.Хисматов



КОПИЯ
ВЕРНА

ТАТАРСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
ТӨЗЕЛЭШ, АРХИТЕКТУРА ҺӘМ
ТОРАК-КОММУНАЛЬ
ХУЖАЛЫГЫ
МИНИСТРЛЫГЫ



РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН
МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА, АРХИТЕКТУРЫ И
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА

РЕСПУБЛИКАНСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ "БЮРО
ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ" МИНИСТЕРСТВА СТРОИТЕЛЬСТВА, АРХИТЕКТУРЫ
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

420021, г. Казань, ул. Парижской Коммуны, д. 8, тел. (843) 557-54-54, факс (843) 557-54-51
e-mail: bti.rgup@tatar.ru

№ 6109/4263

"26" 12 2014

Заключение по результатам обследования

РГУП БТИ МСАЖКХ осуществляет обследование технического состояния зданий и сооружений на основании свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № СРО-П-114-027.4-1653019810-0811.2012 (выдан СРО «Волга-Кама»).

Для заключения заказчиком были представлены следующие документы:

– договор аренды № 4-14/АП от 12.09.2014 г;

Специалистами проектного отдела РГУП БТИ проведено визуальное обследование нежилого здания по адресу : РТ, Лаишевский муниципальный район, пос. Габишево.

Субъект права: ЗАО «УК «ТФБ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ТФБ-Инвестиционный».

При обследовании установлено, что данное здание (домик охранника общей площадью 22,4 кв.м.), является вспомогательным сооружением - разрешение на строительство не требуется согласно ст. 51,п.17.3 ГрК РФ.

Начальник проектного отдела
Ведущий специалист



Агеева Е.А.
Шалашова Р.М.



КОПИЯ
ВЕРНА

III. Экспликация земельного участка (в кв. м.)

Дат:	иск	Площадь участка			Незастроенная площадь										
		по землеотв. документам	по факт. пользованию	в том числе:	асфальтов. покрытия		прочие замощения	площадки (оборудован.)		грунт	под земельными насажден.				
					застроен.	не застроен.		проезда	тротуара		детские	спортив.	придомовый двор	газон с деревьями	газон, цветники, клумбы
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15		
			4256												

IV. Уборочная площадь (в кв. м.)

I	за:	Дворовая территория							Уличный тротуар						Кроме того	
		всего	асфальтов. покрытия		прочие помещения	площадки (оборудован.)		грунт	зеленые насаждения	всего	в том числе:			Дорога	арочные проезды	
			проезда	тротуара		детские	спортив.				асфальт	зеленые насаждения	грунт		асфальт.	прочие покрытия
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16		

V. Оценка служебных строений, дворовых сооружений и помещений

K=2005 22,16

Лит. (по ил.)	Описание конструктивных элементов и их удельные веса															№ сборника, № таблицы	Ед. изм. и ее стоимость по таблице	Удельн. вес, оцен. объема в проц.	Стоимость едн. изм. с поправкой	Всего в рублях	Износ в проц.	Действит. стоимость в рублях	Потребн. в кап. ремонте в руб
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15									
Г1	Ква. бокс		4,8 x 8,1	356	бетон	стены и перегородки	перекрытия	кровля	полы	проемы	отделочн. работы	электро-освещение	прочие работы	26	428	27,1	502	24354	10	21916			
Г2		3,65 x 3,6	376	63	бетон	стены и перегородки	Дерево	Железо	Дерево	Дерево	Дерево	Дерево	26	54	27,1	1905	60187	10	54153				

(продолжение см. на обороте)

—4—
(продолжение раздела V)

13

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
12	Модуль	1	303,120	316	63	99	221	16	13	5	5				26	144	5,3	0,71	3,77	11368	10	10238
13	Сараи	1	302,5	7,5	60	100	33	16	42	18	15	2	2		26	144	5,3	0,95	2,88	9263	10	8332
14	Ворота	1	307,20	7,0				Кирпичные . стены металлические						26	150	11,2				8884	10	7970
15	Забор	1	125					Кирпичные						26	150	11,2				67721	10	60940
16	Сараи	1	160					металлические						26	150	11,2				60568	10	54506
																				242320		210089

VI. Общая стоимость строений и сооружений на участке (в руб.)

Дата записи	В ценах какого года	Основные строения		Служебн. строен. и сооруж.		Всего	
		восстановит. стоимость	действит. стоимость	восстановит. стоимость	действит. стоимость	восстановит. стоимость	действит. стоимость
1	2	3	4	5	6	7	8
14.06.05	2005	2012350	1766507	242320	218069	2254670	1984576

Текущие изменения внесены:

Работу выполнил инвентаризатор Проверил бригадир	„ 14 05 2005 г. „	„ 20 г. „	„ 20 г.
	Иванов		
	20.06.05		

Технический паспорт

На жилой дом № 364 литер А

по _____ ул. (пер.) _____
город Тадисшево район Ленинск-Восточный

Карт. № _____
Инвент. № _____
Шифр (фонд) _____

1. Общие сведения

Знаменитель ООО "Октябрь"

Серия, тип проекта _____

Год постройки 1995 переоборудовано _____ в году
надстроено _____

Год последнего капитального ремонта _____

Число этажей 2

Кроме того имеются: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)

Число лестничных клеток _____ штук; их уборочная площадь _____ кв. м.

Уборочная площадь общих коридоров и мест. общ. пользования _____ кв. м.

Средняя внутренняя высота помещений 2,9 м. Объем 1116 куб. м.

Общая полезная площадь дома 488,4 кв. м.

из них:

а) жилые помещения: полезная площадь 488,4 кв. м.

в том числе жилой площади 274,7 кв. м.

Средняя площадь квартиры _____ кв. м.

Распределение жилой площади

№№ /п.	Жилая площадь находится	Количество			Текущие изменения						
		жилых кварт.	жилых комнат.	Жилая площадь	количество		жилая площадь	количество		жилая площадь	
					жилых кварт.	жилых комнат.		жилых кварт.	жилых комнат.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	В квартирах	1	6	216,7							
2	В помещен. коридорн. сист.										
3	В общежитиях										
4	Служебная жилая площадь .										
5	Маневренная жилая площадь										

Из общего числа жилой площади находится:

6	а) в мансардах									
	б) в подвалах									
	в) в цокольных этажах									
	г) в бараках									

Распределение квартир по числу комнат (без общежития и коридорн. сист.)

№№ /п.	Квартиры	Число квартир	Их жилая площадь	Текущие изменения			
				число квартир	их жилая площадь	число квартир	их жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Однокомнатные						
2	Двухкомнатные						
3	Трехкомнатные						
4	Четырехкомнатные						
5	Пятикомнатные						
6	Шестикомнатные	1	216,7				
7	В семь и более комнат						
	Всего	6	216,7				

71

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану жилых домов, квартир, зданий

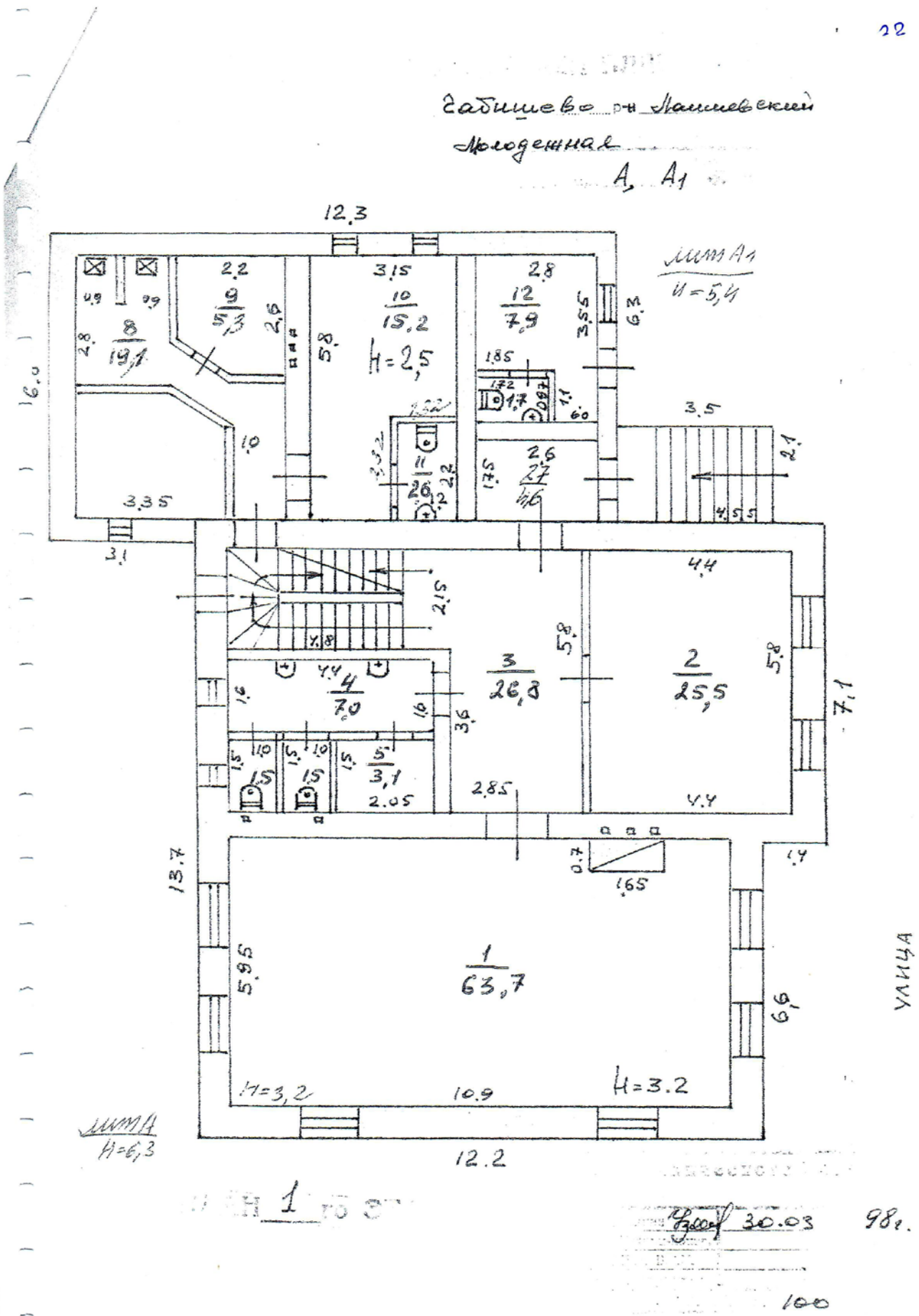
расположенного в городе (другом поселении) Табилеево

по ул. (пер.) Молодежная дом № _____

Литера по плану	Этаж	№ помещения	Номер комнаты, кухни, корид. и т. п.	Назначение помещений: жилая комната, кухня и т. п.	Формула подсчета частей помещения	Общая площадь квартиры	В т. ч. площадь			Высота помещений по внутреннему обмеру	Площадь помещ. общего пользования	Самовольно возведенная или переданная в пользование площадь	Примечание		
							квартиры	жилая	подсобная						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
А	1	1	1	Жилая			637	637			3,2				
			2	Коридор			255	255							
			3	Ванная			268	268							
			4	Санузел			70	70							
			5	Кладовая			31	31							
			6	Лужайка			15	15							
			7	-//-			15	15							
А1			8	Бассейн			191	191			2,5				
			9	Сауна			53	53							
			10	Комната отдыха			152	152							
			11	Лужайка			26	26							
			12	Комната отдыха			79	79							
			13	Лужайка			17	17							
А	2		14	Жилая			303	303			2,5				
			15	-//-			330	330							
			16	-//-			336	336							
			17	Ванная			204	204							
			18	Санузел			62	62							
			19	Лужайка			27	27							
			20	-//-			27	27							
А1	2		21	Коридор			21	21							
			22	Жилая			236	236							
			23	-//-			325	325							
пожар			24	Телевизионная			499	499							
			25	Кладовая			158	158							
			26	Телевизионная			567	567							
			27	пол. Лужайка							4,6				
						2930480,4216727174,6									

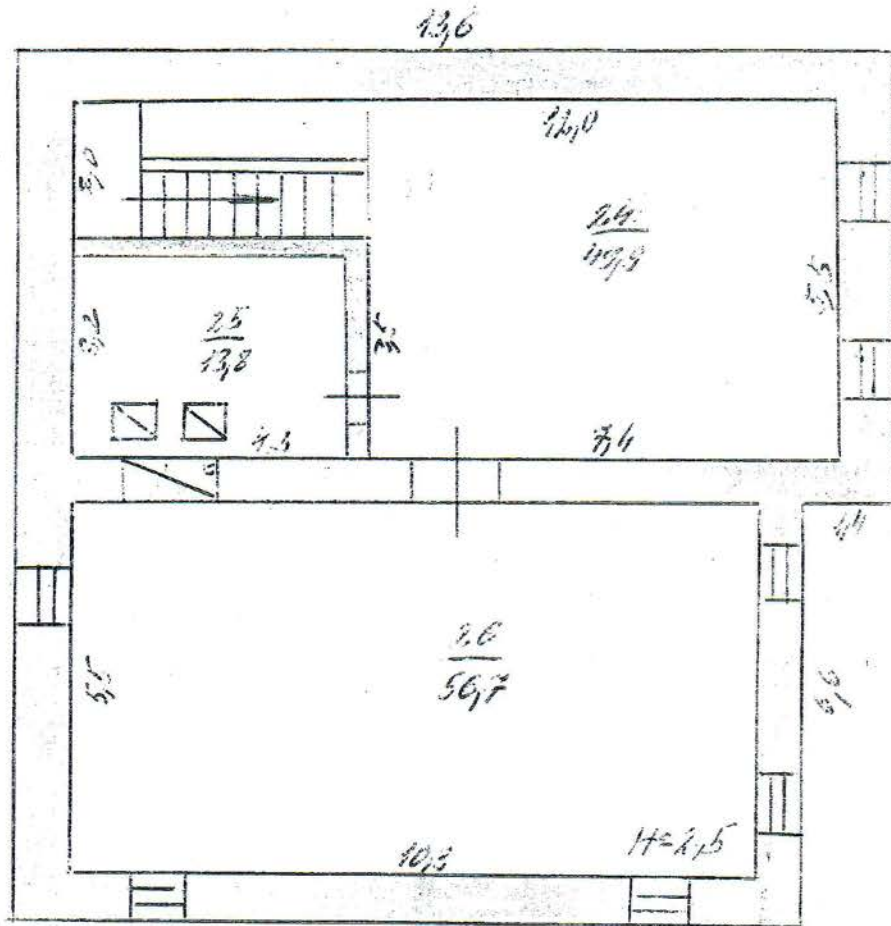
Лашеево. 3. 51-2000.

Задание № 1
 Молодежная А, А1



24

Таблица помещений

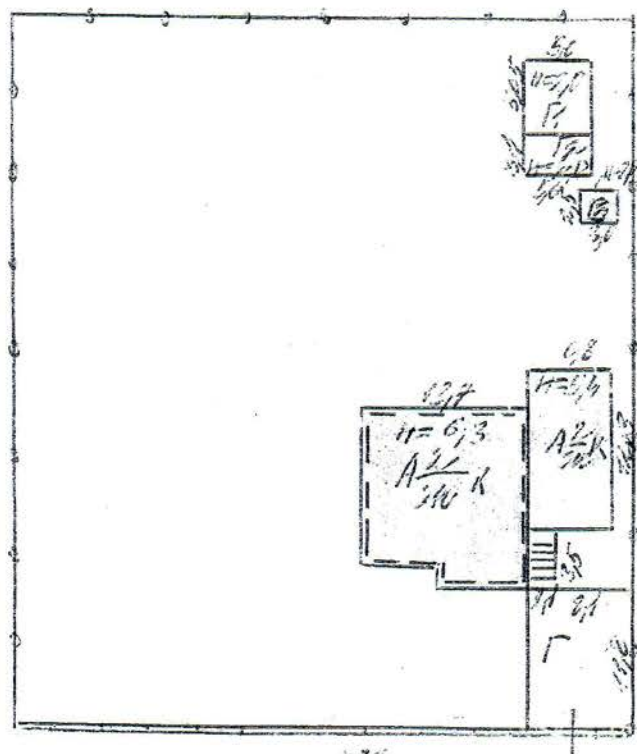


Гренту

100

75

ПЛАН КОММЕРЧЕСКОГО НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА
г.о.р. Таджишево Калининский
ул. Молодожениха
д. № 309 кадастровый №



Генеральный директор

Б.В.В.

2. Благоустройство жилой площади (кв. м)

1	2	Канализация		Отопление								Ванны				Горячее водосн.		Газоснабж.		Напряжение электросети					
		3	4	5	6	7	8	центральное			13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	Вольт		
								на собст. котельн.	от групп. или кв. котельн.	от ТЭЦ													25	26	
400,00	488,4					488,4																		127	220

3. Исчисление площадей и объемов основной и отдельн. частей строения и пристроек

№ или литер по плану	Наименование	Формула для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота м	Объем куб. м.
1	2	3	4	5	6
A	застывшая дорожка	$7,1 \times 36 + 6,6 \times 12,2$	177,1	6,3	1116
	подвал	$(7,1 \times 13,6) + 6,6 \times 12,2$	177,1	2,8	498
A1	жилая крыша	$3,1 \times 6,8 + 9,2 \times 6,3$	79,0	5,4	427
	крыльцо	$3,5 \times 2,1$	7,4		
Г	навес	$8,1 \times 11,8$	95,6		
Г1	баня	$5,65 \times 5,6$	31,6	2,0	63
Г2	предбанник	$5,6 \times 3,1$	17,4	2,0	35
Г3	сарай	$3,0 \times 2,5$	7,5	2,0	15
I	ворота	$3,5 \times 2,0$	7,0		
К	забор	42,5			
III	забор	160			

77

Описание конструктивных элементов: определения износа основных пристроек

Литер. пристр. по плану А Группа капитальности I Сборник № 26
Вид внутренней отделки штукатурка Таблица № 17

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ном. и п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по приложению к таблице	I + X	Поправки удельного веса в проц.	Удельные веса после применения поправок	Износ элемента в проц.	Среднеарифметический % износа гр. 7 x гр. 8
1	Фундаменты	бетон штук	трещины	4		1	4	10	0,4
2	Стены и перегородки	кирпичные T=0,64	-//-	31		1	31	10	3,1
3	Перекрытия	железобетон	-//-	12		1	12	10	1,2
4	Кровля	асбестоцементная	трещины	4		1	4	10	0,4
5	Полы	паркетные	царапы	6		1	6	10	0,6
6	Проемы	2-слойные карнизы	штук	13		1	13	20	2,6
7	Отделочные работы	штукатурка внутри помещений внутри ванных	трещины	10		1	10	10	1,0
8	Внутренние санитарно-технические и электрические работы	центральн-отоп. водопровод канализация электроосвещ. радио телефон ванны с газом с др. кот. гор. вод. вентиляция телевидение газ. печи, отопление	короба и олетки	15		0,9	14,6	10	1,3
9	прочие работы	штукатурка	трещины	7		1	7	20	1,4
			ИТОГО				99,6		12,0

проц. износа, приведенный к 100, по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = \text{проц.}$
 $\frac{12,0 \times 100}{100} = 12,0$

28

Описание конструктивных элементов: определения износа основных пристроек

Литер. пристр. по плану А1 Группа капитальности I Сборник № 26
Вид внутренней отделки простая Таблица № 17

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ном. и п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по приложению к таблице	I + X	Поправки удельным весом в проц.	Удельный вес после применения поправок	Износ элемента в проц.	Средневзвешенный % износа гр. 7 х гр. 8
1	Фундаменты	бетон шт	трещины	4		0%	3,0	10	93
2	Стены и перегородки	кирпичная Т=50см	-//-	31		0%	23,6	10	24
3	Перекрытия	ж/б плиты	-//-	12		1	12	10	12
4	Кровля	железная	ржавчина	4		1	4	10	94
5	Полы	дощатые	цели	6		1	6	10	96
6	Проемы	2-створные деревянные	гниль	13		1	13	20	2,6
7	Отделочные работы	штукатурка обои	трещины	10		1	10	10	10
8	Внутренние санитарно-технические и электрические работы	центральн-отоп. водопровод канализация электроосвещ. радио телефон ванны с газом с др. кол гор. вод. вентиляция телевидение газ печи, отопление	+	короба бювета	13	-9%	12,6	10	1,3
9	прочие работы		ИТОГО	7		1	7	20	1,9
							91,2		11,2

проц. износа, приведенный к 100, по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = \frac{11,2 \times 100}{91,2} = \text{проц } 12,3\%$

ДОГОВОР ПОДРЯДА №

г. Казань

«31» 08 2013 г.

ООО «Лэнд Истейт», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Директора Максимовой О.В., действующего на основании Устава, с одной стороны, и ООО «СК «Флагман», именуемое в дальнейшем «Подрядчик», в лице Директора Иванова А.А., действующего на основании Устава, с другой стороны, далее по тексту Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору Подрядчик обязуется выполнить монтаж системы видеонаблюдения, монтаж вводного электрокабеля в помещениях по адресу: п. Габишево, земельный участок № 16:24:210101:59, именуемый в дальнейшем Объект, сдать результат работ Заказчику, а Заказчик обязуется принять результат работ и оплатить его.

1.2. Наименование оборудования и материалов, их количество, необходимое для выполнения работ по настоящему Договору, вид и объем работ определяется в Сметах №1-2, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.

1.3. Подрядчик обязуется выполнить вышеуказанные работы и предоставить Заказчику их результат в объеме, с качеством и в срок, указанный в договоре.

1.4. Срок выполнения работ по настоящему договору начинается «20» июня 2013 года и заканчивается «31» августа 2013 года.

1.5. Заказчик принимает на себя обязательство по оказанию содействия Подрядчику в разрешении вопросов, требующих личного участия Заказчика, по созданию Подрядчику необходимых условий для выполнения работ, принять их результат и оплатить обусловленную настоящим договором цену.

2. Цена работы. Порядок расчетов по договору

2.1. Стоимость работ по настоящему договору определяется:

- Сметой №1 на монтаж системы видеонаблюдения в помещениях по адресу: п. Габишево, земельный участок № 16:24:210101:59, на сумму 197 417 (Сто девяносто семь тысяч четыреста семнадцать) рублей 01 коп., в том числе НДС 18% - 30 114 (Тридцать тысяч сто сорок четыре) рублей 46 коп;

- Сметой №2 на монтаж вводного электрокабеля в помещениях по адресу: п. Габишево, земельный участок № 16:24:210101:59, на сумму 135 856 (Сто тридцать пять тысяч восемьсот пятьдесят шесть) рублей 73 коп., в том числе НДС 18% - 20 723 (Двадцать тысяч семьсот двадцать три) рубля 91 коп.

Общая стоимость работ по настоящему договору составляет 333 273 (Триста тридцать три тысячи двести семьдесят три) рубля 74 коп., в том числе НДС 18% - 50 838 (Пятьдесят тысяч восемьсот тридцать восемь) рублей 37 коп.

Увеличение первоначальной договорной цены и сроков выполнения работ или одного из этих параметров оформляются дополнительным соглашением сторон в письменной форме. В этом случае окончательная стоимость работ определяется в соответствии с дополнительным соглашением по фактически выполненным и принятым Заказчиком работам, согласно подписанным актами сдачи-приемки выполненных работ по ф.КС-2 и КС-3.

2.2. Стоимость работ может быть изменена при взаимном соглашении сторон в случае изменения принятых технических решений.

2.3. Если в процессе производства работ Стороны пришли к соглашению о необходимости проведения дополнительных работ, это оформляется соглашением.

2.4. Оплата выполненных работ производится Заказчиком в течение 10-ти дней после приема работ по акту сдачи-приемки выполненных работ и предоставления счет-фактуры.

2.5. Оплата производится платежным поручением, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Подрядчика.

3. Порядок сдачи и приемки работ

3.1. При завершении работ Подрядчик представляет Заказчику соответствующий акт сдачи-приемки выполненных работ по ф.КС-2 и КС-3.

3.2. Приемка выполненных работ производится должностными лицами Заказчика, уполномоченными осуществлять технический надзор.



**КОПИЯ
ВЕРНА**

ДОГОВОР № 38/2012
ПОДРЯДА НА ПРОВЕДЕНИЕ РАБОТ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ И
ОЗЕЛЕНЕНИЮ ТЕРРИТОРИИ

г. Казань

26 11
« » 2012г.

ООО «Лэнд Истэйт», именуемое в дальнейшем "Заказчик", в лице Максимовой Ольги Валерьевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и ООО «Строительно-Торговая Компания «Акварэй», именуемое в дальнейшем "Подрядчик", в лице директора Шарафутдинова К.Ж., действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Подрядчик обязуется по заданию Заказчика выполнить работы по благоустройству и озеленению территории на объекте «пос. Габишева, просп. Молодежный, дом 31», в соответствии с проектом, в объеме указанном в Протоколе согласования договорной цены (Приложение №1), в сроки указанные в План-графике производства работ (Приложение № 2), являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора и сдать результат работ Заказчику, который, в свою очередь, обязуется принять результат работ и оплатить его в соответствии с договоренностями, отраженными в настоящем договоре.

2. Сроки выполнения работ.

2.1. Начальным сроком выполнения работ является дата перечисления Заказчиком аванса по этапу № 1 в размере, предусмотренном п. 5.2. настоящего договора.

2.2. Работы по настоящему договору должны быть выполнены согласно План-графика производства работ (Приложение № 2) с момента наступления обстоятельств, указанных в пункте 2.1. настоящего договора.

Подрядчик в праве не приступать к работам по этапу № 2 до момента оплаты Заказчиком аванса по этапу № 2 в размере, предусмотренном п. 5.2. настоящего договора.

2.3. Конечный срок выполнения работ в соответствии с договором может быть пересмотрен по соглашению сторон в случае возникновения обстоятельств, препятствующих выполнению Подрядчиком своих обязательств перед Заказчиком, а именно:

- вследствие действий и упущений заказчика;
- вследствие невыполнения Заказчиком требований настоящего договора по содействию Подрядчику;

- вследствие возникновения обстоятельств, не зависящих от воли сторон (форс-мажор).

3. Права и обязанности Подрядчика:

3.1. Подрядчик вправе:

- не приступать к работе, а начатую работу приостановить в случаях нарушения Заказчиком обязательств по настоящему договору;

3.2. Подрядчик обязан:

- выполнить работы в срок, в соответствии с п. 2.2 настоящего договора;
- обеспечить качество выполняемых работ в соответствии с требованиями, обычно предъявляемыми к работам соответствующего рода.
- сдать Заказчику по акту сдачи приемки, выполненные работы по каждому этапу работ, предусмотренному настоящим договором, а также передать законченный строительством объект в соответствии с пп. 9.1. и 9.2. настоящего договора.

4. Права и обязанности Заказчика:

4.1. Заказчик вправе:

- проверять ход и качество работ, выполняемых Подрядчиком, не вмешиваясь в его деятельность;

- в любое время до сдачи результата работ Подрядчиком отказаться от исполнения договора, уплатив Подрядчику, часть установленной цены пропорционально части работы, выполненной до получения извещения об отказе от исполнения договора.

4.2. Заказчик обязан:



Handwritten signatures and initials.

- оказывать содействие Подрядчику в выполнении работ по настоящему договору, в частности, обеспечить необходимый режим работы на объекте, обеспечить беспрепятственный доступ сотрудников Подрядчика на объект, передать всю необходимую информацию для исполнения Подрядчиком обязанностей по настоящему договору;

- в течение 5 дней по истечении срока, указанного в пункте 2.2. настоящего договора, с участием Подрядчика осмотреть и принять выполненную работу;

- при обнаружении отступлений от договора, ухудшающих результат работы, или иных недостатков в работе в течение 5 дней заявить об этом Подрядчику;

- осуществить оплату выполненных работ в соответствии с пунктом 5 настоящего договора;

- на паритетных началах (обе стороны поровну) осуществить оплату расходов на экспертизу в случае ее назначения.

5. Условия и порядок расчётов.

5.1. Стоимость работ по настоящему договору определяется Протоколом согласования договорной цены (Приложение № 1) составляет 8 348 330,45 (Восемь миллионов триста сорок восемь тысяч триста тридцать рублей 45 копеек), в т. ч. НДС 18% 1 273 474,14 (Один миллион двести семьдесят три тысячи четыреста семьдесят четыре рубля 14 копеек).

5.2. Оплата осуществляется в следующем порядке:

- Предварительная оплата по этапу № 1 осуществляется в течение 3 банковских дней с момента подписания договора, в размере 100% стоимости материалов и 30% стоимости работ, необходимых для выполнения работ в соответствии с настоящим договором по этапу № 1, согласно Приложению № 3 и Приложению № 1, что составляет 2 034 211,25 (Два миллиона тридцать четыре тысячи двести одиннадцать рублей 25 копеек), в т.ч. НДС 18% - 310 303,41 (Триста десять тысяч триста три рубля 41 копейка).

- Оплата выполненных работ по этапу № 1 производится с учетом оплаченного аванса в течение пяти дней после подписания сторонами акта сдачи приемки соответствующих работ.

- Предварительная оплата по этапу № 2 осуществляется в течение пяти дней с момента выставления соответствующего счета в размере 100% стоимости материалов и 30% стоимости работ, необходимых для выполнения работ в соответствии с настоящим договором по этапу № 2, согласно Приложению № 3 и Приложению № 1.

- Окончательные расчеты производятся в течение пяти дней после подписания сторонами акта сдачи приемки выполненных работ и передачи Подрядчиком Заказчику всех необходимых документов.

- Предварительная оплата может производиться полностью, согласно выставленным счетам на оплату либо частями по согласованию сторон.

5.3. Заказчик вправе задержать оплату по настоящему договору в случае наличия замечаний по выполненным работам.

6. Форс – мажор

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

7. Гарантийный срок.

7.1. Гарантийный срок на результаты работ составляет 365 календарных дней со дня подписания актов приемки выполненных работ.

8. Ответственность сторон.

8.1. В случаях, когда работы выполнены Подрядчиком с отступлениями от настоящего договора, ухудшившими результат работы, или с иными недостатками, не позволяющими использовать результат работы по назначению, Заказчик вправе по своему выбору:

- потребовать от Подрядчика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

- потребовать от Подрядчика соразмерного уменьшения установленной за работу цены;

При этом Заказчик вправе - потребовать от Подрядчика неустойку в размере 0,1% от общей стоимости договора за каждый день просрочки выполнения предъявленного требования.



ДОГОВОР ПОДРЯДА

г. Казань

«24» сентября 2012г.

ООО «Энд Истэйт», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Директора Максимовой Ольги Валерьевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и ООО «ОЛИМП», именуемое в дальнейшем «Подрядчик», в лице Директора Сулейманова Рустама Рашитовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее по тексту Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору Подрядчик обязуется выполнить работы по устройству забора из облицовочного кирпича по адресу: Республика Татарстан, Ланшевский р-н, пос. Габишево, именуемого в дальнейшем Объект, сдать результат работы Заказчику, а Заказчик обязуется принять результат работы и оплатить его.

1.2. Наименование оборудования и материалов, их количество, необходимое для выполнения работ по настоящему Договору, вид и объем работ определяются в Смете на устройство забора из облицовочного кирпича, являющейся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.3. Подрядчик обязуется выполнить вышеуказанную работу и предоставить Заказчику ее результаты в объеме, с качеством и в срок, указанный в договоре.

1.4. Общий срок выполнения работ по настоящему договору составляет 56 рабочих дней с момента подписания договора.

1.5. Заказчик принимает на себя обязательство по оказанию содействия Подрядчику в разрешении вопросов, требующих личного участия Заказчика, по созданию Подрядчику необходимых условий для выполнения работ, принять их результат и оплатить обусловленную настоящим договором цену.

2. Цена работы. Порядок расчетов по договору

2.1. Стоимость работ по настоящему договору определяется Сметой на устройство забора из облицовочного кирпича и составляет 1 380 473,90 (Один миллион триста восемьдесят тысяч четыреста семьдесят три) руб. 90 коп.

2.2. Стоимость работ может быть изменена при взаимном согласии сторон в случае изменения проектно-сметной документации или других принятых технических решениях.

2.3. Если в процессе производства работ Стороны пришли к соглашению о необходимости проведения дополнительных работ, это оформляется соглашением, либо отдельным договором.

2.4. Заказчик перечисляет аванс в размере 30% от стоимости работ, что составляет 414 142,17 (сорок одна тысяча триста сорок два) руб., в течение двух дней с момента подписания настоящего договора.

2.5. Заказчик перечисляет Подрядчику денежные средства в размере 50% от стоимости работ, что составляет 690 236,95 (шестьсот девяносто тысяч двести сорок шесть) руб., в течение двух дней с момента получения от Подрядчика подтвержденной заявки на поставку облицовочного кирпича.

2.6. Окончательная оплата выполненных работ производится Заказчиком в течение 10-ти дней после завершения всех предусмотренных настоящим договором работ, подписания сторонами акта сдачи-приемки выполненных работ и предоставления Подрядчиком счет-фактуры.

2.7. Оплата производится платежным поручением, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Подрядчика.

3. Порядок сдачи и приемки работ

3.1. При завершении работ Подрядчик представляет Заказчику соответствующий акт сдачи-приемки выполненных работ по формам КС-2 и КС-3 с приложением комплектов технической документации (акты на скрытые работы, сертификаты на материалы и т.д.).

3.2. Приемка выполненных работ производится должностными лицами Заказчика, уполномоченными осуществлять технический надзор, в два этапа, с подписанием отдельных актов сдачи-приемки работ:

- 1 этап - после завершения устройства фундамента забора;
- 2 этап - после окончательного завершения всех предусмотренных настоящим договором работ.

3.3. Приемка выполненных работ осуществляется Заказчиком в течение 5-ти дней после передачи Акта сдачи-приемки выполненных работ Заказчику в соответствии с требованиями, предусмотренными настоящим договором. В указанный срок Заказчик обязан направить Подрядчику оформленный Акт сдачи-приемки выполненных работ или мотивированный отказ от приемки работ.



**КОПИЯ
ВЕРНА**

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ
капитальных вложений

ЛАН-9

Республика Татарстан, город Казань,

«24» августа 2012 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Актив-Инвест», ОГРН:1091690001996, ИНН: 1655170735, КПП: 165501001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул.Левобулачная, д.56 в лице Директора Рината Ридаилевича Сафиуллина, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Продавец", с одной стороны,
и Общество с ограниченной ответственностью "Лэнд Инвэйт" ОГРН: 11016900069282 ИНН:1655204783, КПП:165501001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Республика Татарстан, Казань г, ул. Левобулачная, дом № 56, в лице директора Максимовой Ольги Валерьевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Покупатель", с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец продаёт, а Покупатель приобретает в собственность капитальные вложения в виде работ по строительству кирпичного забора, выполненных на участке с кадастровым номером №16:24:210101:60, расположенный по адресу: РТ, Лаишевский муниципальный район, с.Габишево, проспект Молодежный, д.29 (далее по тексту - капитальные вложения).

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Продавец обязан:

2.1.1. передать капитальные вложения по Передаточному акту Покупателю в течение 3 (трех) дней после полной его оплаты;

2.1.2. передать копию договора подряда № 02/11 от 27.06.2012г., в т.ч. копии дополнительных соглашений и копии документов подтверждающих выполнение указанных в договоре работ в полном объеме.

2.2. Покупатель обязан:

2.2.1. уплатить Продавцу цену за капитальные вложения в сроки, указанные в п. 3.3 настоящего Договора;

2.2.2. принять капитальные вложения в срок, предусмотренный п. 2.1.1 настоящего Договора;

3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена капитальных вложений, указанных в п.1.1.1. настоящего Договора, составляет 379 886,03 (Триста семьдесят девять тысяч восемьсот восемьдесят шесть) рублей 03 копейки, в том числе НДС 18% - 57 948,71 (Пятьдесят семь тысяч девятьсот сорок восемь) рублей 71 копейка.

3.2. Цена выплачивается путем перечисления денежных средств на счет Продавца, указанный в разделе 6 настоящего Договора.

3.3. Оплата должна быть произведена в течение трех месяцев с момента подписания договора.

3.4. В случае просрочки платежа Продавец имеет право начислить пени в размере 0,1 % от просроченной суммы за каждый день просрочки соответственно, но не более 1% от стоимости недвижимого имущества.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

5.1. Стороны Договора подтверждают, что отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях, и настоящий Договор не является кабальной сделкой.

5.2. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания сторонами.

5.3. Споры и разногласия, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. В случае недостижения согласия спор передается на рассмотрение в суд.

М



КОПИЯ
ВЕРНА

Handwritten signature

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ
капитальных вложений

№ АЧ-4

Республика Татарстан, город Казань,

«24» августа 2012 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Актив-Инвест», ОГРН:1091690001996, ИНН: 1655170735, КПП: 165501001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул.Левобулачная, д.56 в лице Директора Рината Ридаилевича Сафиуллина, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Продавец", с одной стороны,
и Общество с ограниченной ответственностью "Лэнд Истэйт" ОГРН: 1101690069282 ИНН:1655204783, КПП:165501001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Республика Татарстан, Казань г, ул. Левобулачная, дом № 56, в лице директора Максимовой Ольги Валерьевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Покупатель", с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец продает, а Покупатель приобретает в собственность капитальные вложения в виде проектно-сметной документации, состоящей из разработки эскизного предложения (проекта) и «Инженерно-топографических изысканий» по объекту: «Здание бассейна в п.Габишево РТ, ул.Молодежный проспект» (далее по тексту - ПСД).
ПСД выполнена в соответствии с ГОСТ, СПДС, СНиП.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1.Продавец обязан:
2.1.1.передать ПСД по Передаточному акту Покупателю в течение 3 (трех) дней после полной его оплаты;
2.1.2. передать копию договора на производство проектных работ № 1140 от 27.06.2012г., в т.ч. копии дополнительных соглашений и копии документов подтверждающих выполнение указанных в договоре работ в полном объеме.
2.2.Покупатель обязан:
2.2.1.уплатить Продавцу цену за ПСД в сроки, указанные в п. 3.3 настоящего Договора;
2.2.2.принять ПСД в срок, предусмотренный п. 2.1.1 настоящего Договора;

3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена ПСД, указанной в п.1.1. настоящего Договора, составляет 178 062,69 (Сто семьдесят восемь тысяч шестьдесят два) рубля 69 копеек, в том числе НДС 18% - 27 162,10 (Двадцать семь тысяч сто шестьдесят два) рубля 10 копеек.
3.2. Цена выплачивается путем перечисления денежных средств на счет Продавца, указанный в разделе 6 настоящего Договора.
3.3.Оплата должна быть произведена в течение трех месяцев с момента подписания договора.
3.4.В случае просрочки платежа Продавец имеет право начислить пени в размере 0,1 % от просроченной суммы за каждый день просрочки соответственно, но не более 1% от стоимости недвижимого имущества.

4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

5.1.Стороны Договора подтверждают, что отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях, и настоящий Договор не является кабальной сделкой.
5.2.Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания сторонами.
5.3.Споры и разногласия, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. В случае недостижения согласия спор передается на рассмотрение в суд.

2



КОПИЯ
ВЕРНА

1650/201/12-2612

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

В.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

03.07.2012 № 1600/301/12-33310

1	Кадастровый номер	16:24:210101:62	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2		
4	Общие сведения	6					Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 16.05.2006	
5	Предыдущие номера:							
7	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Габдушевское сельское поселение, с Габдушево							
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	весь							
9	Разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства							
10	Фактическое использование/характеристика деятельности:							
11	Площадь: 2753 +/- 23,51 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 284027,01	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 103,17	14	Система координат: СК кадастрового округа	
Сведения о правах:		Правообладатель		Вид права				
15	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ГФБ Капитал"			Собственность				
16	Особые отметки: Площадь и местоположение границ земельного участка соответствуют материалам межевания.							
17	Особые отметки							
Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки		18.1	Номера образованных участков: —					
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —					
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —					



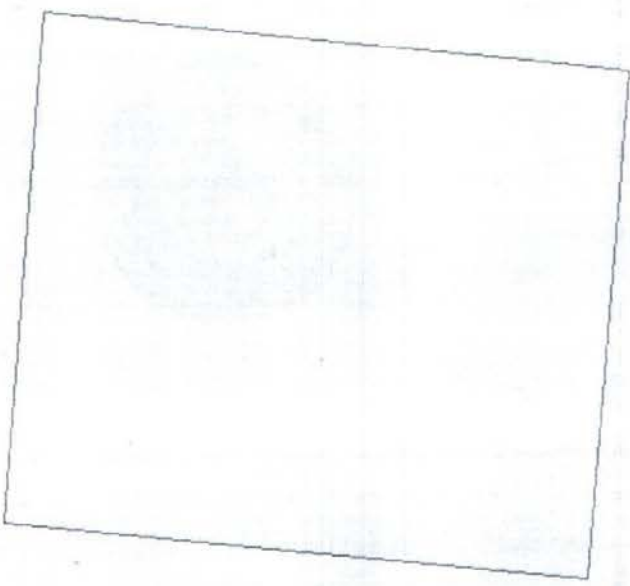
Никифорова С. В.
(инициалы, фамилия)

КОПИЯ
ВЕРНА

ИНЖЕНЕР 2 КТЕГОРИИ
(наименование должности)

В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 03.02.2012 № 1600/301/12-33310

1	Кадастровый номер 16:24:210101:62	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
План (чертеж, схема) земельного участка					
					
5	Масштаб 1:600				

4



инженер 2-й категории
 (наименование должности)

Никифорова С. В.
 (инициалы, фамилия)

В.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

03.02.2012 № 1600/301/12-33310

Кадастровый номер 16:24:210101:62

1		2	3	4
Сведения о частях земельного участка и обременениях		Лист № 2	3	Всего листов: 3
№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения
1	—	весь	Аренда	Открытое акционерное общество "Акционерный инвестиционный коммерческий Банк "Татфондбанк"
2	—	весь	Доверительное управление	—



инженер 2 категории
 (наименование должности)

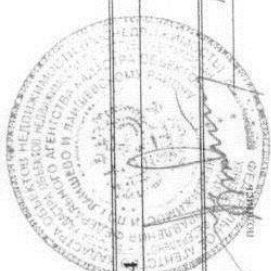
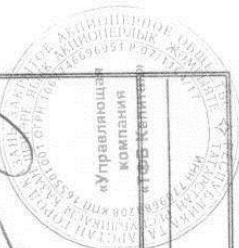
Никифорова С. В.
 (инициалы, фамилия)

В.1

Отдел Управления ФАКОН по г. Ланшево и Ланшевскому району
Именное право (организация, осуществляющая государственную кадастровую учет земельных участков)
КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)
"08" 08 2005. № 24-2-4/05-3160

1	Кадастровый номер	16:24:21 01 01:0059		2	Лист № 1	3	Всего листов 3
Общие сведения							
4	Предельные номера	16:24:21 01 01:0059		6			
5	Наименование участка	Землепользование					
7	Местоположение	р-н Ланшевский, с. Габишево ул. Пр. Молодежный					
8	Категория земель:						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли поселений	Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	Земли охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса
8.2	Земли не установленного назначения	Земли не установленного назначения	Земли не установленного назначения	Земли не установленного назначения	Земли не установленного назначения	Земли не установленного назначения	Земли не установленного назначения
9	Разрешенное использование /назначение/	Для индивидуального жилищного строительства					
10	Фактическое использование /характер деятельности/						
11	Площадь:	1363 кв.м.	12	Нормативная цена:	13	Ставка земельного налога:	14
15	Сведения о правах:						
16	Особые отметки:	План изготовлен в 2 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Площадь земельного участка соответствует материалам межевания.					
17	Цель предоставления выписки:	Для государственной регистрации прав					
18	Дополнительные сведения для регистрации сделки, в результате которой образован земельный участок	18.1	Регистрационный номер документов в ОКУ	1-У-2005-1924			
		18.2	Номера образованных участков:				
		18.3	Номера ликвидируемых участков:				

КОПИЯ



/Билданов Ф.Г./
Фамилия И.О.

М.П.

Должность

Начальник отдела

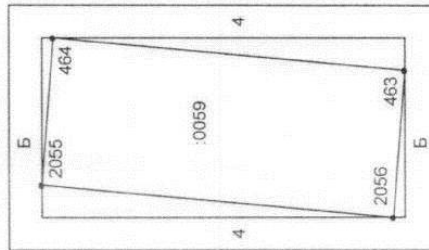
В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

Лист № 2

1 Кадастровый номер 16:24:21 01 01:0059

3 План (чертеж, схема) границ земельного участка



4 Масштаб 1:1000

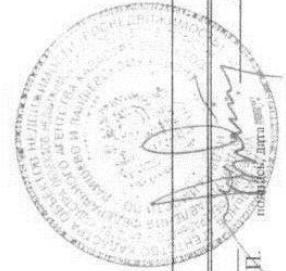
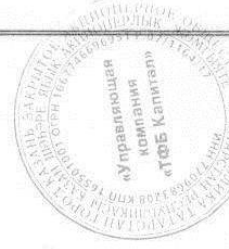
Начальник отдела

Должность

М.П.

подпись, дата

Фонд «КОПИЯ ВЕРНА»



Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Татарстан
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"29" апреля 2015г. № 1600/301/15-262141

1	Кадастровый номер:	16:24:210101:60	2	Лист № 1	3	Всего листов: 4
4	Номер кадастрового квартала:	16:24:210101	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 28.06.2004		
5	Предыдущие номера:					
7	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
8	Адрес (описание местоположения): установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.					
9	Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Габиевское сельское поселение, с Габиево, проспект Молодежный					
10	Категория земель: Земли населённых пунктов					
11	Разрешенное использование: Индивидуальная застройка					
12	Площадь: 1300 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 134121					
	Сведения о правах:					
14	Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ		
	Общество с ограниченной ответственностью "Лэнд Истэйт"	Собственность, № 16-16-26/035/2012-14 от 04.10.2012	—	—		
15	Особые отметки: Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства.					
16	Сведения о природных объектах: —					
	Дополнительные сведения:					
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: —					
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —					
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: —					
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке). Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные					
19	Сведения о кадастровых инженерах: —					

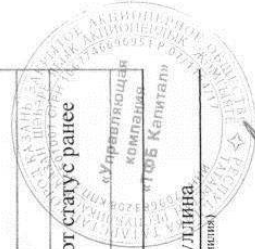
инженер I категории
(полное наименование должности)

М.П.

(полное)

Р.Б. Нигматуллина
(фамилия, имя)

КОПИЯ
ВЕРНА



КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"29" апреля 2015г., № 1600/301/15-262141

1 Кадастровый номер: 16:24:210101:60

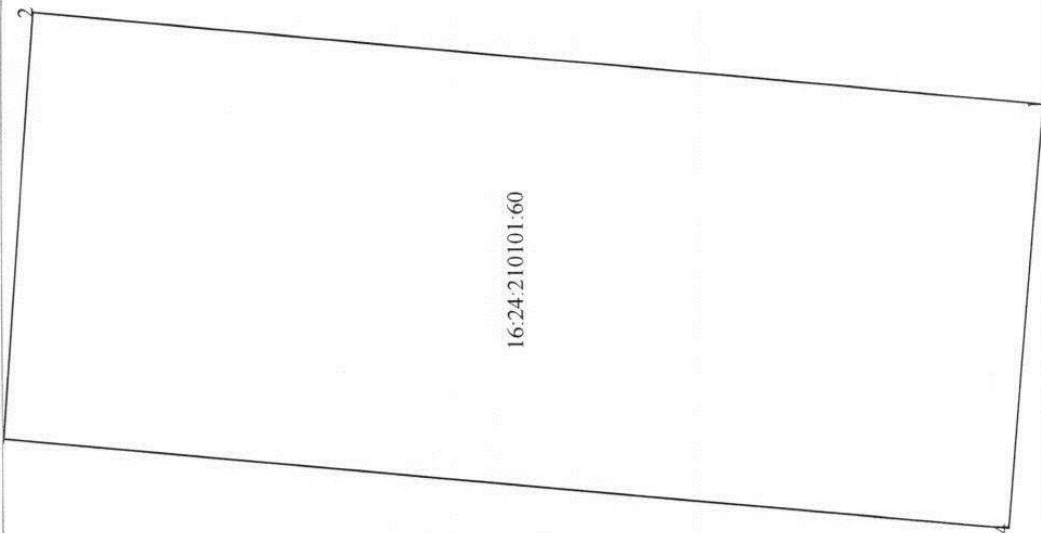
4 План (чертеж, схема) земельного участка.

3

2 Лист № 2

2

Всего листов: 4



5 Масштаб —

КПЗ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"29" апреля 2015г., № 1600/301/15-262141

1 Кадастровый номер: 16:24:210101:60

2 Лист № 3

3

Всего листов: 4

Сведения о частях земельного участка и обременениях

№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м ²)	Характеристика части
1	2	3	4
1	1	30	Ограничения в пределах охранной зоны установлены в соответствии с Постановлением об утверждении правил охраны электрических сетей напряжением до 1000 вольт Совета Министров СССР от 11.09.1972 г. № 667, 16.24.2.260, Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 16:24/324 от 26.12.2001
2	—	весь	Ипотека, открытое акционерное общество "Акционерный инвестиционный коммерческий Банк "Татфондбанк"

инженер I категории
(наименование должности)

М.П.

Р.Б. Нигматуллина

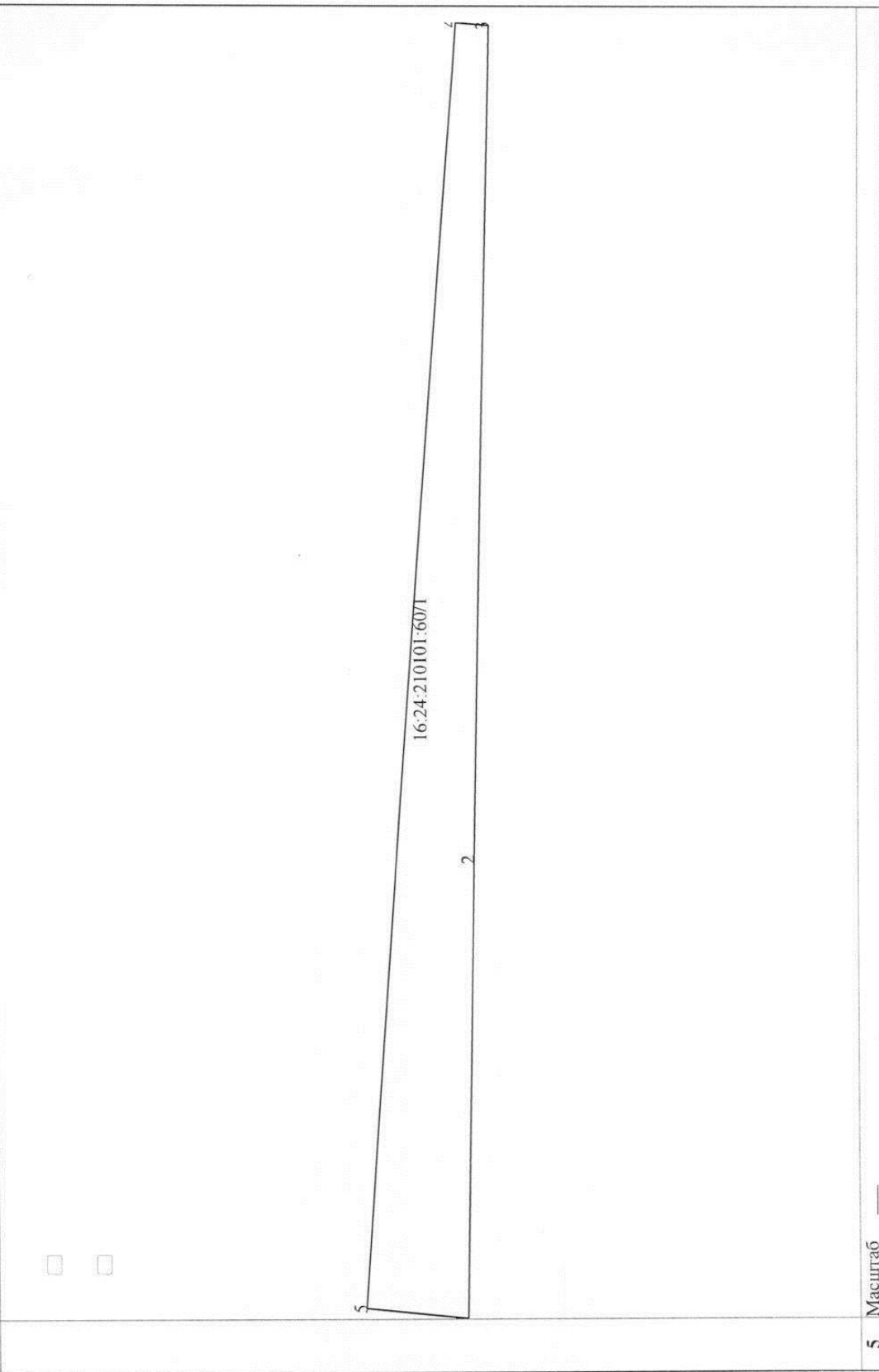
(подпись, фамилия)

КП.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"29" апреля 2015г., № 1600/301/15-262141

1	Кадастровый номер: 16:24:210101:60	2	Лист № 4	3	Всего листов: 4
4	План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 16:24:210101:60/1				



5 Масштаб —

Исх. №1806/3
«18» июня 2018г.

Генеральному директору
ООО «АК ВОСТОК»
Мухаметзяновой Г.Р.

В соответствии с Задаaniem на оценку № 61-О/12-18 от 14 июня 2018г. направляем Вам дополнительную информацию об объекте недвижимости:

1.

Справка о балансовой стоимости активов

на 4 июня 2018 года

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный"

Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТФБ Капитал"

1	16-16/001-16/071/005/2015-6491 Дом охранника, назначение: нежилое, площадь 22,4 кв. м, количество этажей: 1; Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Габишевское сельское поселение, с.Габишево	1 438 000,00
2	16:24:210101:0062:0123 Жилой дом, назначение: жилое, общ.площадь 271,7 кв.м., инв.№7999; Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, с.Габишево, ул.Молодежная, д.27	10 748 000,00
3	16:24:210101:0062 Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общ.площадь 2753 кв.м.; Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, пос.Габишево	3 478 000,00
4	16:24:210101:59 Земельный участок, категория земель:земли населенных пунктов, разрешенное использование:для индивидуального жилищного или иного строительства,общ.площадь 1 363 кв.м.; Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, с.Габишево, просп.Молодежный	5 507 000,00
5	16:24:210101:60 Земельный участок, категория земель:земли населенных пунктов, разрешенное использование:индивидуальная застройка,общ.площадь 1 300 кв.м.; Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, с.Габишево, просп.Молодежный	5 971 000,00
		27 142 000,00

2. Обременения и ограничения прав на вышеперечисленные объекты недвижимости – не выявлены и не зарегистрированы.

Зам.главного бухгалтера



Головатенко Т.Р.

Исполнитель
Вед. специалист
Кутенкова С.А., тел. 8-919-628-15-93

Объект-1 к таблице 12.6.7

13.03.2018 Коттедж 227 м² на участке 10 сот. - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 _____ - - - - - [Выслать ссылку](#) 18+

[Объявления](#) [Магазины](#) [Для бизнеса](#) [Помощь](#) [Сообщения](#) [Избранное](#) [Настройки](#) [СОР](#) [Мои объявления](#) [Рамка](#)

[Авто](#) [Недвижимость](#) [Работа](#) [Услуги](#) [ещё...](#) [Подать объявление](#)

[Дома, дачи, коттеджи](#) | [Поиск по объявлениям](#) [Казань](#) [Направление](#) [Найти](#)

[Все объявления в Казани](#) / [Недвижимость](#) / [Дома, дачи, коттеджи](#) / [Продам](#) / [Коттеджи](#) [Назад](#) [Следующее](#) →

Коттедж 227 м² на участке 10 сот.

№ 906808542, размещено 9 марта в 06:04 [2127 \(+2\)](#)

3 850 000 ₽

8 927 415-01-79

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

ЭТАЖИ
Агентство в. ЭТАЖИ

Контактное лицо
Анастасия

Адрес
Татарстан, Казань,
Габишево, Оренбургский тракт

Вид объекта: **коттеджи** Материал стен: **кирпич**
Этажей в доме: **2** Площадь дома: **227 м²**
Расстояние до города: **1 км** Площадь участка: **10 сот.**

Адрес: **Казань, Габишево, Оренбургский тракт** [Посмотреть карту](#)

Продам новый 2-х этажный кирпичный дом. Лаишевский район. п.Габишево. Всего в 20 минутах езды от центра города на автомобиле. 10 соток ИЖС, участок ровный прямоугольной формы. Все коммуникации на участке. Водоснабжение централизованное, есть выгребная яма. Хорошие подъездные пути. Рядом озеро, экологически чистое, живописное место. Рядом построены новые коттеджи с круглогодичным проживанием. Один взрослый собственник. Документы готовы к продаже. Ипотека проходит. Доп. описание: водоснабжение: централизованный, отопление: газовое, черновая отделка
Номер в базе: 1423071. Район: Габишево

[Попаловаться](#)

[Другие объявления агентства ЭТАЖИ](#)

https://www.avito.ru/kazan/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_227_m_na_uchastke_10_sot_906808542

Объект-2 к таблице 12.6.7

12.03.2018 Коттедж 150 м² на участке 6 сот. - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 _____ - - - - - [Выслать ссылку](#) 16+

[Объявления](#) [Магазины](#) [Для бизнеса](#) [Помощь](#) [Сообщения](#) [Избранное](#) [Настройки](#) [СОР](#) [Мои объявления](#) [Резюме](#)

[Авто](#) [Недвижимость](#) [Работа](#) [Услуги](#) [ещё...](#) [Подать объявление](#)

[Дома, дачи, коттеджи](#) | [Поиск по объявлениям](#) [Казань](#) [Направление](#) [Найти](#)

[Все объявления в Казани](#) / [Недвижимость](#) / [Дома, дачи, коттеджи](#) / [Продам](#) / [Коттеджи](#) [В каталог](#) [Следующее](#) →

Коттедж 150 м² на участке 6 сот.

№ 935684240, размещено 27 февраля в 11:01 [7424 \(+11\)](#)

4 800 000 ₽

[8 917 861-33-38](#)

[Написать сообщение](#)

Собственник
Продавец
На Avito с августа 2015
Завершено 1 объявление

[3 объявления пользователя](#)

Адрес
Татарстан, Казань, Песчаные ковалы



Вид объекта: коттеджи	Материал стен: кирпич
Этажей в доме: 2	Площадь дома: 150 м²
Расстояние до города: 17 км	Площадь участка: 6 сот.

Адрес: **Казань, Песчаные ковалы** [Посмотреть карту](#)

Дом находится в Лаишевском районе поселок Габишево.
Построен из экологических материалов, с соблюдением строительных норм: несущие стены из керамического кирпича 2 нф поротерм, облицовка алексеевский кирпич цвета слоновая кость, утеплитель 10 см дом очень теплый, затраты на отопление будут минимальными.
Фундамент: ленточный на сваях (3 м. в глубину).
Качественная предчистовая отделка:
Стены оштукатурены по маякам и отштатлеваны можно сразу клеить обои, на полу полусухая стяжка по уровню - готова к укладке ламината или плитки.
Натяжные потолки с точечным освещением.
Отопление: 2-х контурный котел Bosch, теплые полы по всему 1 этажу и в сан.узле 2 этажа, установлены радиаторы, выводы под полотенцесушитель.
Окна премиум класса с ламинацией, 3 камерный профиль и энергосберегающий 3 камерный стеклопакет, установлены подоконники и откосы. качественная с двойным уплотнителем и замком входная дверь!
Газ, вода(скважина), свет 380(разводка по дому), интернет и спутниковое тв.

https://www.avito.ru/kazan/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_150_m_na_uchastke_6_sot_935684240

1/2

Объект-3 к таблице 12.6.7

13.03.2018 Коттедж 165 м² на участке 4.5 сот. - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 _____ - - - - - [Выслать ссылку](#) 16+

[Объявления](#) [Магазины](#) [Для бизнеса](#) [Помощь](#) [Чат](#) [Избранное](#) [Настройки](#) [СОР](#) [Мои объявления](#) [Рамка](#)

[Авто](#) [Недвижимость](#) [Работа](#) [Услуги](#) [ещё...](#) [Подать объявление](#)

[Дома, дачи, коттеджи](#) | [Поиск по объявлениям](#) [Казань](#) [Направление](#) [Найти](#)

Все объявления в Казани / [Недвижимость](#) / [Дома, дачи, коттеджи](#) / [Продам](#) / [Коттеджи](#) [Назад](#) [Следующее](#) →


Коттедж 165 м² на участке 4.5 сот.

№ 1054056055, размещено вчера в 17:48 [1659 \(+18\)](#)

4 900 000 ₽


8 843 216-16-68

[Написать сообщение](#)

Компания "Major Group"
Агентство
На Avito с августа 2011 

Контактное лицо
Ангела

Адрес
Татарстан, Казань, Салмачи



Вид объекта: коттеджи Площадь дома: 165 м²
Этажей в доме: 2 Площадь участка: 4.5 сот.
Материал стен: кирпич

Адрес: Казань, Салмачи
Проспект Победы (3.9 км) Горки (5.2 км) Аметьево (8.8 км)
[Посмотреть карту](#)

Продаем дом в черте города. Два этажа +подвал общая его площадь 145 квм на 5 сот. Документы готовы. Дом построен аккуратно ровные линии кирпича. Комнаты в доме расположены по уму, все продумано. Комнаты и прихожие просторные. Приезжайте на просмотр. Все необходимое в шаговой доступности. Рядом : бассейн на Кул-Гали «Амчарлак», магазины, остановки общественного транспорта, лесная зона. Центральная, Газовая, Габишево, Фучика, Вознесенское.
#Всегда рады оказать вам услугу при подборе квартир в новостройках по ценам от застройщиков!
#Продадим ваше жилье, или любую другую недвижимость.
#Любые операции с недвижимостью.
#Возможность приобрести квартиру без первоначального взноса.

https://www.avito.ru/kazan/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_165_m_na_uchastke_4.5_sot_1054056055

1/2

Объект-4 к таблице 12.6.7

13.03.2018 Коттедж 140 м² на участке 7 сот. - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 _____ - - - - - [Выслать ссылку](#) 18+

[Объявления](#) [Магазины](#) [Для бизнеса](#) [Помощь](#) [Чат](#) [Избранное](#) [Настройка уведомлений](#) [СОР](#) [Мои объявления](#) [Рамка](#)

[Авто](#) [Недвижимость](#) [Работа](#) [Услуги](#) [ещё...](#) [Подать объявление](#)

[Дома, дачи, коттеджи](#) | [Поиск по объявлениям](#) [Казань](#) [Направление](#) [Найти](#)

[Все объявления в Казани](#) / [Недвижимость](#) / [Дома, дачи, коттеджи](#) / [Продам](#) / [Коттеджи](#) [Назад](#) [Следующее](#) →

Коттедж 140 м² на участке 7 сот.

6 300 000 ₽

№ 1189703597, размещено вчера в 17:45 [21186 \(+23\)](#)



8 962 559-25-73

[Написать сообщение](#)

[Агентство Недвижимости «ОК»](#)
Агентство

Контактное лицо
Ирек Ильгамович

Адрес
Татарстан, Казань, Сокуры с, Поперечно-овражная, 3

Кадастровый номер 16:24:240****5** проверен

[Посмотреть отчет](#)

Вид объекта: коттеджи

Материал стен: кирпич

Этажей в доме: 2

Площадь дома: 140 м²

Расстояние до города: 5 км

Площадь участка: 7 сот.

Адрес: Казань, Сокуры с, Поперечно-овражная, 3

[Посмотреть карту](#)

Продам дом двухэтажный (Коттедж) кирпичный в Республике Татарстан, (Казань) Лаишевский район, село Сокуры г. Казань

ул. Поперечно-Овражная д. 3

Общая площадь дома 140 кв.м.

Общая площадь земли 7 соток.

От РКБ 10 минут

До остановки 5 минут ходьбы.

Новый дом.

https://www.avito.ru/kazan/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_140_m_na_uchastke_7_sot_1189703597

1/2

Объект-5 к таблице 12.6.7

13.03.2018 Коттедж 200 м² на участке 22 сот. - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 _____ - - - - - [Выслать ссылку](#) 16+

[Объявления](#) [Магазины](#) [Для бизнеса](#) [Помощь](#) [Чат](#) [Звонки](#) [СОР](#) [Мои объявления](#) [Рамка](#)

[Авто](#) [Недвижимость](#) [Работа](#) [Услуги](#) [ещё...](#) [Подать объявление](#)

[Дома, дачи, коттеджи](#) | [Поиск по объявлениям](#) [Казань](#) [Направление](#) [Найти](#)

[Все объявления в Казани](#) / [Недвижимость](#) / [Дома, дачи, коттеджи](#) / [Продам](#) / [Коттеджи](#) [Назад](#) [Следующее](#) →

Коттедж 200 м² на участке 22 сот.

10 800 000 ₽

№ 482155610, размещено 8 марта в 13:34 [10471 \(+3\)](#)



8 960 088-55-88

[Написать сообщение](#)
Отвечает около часа

собственник
Агентство
На Avito с мая 2012
Завершено 68 объявлений

16 объявлений пользователя

Адрес:
Татарстан, Казань, столбище усады
габишево салмочи боровые матюшино

Вид объекта: коттеджи Материал стен: кирпич
Этажей в доме: 2 Площадь дома: 200 м²
Расстояние до города: 17 км Площадь участка: 22 сот.

Адрес: Казань, столбище усады габишево салмочи боровые матюшино

[Посмотреть карту](#)

Коттедж ул.Полевая 5 минут от остановки, магазинов, центр поселка школа 5 минут, садик новый 10 минут пешком новая больница до леса 20 минут 3 озера ,так же не далеко от центра города до дома ровно 17 км. До дома новый асфальт газ вода во дворе новая баня. 2 полноценных этажа . большой чердак. 3 спальни 2 больших зала,2 ванны сауна, погреб. В доме остается вся мебель частично техника.Ворота автоматические, перед домом все залито бетоном,весной и осенью вода не стоит и чисто.Дом теплый .Коммунальные услуги включая газ 1500 р это зимой летом 700р.2 кондиционера. Торг возможен обмен на квартиру с Вашей доплатой , район центр или аквапарк.

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления

https://www.avito.ru/kazan/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_200_m_na_uchastke_22_sot_482155610

1/2

Объект-6 к таблице 12.6.7

13.03.2018 Коттедж 187.9 м² на участке 10 сот. - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте А...

+7 _____ - - - - - [Выслать ссылку](#) 18+

[Объявления](#) [Магазины](#) [Для бизнеса](#) [Помощь](#) [Чат](#) [Избранное](#) [Настройка уведомлений](#) [СОР](#) [Мои объявления](#) [Резюме](#)

[Авто](#) [Недвижимость](#) [Работа](#) [Услуги](#) [ещё...](#) [Подать объявление](#)

[Дома, дачи, коттеджи](#) | [Поиск по объявлениям](#) [Казань](#) [Направление](#) [Найти](#)

[Все объявления в Казани](#) / [Недвижимость](#) / [Дома, дачи, коттеджи](#) / [Продам](#) / [Коттеджи](#) [Назад](#) [Следующее](#) →

Коттедж 187.9 м² на участке 10 сот.

№ 1423257018, размещено 6 марта в 12:56 [1263 \(+8\)](#)


6 500 000 ₽

[8 927 249-10-90](#)

[Написать сообщение](#)

Рустем
Продавец
На Avito с ноября 2010

Адрес
Татарстан, Казань, Пос. Габишево



Вид объекта: коттеджи Материал стен: кирпич
Этажей в доме: 3 Площадь дома: 187.9 м²
Расстояние до города: 15 км Площадь участка: 10 сот.

Адрес: Казань, Пос. Габишево [Посмотреть карту](#)

Продаю коттедж в пос. Габишево в уединённом живописном месте. Со всех этажей, включая террасу, открывается прекрасный вид на озеро. Отапливаемая площадь дома составляет 151,3 м2, также имеется подвал 36 м2, большая терраса, навес на 2 автомобиля. Площадь участка 9,7 сот., земля в собственности.

В доме выполнена качественная предчистовая отделка, включающая механизированную штукатурку стен, полусухую стяжку пола, разводку электрики, воды, канализации и газа. Вода из скважины. Имеются тёплые полы по всему первому этажу, в с/у второго этажа. Дом отапливается.

Межэтажные перекрытия выполнены из ж/б плит.

Рядом расположены: Усады, Столбище, Орповка, Песчаные Ковали, Вороновка, Петровский.

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/kazan/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_187.9_m_na_uchastke_10_sot_1423257018

1/2

Объект-7 к таблице 12.6.7

13.03.2018 Коттедж 120 м² на участке 5.5 сот. - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 _____ - - - - - Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Для бизнеса Помощь ☰ ☆ 🔔 📧 📄 🔍 Мои объявления Рамка

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё... Подать объявление

Дома, дачи, коттеджи | Поиск по объявлениям Казань Направление Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Дома, дачи, коттеджи / Продам / Коттеджи Назад Следующее →

Коттедж 120 м² на участке 5.5 сот.

3 750 000 ₽

№ 1195835877, размещено 3 марта в 10:14 [1394 \(+2\)](#)



8 927 670-35-17

Написать сообщение

Дина
Продавец
На Avito с ноября 2017
Завершено 2 объявления

Адрес
Татарстан, Казань, п. Габишево

Вид объекта: коттеджи Материал стен: кирпич
Этажей в доме: 2 Площадь дома: 120 м²
Расстояние до города: 15 км Площадь участка: 5.5 сот.

Адрес: Казань, п. Габишево [Посмотреть карту](#)

Продается дом в пос. Габишево (15 минут от РКБ). 2-х этажный кирпичный дом на участке 5,5 соток. Асфальт до дома! Газ, свет, вода в доме! Площадь = 120 кв.м Стены: керамический кирпич. Железобетонные плиты перекрытия. Предчистовая отделка «под обои». Электроразводка, теплый пол, радиаторы отопления, трубы водоснабжения, 2-х контурный котел отопления, канализация, пластиковые непродуваемые окна. Соблюдение строительных норм и правил. Гарантия качества. В поселке функционируют детский сад, школа, магазины, стоимость дома с предчистовой 3800т. руб. В черновом варианте 3750 т.руб.

[Попаловаться](#)

Похожие объявления

https://www.avito.ru/kazan/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_120_m_na_uchastke_5.5_sot_1195835877

1/2

Объект-8 к таблице 12.6.7

13.03.2018 Коттедж 262 м² на участке 10 сот. - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 _____ - - - - - [Выслать ссылку](#) 16+

[Объявления](#) [Магазины](#) [Для бизнеса](#) [Помощь](#) [Чат](#) [Избранное](#) [Уведомления](#) [СОР](#) [Мои объявления](#) [Резюме](#)

[Авто](#) [Недвижимость](#) [Работа](#) [Услуги](#) [ещё...](#) [Подать объявление](#)

[Дома, дачи, коттеджи](#) | [Поиск по объявлениям](#) [Казань](#) [Направление](#) [Найти](#)

[Все объявления в Казани](#) / [Недвижимость](#) / [Дома, дачи, коттеджи](#) / [Продам](#) / [Коттеджи](#) [Назад](#) [Следующее](#) →

Коттедж 262 м² на участке 10 сот.

№ 1119887675, размещено 5 марта в 00:56 [2437 \(+4\)](#)

3 800 000 ₽

[8 917 242-89-29](#)

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Islam
Продавец
На Avito с октября 2014

[3 объявления пользователя](#)

Адрес
Татарстан, Казань, Лаишевский район, село Габишево, улица Привольжская, дом 60

Вид объекта: коттеджи	Материал стен: кирпич
Этажей в доме: 2	Площадь дома: 262 м²
Расстояние до города: 10 км	Площадь участка: 10 сот.

Адрес: **Казань, Лаишевский район, село Габишево, улица Привольжская, дом 60**
[Посмотреть карту](#)

Продам коттедж.
Местоположение: село Габишево, улица Привольжская.
Газ, свет рядом с участком(в дом не заведены) . Необходимо сделать колодец и скважину.
В доме не проводились никакие внутренние работы, на фото все видно.
с глупыми вопросами не беспокоить.
Торг возможен.
Документы готовы. Дом оформлен.

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления

https://www.avito.ru/kazan/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_262_m_na_uchastke_10_sot_1119887675

Объект-9 к таблице 12.6.7

13.03.2018 Коттедж 130 м² на участке 5 сот. - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 _____ - - - - - [Выслать ссылку](#) 18+

[Объявления](#) [Магазины](#) [Для бизнеса](#) [Помощь](#) [Чат](#) [Избранное](#) [Настройки](#) [Сторонние сервисы](#) [Мои объявления](#) [Резюме](#)

[Авто](#) [Недвижимость](#) [Работа](#) [Услуги](#) [ещё...](#) [Подать объявление](#)

[Дома, дачи, коттеджи](#) | [Поиск по объявлениям](#) [Казань](#) [Направление](#) [Найти](#)

[Все объявления в Казани](#) / [Недвижимость](#) / [Дома, дачи, коттеджи](#) / [Продам](#) / [Коттеджи](#) [Назад](#) [Следующее](#) →

Коттедж 130 м² на участке 5 сот.

3 900 000 ₽

№ 964009170, размещено 22 февраля в 11:02 [1141 \(+4\)](#)



8 952 046-41-47

[Написать сообщение](#)

[Продавец](#)

Продавец

На Avito с 15 декабря 2017

3 объявления пользователя

Адрес

Татарстан, Казань, П. Габишево

Вид объекта: коттеджи
Этажей в доме: 2
Расстояние до города: 25 км
Материал стен: кирпич
Площадь дома: 130 м²
Площадь участка: 5 сот.

Адрес: Казань, П. Габишево [Посмотреть карту](#)

Продам 2х этажный кирпичный коттедж 130 кв.м в п. Габишево (Лайшевский).
Предчистовая качественная отделка. Все коммуникации подключены. Участок 5 сот огорожен забором.

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления



Коттедж 110 м² на ...
0 до города
3 900 000 ₽



Коттедж 135 м² на ...
8 км до города
3 900 000 ₽



Коттедж 118 м² на ...
0 до города
3 900 000 ₽



Коттедж 200 м² на ...
12 км до города
3 900 000 ₽

https://www.avito.ru/kazan/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_130_m_na_uchastke_5_sot_964009170

1/2

Объект-10 к таблице 12.6.7

13.03.2018 Коттедж 195 м² на участке 10 сот. - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 _____ - - - - - [Выслать ссылку](#) 18+

[Объявления](#) [Магазины](#) [Для бизнеса](#) [Помощь](#) [Сообщения](#) [Избранное](#) [Настройки](#) [Свой профиль](#) [Мои объявления](#) [Резюме](#)

[Авто](#) [Недвижимость](#) [Работа](#) [Услуги](#) [ещё...](#) [Подать объявление](#)

[Дома, дачи, коттеджи](#) | [Поиск по объявлениям](#) [Казань](#) [Направление](#) [Найти](#)

[Все объявления в Казани](#) / [Недвижимость](#) / [Дома, дачи, коттеджи](#) / [Продам](#) / [Коттеджи](#) [Назад](#) [Следующее](#) →

Коттедж 195 м² на участке 10 сот.

№ 1692066769, размещено 16 февраля в 15:16 [186 \(+2\)](#)

5 950 000 ₽
с 500 000 ₽

[8 986 924-83-79](#)

[Написать сообщение](#)

«Содружество Риэлторов Казани»
Агентство
На Avito с марта 2013

Контактное лицо
Ольга

Адрес
Татарстан, Казань, р-н. Лаишевский, Габишево, ул.Береговая, 9

Вид объекта: **коттеджи** Материал стен: **кирпич**
Этажей в доме: **2** Площадь дома: **195 м²**
Расстояние до города: **20 км** Площадь участка: **10 сот.**

Адрес: **Казань, р-н. Лаишевский, Габишево, ул.Береговая, 9**
[Посмотреть карту](#)

Продаю дом в пос. Габишево на берегу озера.
195м.кв на участке 10 соток с современным фасадом и большой красивой террасой.
2 этажа + большой подвал.
ВЫПОЛНЕНА КАЧЕСТВЕННАЯ ПРЕДЧИСТОВАЯ ОТДЕЛКА.
Плиты перекрытия железобетонные, полы теплые.
Газ, свет, вода - заведены в дом, всю зиму дом отапливается.
Достаточно один раз увидеть своими глазами, чтобы оценить все качество и преимущества.
В поселке есть ШКОЛА, САДИК, БОЛЬНИЦА.
Похожие места: Салмачи, Усады, Большие Кабаны, Малые Кабаны, Сапуголи, Карадули, ЖирКомбинат, Званка, Куюки, Богородское, Шигали, Шигалево, Царево, Сокуры.

https://www.avito.ru/kazan/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_195_m_na_uchastke_10_sot_1692066769

1/2

Объект-1 к таблице 12.6.8

13.03.2018 Участок 10 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 _____ - - - - - [Выслать ссылку](#) 16+

[Объявления](#) [Магазины](#) [Для бизнеса](#) [Помощь](#) [Чат](#) [Избранное](#) [Настройка уведомлений](#) [СОР](#) [Мои объявления](#) [Рамка](#)


[Авто](#) [Недвижимость](#) [Работа](#) [Услуги](#) [ещё...](#) [Подать объявление](#)

[Земельные участки](#) | [Поиск по объявлениям](#) [Казань](#) [Направление](#) [Найти](#)

[Все объявления в Казани](#) / [Недвижимость](#) / [Земельные участки](#) / [Продам](#) / [Поселений \(ИЖС\)](#) [В каталог](#) [Следующее](#) →

Участок 10 сот. (ИЖС)

№ 792891306, размещено 5 марта в 14:39 [4296 \(+3\)](#) [Купить в кредит](#)



[8 919 683-35-43](#)

[Написать сообщение](#)

Булат
Продавец
На Avito с октября 2013

Адрес
Татарстан, Казань, Лаишевский район,
Габишево

Кадастровый номер 16:24:210****8** проверен [Посмотреть отчет](#)




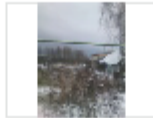
Расстояние до города: 20 км; Площадь: 10 сот.

Адрес: Казань, Лаишевский район, Габишево [Посмотреть карту](#)

Продаю участок, который находится в живописном месте на берегу озера с видом на лес. Электричество и газ рядом с участком, документы готовы. Разумный торг уместен. Звонить с 09.00 до 20.00. Собственник.

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления

 <p>Участок 10 сот. (И... 18 км до города</p>	 <p>Участок 11 сот. (И... 21 км до города</p>	 <p>Участок 10.2 сот. (... 25 км до города</p>	 <p>Участок 10 сот. (И... 0 до города</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_tzhs_792891306 1/2

Объект-2 к таблице 12.6.8

13.03.2018 Участок 7 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 _____ - - - - - Выслать ссылку 18+

Объявления Магазины Для бизнеса Помощь

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё... Подать объявление


Земельные участки Поиск по объявлениям Казань Направление Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Поселений (ИЖС) Назад Следующее →

Участок 7 сот. (ИЖС)

№ 979581882, размещено вчера в 12:58 [635 \(+4\)](#)

930 000 ₽ [Купить в кредит](#)



8 987 290-53-79

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Собственник
Агентство
На Avito с июня 2011
Завершено 11 объявлений

[8 объявлений пользователя](#)

Контактное лицо
Собственник
Адрес
Татарстан, Казань, Габишево, ул. Ленинская

Кадастровый номер 16:24:090****15** проверен [Посмотреть отчет](#)





Расстояние до города: 20 км; Площадь: 7 сот.

Адрес: Казань, Габишево, ул. Ленинская [Посмотреть карту](#)

Участок прямоугольной формы, ровный; 7,3 сотки - ИЖС с присвоенным адресом. К участку подведены газ, электричество. Рядом, лес, озеро "Моховое". Хорошая дорога. Развитый поселок.

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления

 <p>Участок 7 сот. (ИЖС) 15 км до города</p>	 <p>Участок 11 сот. (И... 21 км до города</p>	 <p>Участок 14.5 сот. (... 15 км до города</p>	 <p>Участок 7 сот. (ИЖС) 25 км до города</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_979581882

1/2

Объект-3 к таблице 12.6.8

13.03.2018 Участок 11 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 _____ Выслать ссылку 18+

Объявления Магазины Для бизнеса Помощь

Автомобили Недвижимость Работа Услуги ещё... Подать объявление

Земельные участки Поиск по объявлениям Казань Направление Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Поселений (ИЖС) Назад Следующее →

Участок 11 сот. (ИЖС)

№ 756159915, размещено 22 февраля в 12:52 [1187 \(+2\)](#)

1 600 000 ₽

[Купить в кредит](#)

8 917 265-42-57

[Написать сообщение](#)

Наталья
Продавец
На Avito с декабря 2011
Завершено 13 объявлений

Адрес
Татарстан, Казань, Республика Татарстан, Лаишевский район, село Габишево

Кадастровый номер 16:24:090****13** проверен [Посмотреть отчет](#)

Назначение участка: земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки; Расстояние до города: 21 км; Площадь: 11 сот.

Адрес: Казань, Республика Татарстан, Лаишевский район, село Габишево [Посмотреть карту](#)

Новое с.Габишево.Грунтовая дорога, газ, электричество на участке. Участок ровный. Активная застройка.Один собственник. Рядом сосновый лес, озеро Моховое (памятник природы). Красивый вид, свежий воздух.Торг.

[Пожаловаться](#)

[Подать объявление](#) [Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Вакансии](#) [Мобильное приложение](#)

© Avito — сайт объявлений России. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с пользовательским соглашением. Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете оферту. Информация о cookies.

Объект-4 к таблице 12.6.8

13.03.2018 Участок 7 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 _____ - - - - - [Выслать ссылку](#) 18+

[Объявления](#) [Магазины](#) [Для бизнеса](#) [Помощь](#) [Чат](#) [Избранное](#) [Уведомления](#) [СОР](#) [Мои объявления](#) [Рамка](#)

[Авто](#) [Недвижимость](#) [Работа](#) [Услуги](#) [ещё...](#) [Подать объявление](#)

[Земельные участки](#) | [Поиск по объявлениям](#) [Казань](#) [Направление](#) [Найти](#)

[Все объявления в Казани](#) / [Недвижимость](#) / [Земельные участки](#) / [Продам](#) / [Поселений \(ИЖС\)](#) [В каталог](#) [Следующее](#) →

Участок 7 сот. (ИЖС)

№ 504549241, размещено 26 февраля в 13:02 [51904 \(+2\)](#) **945 000 ₽**
[Купить в кредит](#)



8 927 495-03-50
[Написать сообщение](#)

СОБСТВЕННИК
Агентство
На Avito с июля 2011
Завершено 96 объявлений

[3 объявления пользователя](#)

Контактное лицо
Алик Маратович
Адрес
Татарстан, Казань, пос.Габишево
Ленинская

Кадастровый номер 16:24:090****15** проверен [Посмотреть отчет](#)

Расстояние до города: 15 км; Площадь: 7 сот.

Адрес: Казань, пос.Габишево, Ленинская [Посмотреть карту](#)







СПЕШИТЕ КУПИТЬ ПО АКЦИИ УЧАСТОК С ГАЗОМ 7 СОТОК !!!ОСТАЛОСЬ ВСЕГО 100 УЧАСТКОВ,ЭТО НЕ КОТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК ,А РАСШИРЕНИЕ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ПОСЕЛКА ГАБИШЕВО УЧАСТКИ ПО 7 ДО 10 СОТОК И БОЛЕЕ. 135000 сотка ПРИСВОЕНЫ НАЗВАНИЯ УЛИЦАМ ,СМОТРИТЕ СХЕМУ (ОТНОСИМСЯ К СЕЛЬСОВЕТУ), И СВЕТОМ (входят в цену участка) НЕДАЛЕКО ОТ ЦЕНТРА КАЗАНИ (МАГАЗИН ТРК "КОЛЬЦО") ВСЕГО В 15 КМ.ПО ПРАВИТЕЛЬСТВЕННОЙ ОСВЕЩЕННОЙ ТРАССЕ ,РАСПОЛОЖЕН ПОСЕЛОК ГАБИШЕВО ЛАИШЕВСКОГО РАЙОНА.ВСЕГО 3 КМ ОТДЕЛЯЮТ ЕГО ОТ РЕКИ ВОЛГА, РЯДОМ ПОСЕЛОК БОРОВОЕ МАТЮШИНО.ВОРОНОВКА,СТОЛБИЦЕ,СОКУРЫ,КАБАНЫ,ПЕТРОВСКОЕ,САЛ МАЧИ,КОНСТАНТИНОВКА,ВИШНЕВКА,ВОЗНЕСЕНЬЕ,НАГОРНЫЙ- ЯВЛЯЮТСЯ НАШИМИ СОСЕДЯМИ.ПРЕЖДЕ ЧЕМ ЕХАТЬ РАСПЕЧАТАЙТЕ СХЕМУ ПРОЕЗДА
ОСНОВНЫМ ДОСТОПРЕМИЧАТЕЛЬНОСТЬЮ ПОСЕЛКА ГАБИШЕВО ЯВЛЯЕТСЯ ОЗЕРО МАХОВОЕ-ПАМЯТНИК ПРИРОДЫ. Озеро Моховое находится в Татарстане, вблизи села Габишево Лаишевского района. От озера

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_504549241 1/2

Объект-5 к таблице 12.6.8

13.03.2018 Участок 11.5 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 _____ - - - - - Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Для бизнеса Помощь       Мои объявления Рамка

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё... [Подать объявление](#)

Земельные участки | Поиск по объявлениям Казань Направление Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Поселений (ИЖС) [Назад](#) [Следующее](#) →

Участок 11.5 сот. (ИЖС)

№ 1162788917, размещено 19 февраля в 10:35 [277 \(+3\)](#)

1 650 000 ₽

[Купить в кредит](#)



8 927 429-70-42

[Написать сообщение](#)
В сети

"САМАРТ НЕДВИЖИМОСТЬ"

Агентство
На Avito с октября 2012

Контактное лицо
Белякова Лилия

Адрес
Татарстан, Казань, р-н. Ламшевский,
Габитшево,

Расстояние до города: 20 км; Площадь: 11.5 сот.

Адрес: Казань, р-н. Ламшевский, Габитшево, [Посмотреть карту](#)

Продаю земельный участок 11,5 соток. Разрешенное использование ИЖС. Село расположено в 20 км от города, после села Пес Ковали. Все коммуникации вдоль участка. Дороги и территория находятся в обслуживании муниципалитета. Отличное месторасположение. Рядом строятся добротные коттеджи. До озера "Моховое" и леса 3 минуты ходьбы. Кадастровый номер по запросу. Документы готовы. Чистая продажа.

[Пожаловаться](#)

Другие объявления агентства "САМАРТ НЕДВИЖИМОСТЬ"



Участок 5 сот. (ИЖС)
0 до города



Участок 10 сот. (И...
10 км до города



Участок 17.8 сот. (...
25 км до города

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_11.5_sot_izhs_1162788917

1/2

Объект-6 к таблице 12.6.8

13.03.2018 Участок 14 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 _____ - - - - - [Выслать ссылку](#) 16+

[Объявления](#) [Магазины](#) [Для бизнеса](#) [Помощь](#) [Сообщения](#) [Избранное](#) [Настройки](#) [Справка](#) [Мои объявления](#) [Рамка](#)

[Авто](#) [Недвижимость](#) [Работа](#) [Услуги](#) [ещё...](#) [Подать объявление](#)

[Земельные участки](#) | [Поиск по объявлениям](#) [Лайшево](#) [Найти](#)

[Все объявления в Лайшево / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Поселений \(ИЖС\)](#) [В каталог](#) [Следующее →](#)

Участок 14 сот. (ИЖС)

№ 1618567977, размещено 19 февраля в 15:27 [103 \(+4\)](#)

1 500 000 ₽

[Купить в кредит](#)



8 843 567-16-88

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Агентство недвижимости
"Флэт" продажа

Агентство
На Avito с декабря 2014

Адрес
Татарстан, Лайшево

Расстояние до города: 20 км; Площадь: 14 сот.

Лайшевский район, с. Тарлаши, ул. Давлатова (по дороге Казань - Шаймиевская трасса - Песчаные Ковали - Габиево - Орловка). Продается земельный участок 14 соток, ровной формы без насаждений. Газ, электричество, водоснабжение проходят вдоль участка. Назначение ИЖС. Асфальтированная улица, рядом с участком жилые дома. Рядом озеро и лес. До населенного пункта круглогодично ходит автобус. Расстояние до города 20 км. Есть возможность выкупить соседний участок. Рядом магазины. Возможен торг реальному покупателю.

[Пожаловаться](#)

Другие объявления агентства [Агентство недвижимости "Флэт" продажа](#)



Участок 5,6 сот. (И...
0 до города
1 500 000 ₽



Участок 11,9 сот. (...
35 км до города
1 500 000 ₽



Участок 20 сот. (И...
15 км до города
1 500 000 ₽



Участок 22,1 сот. (...
0 до города
1 500 000 ₽

https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_tzhs_1618567977

1/2

Объект-7 к таблице 12.6.8

13.03.2018 Участок 10 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 _____ - - - - - [Выслать ссылку](#) 18+

[Объявления](#) [Магазины](#) [Для бизнеса](#) [Помощь](#) [Мои объявления](#) [Рамка](#)

[Авто](#) [Недвижимость](#) [Работа](#) [Услуги](#) [ещё...](#) [Подать объявление](#)

[Земельные участки](#) | [Поиск по объявлениям](#) [Лайшево](#) [Найти](#)

Все объявления в Лайшево / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Поселений (ИЖС) [В каталог](#) [Следующее →](#)

Участок 10 сот. (ИЖС)

№ 1248962626, размещено 26 февраля в 19:36 [111 \(+4\)](#)

Кадастровый номер 16:24:090****13** проверен [Посмотреть отчёт](#)

Расстояние до города: 25 км; Площадь: 10 сот.

Адрес: Татарстан, Лайшево, Лайшевский район [Посмотреть карту](#)

Участок площадью 10 соток находится в Лайшевском районе село Габишево. Недалёко от озера. Центральные коммуникации проведены.

[Пожаловаться](#)

1 180 000 ₽

1 200 000 ₽

[Купить в кредит](#)









8 965 582-34-86

[Написать сообщение](#)

Салават
Продавец
На Avito с 19 февраля 2018

Адрес
Татарстан, Лайшево, Лайшевский район

Похожие объявления

- | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>Участок 25 сот. (И...
48 км до города
1 250 000 ₽</p> |  <p>Участок 14 сот. (И...
18 км до города
1 100 000 ₽</p> |  <p>Участок 12 сот. (И...
0 до города
1 099 000 ₽</p> |  <p>Участок 12 сот. (И...
48 км до города
1 300 000 ₽</p> |
|  <p>Участок 7.4 сот. (И...
60 км до города
1 040 000 ₽</p> |  <p>Участок 6.5 сот. (И...
8 км до города
1 188 089 ₽</p> |  <p>Участок 12 сот. (И...
25 км до города
1 000 000 ₽</p> |  <p>Участок 18 сот. (И...
50 км до города
1 500 000 ₽</p> |

[Ещё объявления](#)

[Подать объявление](#) [Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Вакансии](#) [Мобильное приложение](#)

© Avito — сайт объявлений Лайшево. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с пользовательским соглашением. Отправляя услуги на сайте, вы принимаете оферту. Информация о cookies.



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sroroo.ru; http://www.sroroo.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков
выдана по заявлению

Хасанова Ильнара Илгизаровича

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

о том, что Хасанов Ильнар Илгизарович является членом Общероссийской
общественной организации «Российское общество оценщиков»
и включен(а) в реестр оценщиков «19» ноября 2010 г.
за регистрационным № 007022.

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 16 ноября 2017 г.

Дата выдачи: «16» ноября 2017 г.

Председатель Правления
регионального отделения РОО
«Общество оценщиков Татарстана»

Д.Ю. Захматов

Т № 00658



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;
 Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@srороо.ru; http://www.srороо.ru



Член Международной федерации
 участников рынка недвижимости
 (FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
 группы ассоциаций оценщиков
 (TEGOVA)



Член
 Торгово-промышленной палаты
 Российской Федерации



Член Международного комитета
 по стандартам оценки
 (IVSC)

Исх № 203/317-0
 от 13.01.2017г.

Для предоставления по месту требования

Хасанов Ильнар Илгизарович, 11.04.1986 года рождения, является оценщиком - членом Общероссийской общественной организации "Российское общество оценщиков" (далее РОО) с 03.11.2010г., дата включения в реестр оценщиков РОО 19.11.2010г. №007022.

Оценщик отвечает требованиям действующего законодательства РФ в области оценочной деятельности и требованиям, предъявляемым при вступлении в РОО. Хасанов И.И. имеет образование в области оценочной деятельности, что подтверждается: дипломом о профессиональной переподготовке ПП-I №108583 от 09.07.2010г., выдан учебным заведением "Институт экономики, управления и права".

Диплом о высшем образовании ВСГ №4707441 от 21.04.2010г., выдан учебным заведением "НОУ "Институт гуманитарных знаний".

Профессиональная деятельность оценщика застрахована в Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование" на сумму 300.000 рублей, на период с 01.01.2016г. по 30.06.2017г. Профессиональная деятельность оценщика застрахована в СПАО "Ингосстрах" на сумму 300.000 рублей, на период с 01.01.2016г. по 30.06.2017г.

Взнос в компенсационный фонд РОО оплачен, задолженностей по оплате членских взносов в РОО по состоянию на 13.01.2017 г. нет.

Основное место работы: Общество с ограниченной ответственностью "АК ВОСТОК"

Общий рабочий стаж (лет): 10

Стаж оценочной деятельности (лет): 6

Количество подписанных отчетов за последние два года - 274, из них:

оценка недвижимости - 168, оценка машин и оборудования - 83, оценка бизнеса - 3, прочие - 20

С момента включения в реестр членов РОО по 13.01.2017г.: жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось; в сентябре 2015 года плановую проверку прошел успешно; в РОО отсутствует информация о фактах причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Исполнительный директор РОО

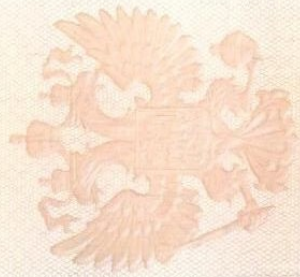


С.Д. Заякин

Исп. Мучипова И.С.
 (495) 662-74-25 доб. 109



Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 183/2010



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 108583

Настоящий диплом выдан

Касанову

(фамилия, имя, отчество)

Марину Муздаровну

в том, что он(а) с "1" сентября 2010 по "9" июля 2010г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *Университете*

(наименование

экономики, управления

образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

и права (г. Казань)

по *программе*

(наименование программы дополнительного профессионального образования)

"Высшая статистика"

"предприниматель (бизнес)"

Государственная аттестационная комиссия решением от "9" июля 2010г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Касанова*

(фамилия, имя, отчество)

Марина Муздаровна

на ведение профессиональной деятельности в сфере *экономики*

(наименование)

статистики, предпринимательства (бизнеса)



Председатель государственной
аттестационной комиссии

Н. А. Касанов

(подпись)

Город *Казань*

1007 2010



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Хасанов Ильнар Илгизарович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 9205 № 732982, выдан 04.05.2006г.

УВД Авиастроительного района гор. Казани

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 19 » ноября 2010г., регистрационный № 007022

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано « 22 » ноября 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0022429 *

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 17490В4000093

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК - ХАСАНОВ ИЛЬНАР ИЛГИЗАРОВИЧ

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

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

Страховая сумма	Страховая премия
500 000 руб. 00 коп. (Пятьсот тысяч рублей 00 копеек)	1 500 руб. 00 коп. (Одна тысяча пятьсот рублей 00 копеек)

СТРАХОВОЙ ТАРИФ 0,3 % от страховой суммы

ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «07» октября 2017 г.

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «07» октября 2017 г.	по «06» октября 2018 г.
-------------------------------------	------------------------	-------------------------

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.
Казанский филиал: г. Казань, ул. Николая Столбова, д. 2

От имени Страховщика:  /Л.Р.Файзрахманова/

М.П.



Место выдачи Страхового полиса: г.Казань

Дата выдачи «06» октября 2017 г.



**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 4991R/776/00335/8**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 4991R/776/00335/8 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015», которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «АК ВОСТОК»
Местонахождение: РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, д. 49, оф. 25-2
ИНН 1657229720

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

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

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей.

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (пять миллионов и 00/100) рублей.

Франшиза: не установлена.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с «28» февраля 2018 г. и действует до «27» февраля 2019 г. включительно.

Страховщик
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б

Полис № 4991R/776/00335/8

Страхователь
8 800 335 0 999, www.alfastrah.ru



По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:

АО «АльфаСтрахование»


Брюханова Р.Ф./

«АльфаСтрахование»
Казанский филиал
Для документов
0036/02
г. Казань

Страхователь:


/Закиров А.М./

«АК ВОСТОК»
ИНН 1657229720

Место и дата выдачи полиса:
г. Казань
«28» февраля 2018г.

Полис № 4991R/776/00335/8

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003015-2

« 07 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Хасанову Ильнару Илгизаровичу

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

от « 07 » февраля 20 18 г. № 46

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 07 » февраля 20 21 г.

