

# ОТЧЕТ

## об определении рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки

**Объект оценки:** Жилой дом, общей площадью 369 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, с. Габишево, ул. Молодежная, д.25, дом охранника, общей площадью 22,4 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский район, Габишевское сельское поселение, с. Габишево, земельный участок, кад.№16:24:210101:0062, общей площадью 2 753 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), 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: Республика Татарстан (Татарстан), 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:** 20.09.2017г.

**Дата проведения оценки:** 20.09.2017г.

**Дата составления отчета:** 21.09.2017г.

**Дата обследования:** 25.08.2017г.

**Порядковый номер отчета:** 411

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....</b>	<b>3</b>
<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....</b>	<b>5</b>
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>10</b>
<b>3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....</b>	<b>12</b>
<b>4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>13</b>
<b>5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....</b>	<b>14</b>
<b>6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).....</b>	<b>15</b>
<b>7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....</b>	<b>16</b>
<b>8. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>17</b>
<b>9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....</b>	<b>18</b>
<b>10. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....</b>	<b>20</b>
<b>11. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>25</b>
<b>12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....</b>	<b>33</b>
<b>15. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>56</b>
<b>15.1. ПРИМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>56</b>
<b>15.2. ПРИМЕНЕНИЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>72</b>
<b>15.3. ПРИМЕНЕНИЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>81</b>
<b>16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....</b>	<b>91</b>
<b>17. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>95</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>96</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ -ОТСУТСТВУЮТ .....</b>	<b>96</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ .....</b>	<b>97</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ .....</b>	<b>99</b>

Генеральному директору  
ЗАО «УК «ТФБ Капитал» Д.У.  
ЗПИФ недвижимости «ТФБ-  
Инвестиционный»  
Яруллиной А.Ф.

Уважаемая Айгуль Фирдинатовна!

На основании договора № 61-О от 17.03.2009г. и задания на оценку №61-О/14-17 от 25.08.2017г., 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 369 кв.м., расположенного по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, с. Габишево, ул. Молодежная, д.25, дома охранника, общей площадью 22,4 кв.м., расположенного по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский район, Габишевское сельское поселение, с. Габишево, земельного участка, кад.№16:24:210101:0062, общей площадью 2 753 кв.м., расположенного по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), 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: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, с. Габишево, просп. Молодежный, по состоянию на дату оценки 20.09.2017 г.

Цель оценки – 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.

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):

**30 398 000 (Тридцать миллионов триста девяносто восемь тысяч) 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	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, с.Габишево, ул. Молодежная, д.25	369,0	14 062 000	38 108,40
2	Дом охранника	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский район Габишевское сельское поселение, с. Габишево	22,4	1 446 000	64 553,57
3	Земельный участок, кад.№16:24:210101:0062	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н пос.Габишево	2753,0	3 460 000	1 256,81
4	Земельный участок, кад.№16:24:210101:59 с улучшениями	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н с.Габишево, просп. Молодежный	1363,0	5 483 000	4 022,74
5	Земельный участок, кад.№16:24:210101:60 с улучшениями	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н с.Габишево, просп. Молодежный	1300,0	5 947 000	4 574,62
<b>Итого:</b>				<b>30 398 000</b>	

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 369 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, с. Габишево, ул. Молодежная, д.25, дом охранника, общей площадью 22,4 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский район, Габишевское сельское поселение, с. Габишево, земельный участок, кад.№16:24:210101:0062, общей площадью 2 753 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), 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: Республика Татарстан (Татарстан), 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	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, с.Габишево,ул. Молодежная, д.25								
Имущественные права	Свидетельство о государственной регистрации права 16АБ169041 от 21.07.2009г.								
субъект права	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый инвестиционный фонд недвижимости "ГФБ-Инвестиционный" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владель								
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.	369		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							
Балансовая стоимость, руб.	16 870 000								
<b>Наименование объекта оценки</b>			Дом охранника						
Кадастровый №			16-16/001-16/071/005/2015-6491						
Литера			А1						
Адрес объекта	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский район Габишевское сельское поселение,с. Габишево								
Имущественные права	Свидетельство о государственной регистрации права АА313908 от 30.09.2015г.								
субъект права	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый инвестиционный фонд недвижимости "ГФБ-Инвестиционный" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владель								

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
Балансовая стоимость, руб.	1580000
<b>Наименование объекта оценки</b>	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	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый 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 владель
Вид права	Общая долевая собственность
Существующие ограничения (обременения) права	аренда, доверительное управление
Местоположение	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н пос.Габишево
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
Балансовая стоимость, руб.	2972000
<b>Наименование объекта оценки</b>	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	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый 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 владель
Вид права	Общая долевая собственность
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Местоположение	Республика Татарстан (Татарстан), 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
Балансовая стоимость, руб.	7904000
<b>Наименование объекта оценки</b>	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	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый 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 владель
Вид права	Общая долевая собственность
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Местоположение	Республика Татарстан (Татарстан), 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
Балансовая стоимость, руб.	8 483 000

*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	15 837 000	не применялся	11 465 000	14 062 000,00
2	Дом охранника, кад.№ 16-16/001-16/071/005/2015-6491	1 446 000	не применялся	не применялся	1 446 000,00
3	Земельный участок, кад.№16:24:210101:0062	не применялся	не применялся	3 460 000	3 460 000,00
4	Земельный участок, кад.№16:24:210101:59 с улучшениями	не применялся	не применялся	5 483 000	5 483 000,00
5	Земельный участок, кад.№16:24:210101:60 с улучшениями	не применялся	не применялся	5 947 000	5 947 000,00

Источник: расчеты

## 1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Таблица 1.3.1

Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объектов

**30 398 000 (Тридцать миллионов триста девяносто восемь тысяч) 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	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, с.Габишево, ул. Молодежная, д.25	369,0	14 062 000	38 108,40
2	Дом охранника	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский район Габишевское сельское поселение, с. Габишево	22,4	1 446 000	64 553,57
3	Земельный участок, кад.№16:24:210101:0062	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н пос.Габишево	2753,0	3 460 000	1 256,81
4	Земельный участок, кад.№16:24:210101:59 с улучшениями	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н с.Габишево, просп. Молодежный	1363,0	5 483 000	4 022,74
5	Земельный участок, кад.№16:24:210101:60 с улучшениями	Республика Татарстан (Татарстан),	1300,0	5 947 000	4 574,62

	Лаишевский р-н с.Габишево, просп. Молодежный			
	<b>Итого:</b>			<b>30 398 000</b>

#### 1.4. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является договор №61-О от 17.03.2009г. и задание на оценку №61-О/14-17 от 25.08.2017г. 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 3.1

### Задание на оценку

Объект оценки	Жилой дом, общей площадью 369 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, с. Габишево, ул. Молодежная, д.25, дом охранника, общей площадью 22,4 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский район, Габишевское сельское поселение, с. Габишево, земельный участок, кад.№16:24:210101:0062, общей площадью 2 753 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), 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: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, с. Габишево, просп. Молодежный			
Состав Объекта оценки	№ п/п	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.
	1	Жилой дом	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, с.Габишево, ул. Молодежная, д.25	369
	2	Дом охранника	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский район Габишевское сельское поселение,с. Габишево	22,4
	3	Земельный участок, кад.№16:24:210101:0062	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н пос.Габишево	2 753
	4	Земельный участок, кад.№16:24:210101:59 с улучшениями	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н с.Габишево, просп. Молодежный	1 363
	5	Земельный участок, кад.№16:24:210101:60 с улучшениями	Республика Татарстан (Татарстан), 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	Свидетельство о государственной регистрации права 16АБ169041 от 21.07.2009г., Свидетельство о государственной регистрации права АА313908 от 30.09.2015г., Свидетельство о государственной регистрации права 16АБ169042 от 21.07.2009г., Свидетельство о государственной регистрации права АА191484 от 08.05.2015г., Свидетельство о государственной регистрации права АА191485 от 08.05.2015г., Технический паспорт на жилой дом, расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, с.Габишево, ул. Молодежная, д.25, Технический паспорт на дом охранника, расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), 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.№ 16:24:210101:0062:0123	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
	А также сервитуты, установленные законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления		
Цель оценки	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)		
Дата оценки	20.09.2017г.		
Срок проведения оценки	25.08.2017г.-21.09.2017г.		
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>		

	11. Любым 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.
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 действительно 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 20.09.2017г.

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 «ТФБ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ТФБ-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

<b>Оценщик</b>	<b>Хасанов Ильнар Илгизарович</b>
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 ППИ-И №108583 от 09.07.2010г., Институт экономики управления и права (г.Казань)
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Казанский филиал СОАО «ВСК», полис №16490B4000095 выдан 07.10.2016г. срок действия с 07.10.16г. по 06.10.17 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.

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
<b>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	<b>Общество с ограниченной ответственностью «АК ВОСТОК»</b>
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/776/00411/7 Страховая сумма 10 000 000,00 руб. Срок действия: 28.02.2017г.-27.02.2018г.
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"> <li>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;</li> <li>оценщик не имеет вещные или обязательственные права в отношении объекта оценки вне договора;</li> <li>оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика;</li> <li>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;</li> <li>размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не</li> </ul>

	зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки; <ul style="list-style-type: none"><li>• юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика;</li><li>• размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.</li></ul>
--	---

## **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. Найденов. – 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. Щербатова, 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](http://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](http://www.kazned.ru), [www.irr.ru](http://www.irr.ru), [www.rn-kazan.ru](http://www.rn-kazan.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.reportal.ru](http://www.reportal.ru), <http://www.beboss.ru>, <http://www.tatre.ru/>, <http://www.lighteconomic.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

- Письмо №0303/1 от 03.03.2017г.

№ п/п	Объект оценки	Документ
1	Жилой дом	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Свидетельство о государственной регистрации права 16АБ169041 от 21.07.2009г.</li><li>▪ Технический паспорт на жилой дом, расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, с.Габишево, ул. Молодежная, д.25</li></ul>
2	Дом охранника	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Свидетельство о государственной регистрации права АА313908 от 30.09.2015г.</li><li>➤ Технический паспорт на дом охранника, расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский район, Габишевское сельское поселение, с. Габишево.</li></ul>
3	Земельный участок с кад.№16:24:210101:0062	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Свидетельство о государственной регистрации права 16АБ169042 от 21.07.2009г.</li><li>➤ Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/12-33310 от 03.02.2012г.</li></ul>
4	Земельный участок с кад.№ 16:24:210101:59	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Свидетельство о государственной регистрации права АА191484 от 08.05.2015г.</li><li>➤ Кадастровый план земельного участка №24-02-4/05-3160 от 04.08.2005г.</li></ul>
5	Земельный участок с кад.№ 16:24:210101:60	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Свидетельство о государственной регистрации права АА191485 от 08.05.2015г.</li><li>➤ Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/15-262141 от 29.04.2015г.</li></ul>

## 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 369 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, с. Габишево, ул. Молодежная, д.25, дом охранника, общей площадью 22,4 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский район, Габишевское сельское поселение, с. Габишево, земельный участок, кад.№16:24:210101:0062, общей площадью 2 753 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), 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: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, с. Габишево, просп. Молодежный.

<b>Наименование объекта оценки</b>	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	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, с.Габишево,ул. Молодежная, д.25								
Имущественные права	Свидетельство о государственной регистрации права 16АБ169041 от 21.07.2009г.								
субъект права	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый инвестиционный фонд недвижимости "ГФБ-Инвестиционный" данные о которых устанавливаются на основнии данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владель								
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.	369		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							
Балансовая стоимость, руб.	16 870 000								
<b>Наименование объекта оценки</b>	Дом охранника								
Кадастровый №	16-16/001-16/071/005/2015-6491								
Литера	А1								
Адрес объекта	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский район Габишевское сельское поселение,с. Габишево								
Имущественные права	Свидетельство о государственной регистрации права АА313908 от 30.09.2015г.								
субъект права	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый инвестиционный фонд недвижимости "ГФБ-Инвестиционный" данные о которых устанавливаются на основнии данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владель								
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								
Балансовая стоимость, руб.	1580000								
<b>Наименование объекта оценки</b>	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	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый инвестиционный фонд недвижимости "ГФБ-Инвестиционный" данные о которых устанавливаются на основнии данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владель								
Вид права	Общая долевая собственность								
Существующие ограничения (обременения)	аренда, доверительное управление								

права	
Местоположение	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н пос.Габишево
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
Балансовая стоимость, руб.	2972000
<b>Наименование объекта оценки</b>	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	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый 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 владель
Вид права	Общая долевая собственность
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Местоположение	Республика Татарстан (Татарстан), 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
Балансовая стоимость, руб.	7904000
<b>Наименование объекта оценки</b>	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	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый 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 владель
Вид права	Общая долевая собственность
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Местоположение	Республика Татарстан (Татарстан), 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
Балансовая стоимость, руб.	8 483 000

*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

	<b>Жилой дом</b>	<b>Пристрой к жилому дому</b>	
№ 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.	№ п/п	Наименование	Балансовая стоимость, руб.
		1	Жилой дом, кад.№ 16:24:210101:0062:0123	14 803 000
		2	Дом охранника, кад.№ 16-16/001-16/071/005/2015-6491	1 977 000
		3	Земельный участок, кад.№16:24:210101:0062	4 223 000
		4	Земельный участок, кад.№16:24:210101:59 с улучшениями	9 355 000
		5	Земельный участок, кад.№16:24:210101:60 с улучшениями	9 892 000
<i>Источник: справка о балансовой стоимости активов на 19.09.2017г.</i>				

**Описание местоположения объекта оценки**

Объекты оценки расположены по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), 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 км<sup>2</sup>. 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

### 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

С начала 2017 года индикаторы производственной активности демонстрируют устойчивый рост, при этом многие из них показали в апреле дальнейшее ускорение темпов роста по сравнению с 1 кв2017 и мартом.

<b>Грузооборот транспорта</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,4	4,1	3,9	8,2	1,8	0,2	-0,1
<b>Погрузки грузов на ж/д транспорте</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9	3,7	0,9	6,7	0,6	-1,0	-0,8
<b>Промышленное производство</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	0,8	-2,7	2,3	1,3	-0,8	2,4
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	1,0	1,3	-1,5	0,7	-	-	-
с устранением сезонности, % м/м (Росстат)	0,8	1,3	-1,5	0,7	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	0,7	0,2	-0,2	2,3			
<b>Добыча полезных ископаемых</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,2	0,2	0,0	3,3	2,7	0,7	1,7
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	1,3	-0,4	1,6	1,0	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	1,9	1,2	1,7	3,3			
<b>Обрабатывающие производства</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	1,0	-5,1	2,0	0,5	-1,3	3,2
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	0,2	2,3	-2,7	1,2	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-0,4	-0,8	-1,8	2,0			
<b>Обеспечение эл/энергией, газом и паром</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,5	0,4	2,7	0,8	1,7	-1,0	1,0
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	2,2	-1,1	0,3	-2,4	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	2,4	1,3	1,7	0,8			
<b>Водоснабжение; водоотведение, утилизация отходов</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,1	3,4	-19,3	1,6	-0,8	-4,8	-2,0
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-0,1	0,6	-12,2	-1,0	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-3,3	-5,1	-9,3	1,6			

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис.12.1. Производственная активность

Рост выпуска в добыче полезных ископаемых поддерживался холодными погодными условиями на большей части территории России. В то же время сдерживающие влияние на динамику сектора оказало выполнение Россией договоренностей о сокращении добычи нефти.

Тенденции в обрабатывающей промышленности остаются достаточно разнородными, но в целом вырисовывается позитивная картина. Продолжается устойчивой рост выпуска в тех секторах обрабатывающей промышленности, которые смогли воспользоваться полученными конкурентными преимуществами в 2015-2016 годах. Это пищевая промышленность, химический комплекс и деревообработка. Вместе с тем, с начала года наблюдается рост и в

производстве машин и оборудования (за счет сельскохозяйственной техники), признаки роста также появились и в динамике стройматериалов.



Рис.12.2.Динамика промышленности

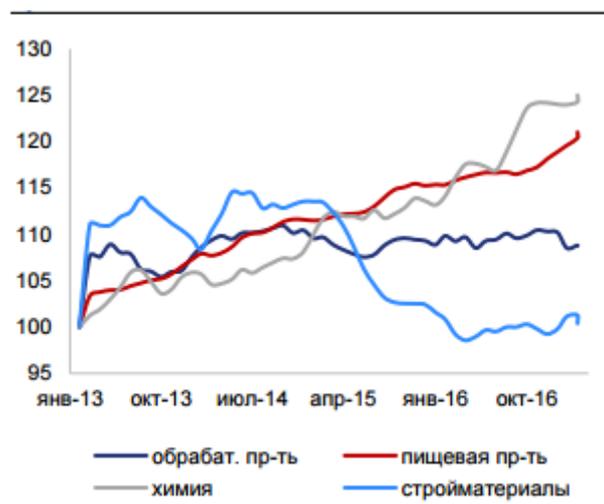


Рис.12.3.Драйверы роста в обрабатывающей промышленности

Индикаторы спроса свидетельствуют о входе российской экономики в восстановительную фазу экономического цикла. В терминах последовательных приростов с коррекцией на сезонность розничный товароборот находится в положительной области с начала года, в результате чего годовой темп роста в апреле вышел из отрицательной области. Инвестиции в основной капитал выросли на 2,3% г/г в 1кв2017, предварительные оценки, основанные на динамике импорта и производства инвестиционных товаров, свидетельствуют о дальнейшем восстановлении инвестиционной активности.

В апреле 2017 года, по оценкам Минэкономразвития России, рост ВВП ускорился по сравнению с 0,5% г/г в 1кв2017 и составил 1,4 % г/г, а индекс ВВП, очищенный от сезонности, оценивается на уровне 0,2% м/м SA. При этом в истекшем месяце сохранились тенденции, сформировавшиеся в I квартале текущего года. Вклады в прирост ВВП распределились следующим образом: транспорт (0,5 п.п.), добыча полезных ископаемых (0,3 п.п.), энергетика (0,2 п.п.), торговля и обрабатывающие производства (по 0,1 п. пункту).

	апр.17	мар.17	фев.17	январь.17	2016	2015	2014
<b>Обрабатывающие производства</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	1,0	-5,1	2,0	0,5	-1,3	3,2
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	0,2	2,3	-2,7	1,2	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-0,4	-0,8	-1,8	2,0	-	-	-
<b>Пищевая промышленность</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,9	3,8	-2,8	1,5	2,3	1,7	1,2
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-1,8	3,1	-0,2	1,2	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	0,9	0,9	-0,8	1,5	-	-	-
<b>Легкая промышленность</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4	9,4	4,6	5,2	5,5	-9,4	-1,8
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-1,6	3,3	0,9	1,1	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	6,0	6,7	4,9	5,2	-	-	-
<b>Деревообрабатывающий комплекс</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,7	3,8	4,1	5,1	2,1	-2,7	-1,3
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-0,9	0,4	0,9	1,4	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	3,6	4,3	4,6	5,1	-	-	-
<b>Кокс и нефтепродукты</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	0,6	-2,2	-3,9	-1,7	0,9	6,1
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	1,4	0,9	0,9	-3,0	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-0,6	-1,8	-3,1	-3,9	-	-	-
<b>Химический комплекс</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8	6,9	4,6	11,5	6,5	4,1	3,2
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	0,4	1,6	-0,7	0,5	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	6,8	7,5	7,7	11,5	-	-	-
<b>Неметаллическая минеральная продукция</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,7	0,9	7,2	0,5	-6,0	-6,2	1,2
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-1,0	-4,8	3,2	2,2	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	1,8	2,9	4,1	0,5	-	-	-
<b>Металлургический комплекс</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,0	-7,5	-14,4	-4,0	-0,6	3,8	6,6
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	3,6	2,5	-4,1	-4,5	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-6,8	-8,9	-9,6	-4,0	-	-	-
<b>Машиностроительный комплекс</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-14,0	10,4	-19,4	6,1	2,2	0,1	6,3
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-5,4	7,2	-5,9	3,4	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-4,8	-0,9	-8,8	6,1	-	-	-
<b>Прочие производства</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-2,3	18,4	-13,1	-1,9	-11,2	-6,6	-3,1
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-2,1	2,3	-1,4	0,7	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	1,1	2,4	-8,0	-1,9	-	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис.12.4 Показатели ВВП

	Апр'17	Мар'17	Фев'17	Январь'17	2016	2015	2014
<b>Реальная заработная плата</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	3,2	1,0	3,1	0,7	-9,0	1,2
<b>Номинальная заработная плата</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,7	7,6	5,6	8,3	7,8	5,1	9,1
в % к предыдущему месяцу/SA	2,0/0,2	6,9/0,6	1,6/0,7	-25,6/0,2	-	-	-
<b>Реальные располагаемые доходы</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года (1 с искл. единовременной выплаты)	-7,6	-2,3	-3,8	8,0 (0,51)	-5,9	-3,2	-0,7
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости (1 с искл. единовременной выплаты)	-7,0	-1,0	-1,8	11,2 (3,21)	-4,9	-1,2	0,2
<b>Оборот розничной торговли</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	-0,4	-2,8	-2,3	-4,6	-10,0	2,7
в % к предыдущему месяцу/SA	-1,3/0,1	7,9/0,2	-1,7/0,2	-24,9/0,8	-	-	-
<b>Платные услуги</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,8	0,1	-2,2	2,7	-0,3	-2,0	1,3
в % к предыдущему месяцу/SA	-1,8/0,2	4,9/0,1	-0,8/-1,0	-10,1/0,7	-	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 12.5. Потребительский спрос

Позитивные тенденции в сфере потребительского спроса приобретают устойчивый характер. Оборот розничной торговли с исключением сезонного фактора остается в области

положительных значений с начала текущего года. В апреле 2017 г. рост оценивается на уровне 0,1 % м/м SA (в сегменте непродовольственных товаров с исключением сезонного фактора +0,5 % м/м SA, продовольственных +0,1 % м/м SA). В результате в апреле впервые с января 2015 г. не было зафиксировано снижения оборота розничной торговли в годовом выражении.

	апр.17	I кв. 2016	IV кв.	III кв.	II кв.	I кв. 2015	
<b>Инвестиции в основной капитал</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	-0,9	-1,3	0,5	-1,5	-1,2	-10,1
с устранением сезонности, % м/м	1,2		0,1	0,1	-0,2	0,8	
<b>Строительство</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,4	-4,3	-4,3	-1,9	-3,6	-8,3	-4,6
с устранением сезонности, % м/м	0,9	-1,4		-0,7	0,0	-2,2	-0,6
<b>Производство инвестиционных товаров<sup>2</sup></b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,3	0,9	-1,9	0,5	-0,8	-1,5	-6,3
с устранением сезонности, % м/м	-4,4	0,2		0,5	1,1	-0,8	-0,2
<b>Импорт инвестиционных товаров<sup>3</sup></b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,2	5,7	6,6	1,1	4,6	11,5	-30,1
с устранением сезонности, % м/м	3,3		4,4	0,7	-5,8	8,4	
<b>Грузоперевозки инвестиционных товаров<sup>4</sup></b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-3,9	-3,2	5,3	-11,5	3,8	16,2	14,9
с устранением сезонности, % м/м	-1,3	1,4		-3,3	-3,4	-0,5	1,3

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 12.6. Инвестиционный спрос

В условиях снижения неопределенности и общей стабилизации макроэкономической ситуации по итогам I кв 2017 инвестиции в основной капитал выросли на 2,3% г/г. (1,2% кв/кв SA). Основой восстановления инвестиционной активности послужил рост импорта товаров инвестиционного назначения (4,2% г/г) на фоне укрепления рубля. Кроме того, по итогам I кв 2017, наблюдается рост и в отечественном производстве инвестиционных товаров (0,9% г/г). При этом препятствовал восстановлению инвестиционной активности продолжающийся спад в строительстве (-4,3% г/г).

Источник: <http://economy.gov.ru/>

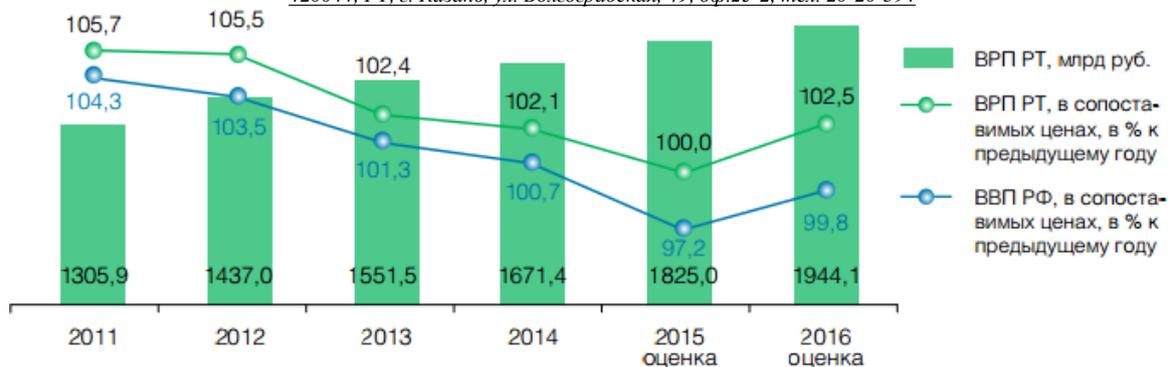
## **12.2. Обзор социально-экономического положения Республики Татарстан**

Республика Татарстан по основным макроэкономическим показателям традиционно входит в число регионов- лидеров Российской Федерации. По объему валового регионального продукта республика занимает 6 место среди субъектов Российской Федерации, сельскому хозяйству и объему инвестиций в основной капитал – 3 место, промышленному производству и строительству – 5 место, вводу жилья – 7 место.

По итогам года темп роста валового регионального продукта республики составил, по оценке, 102,5% в сопоставимых ценах к уровню 2015 года. Объем валового регионального продукта в 2016 году достиг 1 944,1 млрд.рублей. На общеэкономическую динамику позитивное влияние оказали промышленность, сельское хозяйство, строительство.

Таблица 12.2.1

### Динамика ВРП Республики Татарстан и ВВП России



Объем валового регионального продукта Республики Татарстан в 2016 году, по оценке, составил 1944,1 млрд руб., или 102,5% в сопоставимых ценах к уровню 2015 года. Основной вклад в рост экономики вносили промышленное производство, сельское хозяйство и строительство.

Таблица 12.2.2

Структура производства ВРП по видам экономической деятельности в 2016г. (оценка), %

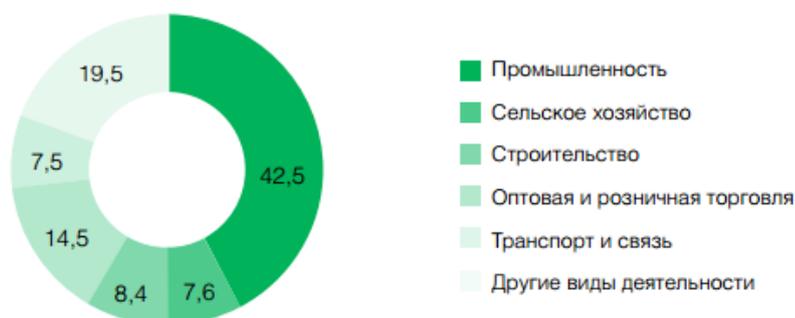
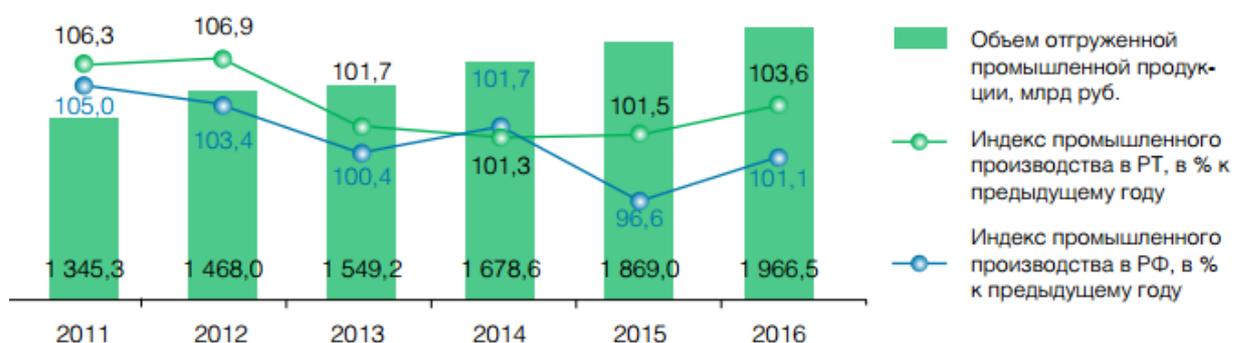


Таблица 12.2.3

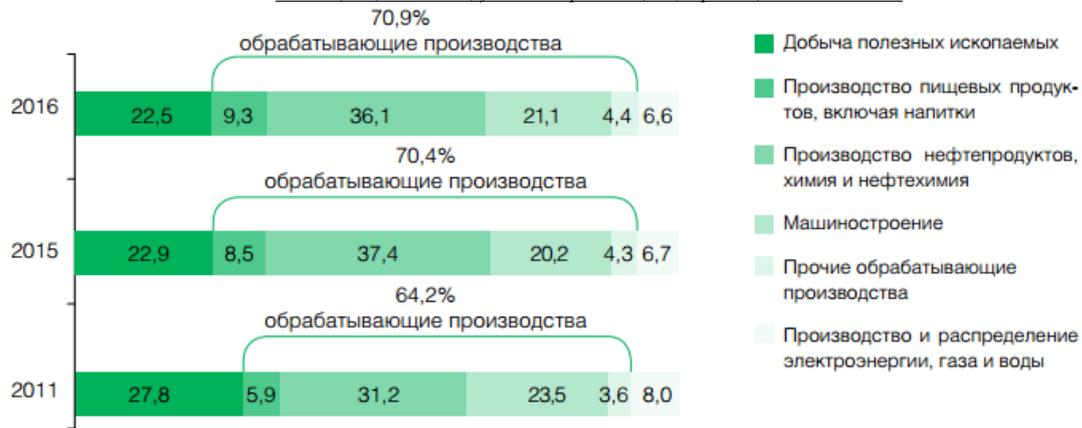
#### Индекс промышленного производства



По итогам 2016 года индекс промышленного производства составил 103,6% к уровню 2015 года, объем отгруженной продукции достиг 1 966,5 млрд рублей. В добыче полезных ископаемых индекс производства составил 104,3% к уровню 2015 года, обрабатывающих производствах – 102,9%, производстве и распределении электроэнергии, газа и воды – 105,8%.

Таблица 12.2.4

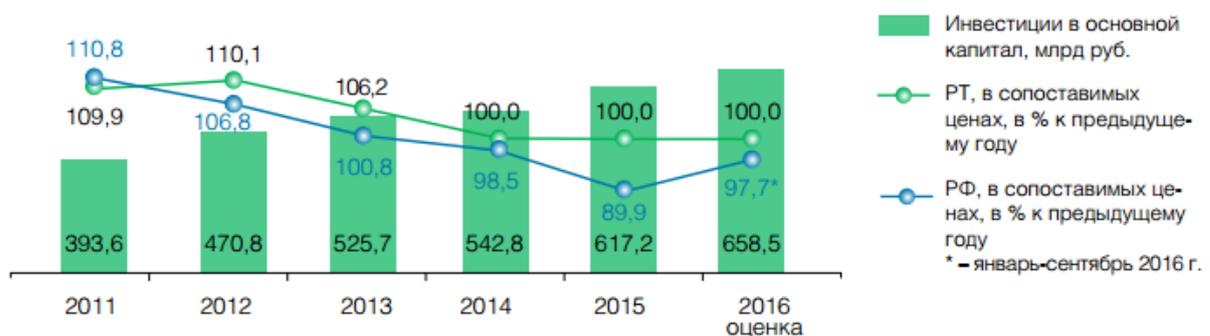
Структура промышленности Республики Татарстан, %



В структуре промышленности доля обрабатывающих производств увеличилась на 0,5 процентных пункта к уровню 2015 года и составила 70,9%. При этом удельный вес добычи полезных ископаемых снизился на 0,4 процентных пункта и составил 22,5%, производства и распределения электроэнергии, газа и воды - на 0,1 процентных пункта (6,6%).

Таблица 12.2.5

Динамика инвестиций в основной капитал, %



На развитие экономики и социальной сферы в республику привлечено, по оценке, 658,5 млрд рублей инвестиций в основной капитал, или 100% в сопоставимых ценах к уровню 2015 года.

Таблица 12.2.6

Динамика показателей строительной деятельности



Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», составил 286,6 млрд руб., или 101,1% в сопоставимых ценах к уровню 2015 года. Введено 2406,5 тыс. кв. м общей площади жилья, в том числе по программе социальной ипотеки - 367,2 тыс. кв. м.

Таблица 12.2.7

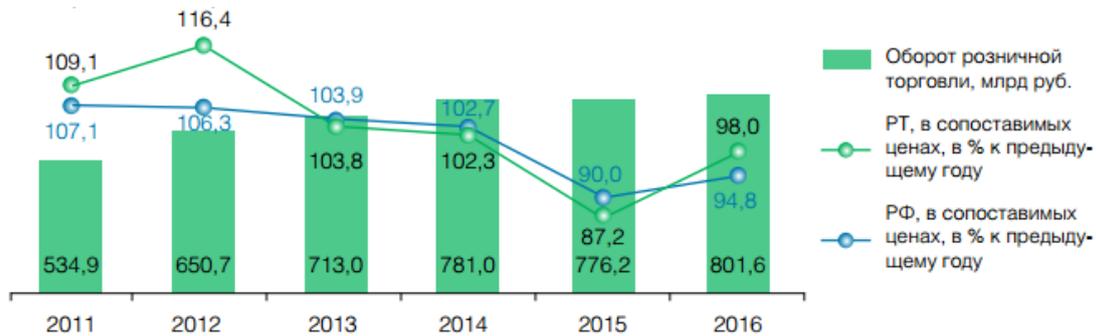
Динамика сельскохозяйственного производства



Объем продукции сельского хозяйства в 2016 году увеличился на 5,0% в сопоставимых ценах к уровню 2015 года и составил 238,6 млрд рублей.

Таблица 12.2.8

Динамика розничной торговли



Оборот розничной торговли по итогам 2016 года составил 801,6 млрд рублей, или 98,0% в сопоставимых ценах к уровню 2015 года.

Таблица 12.2.9

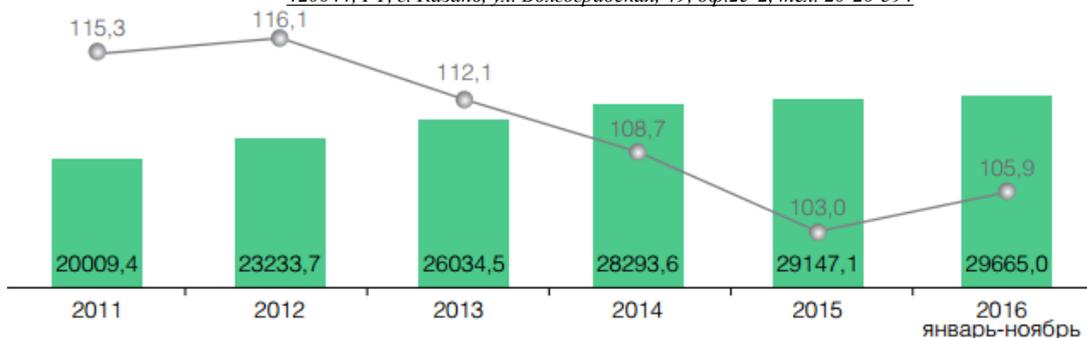
Динамика индекса потребительских цен, декабрь 2016г. к декабрю предыдущего года



Индекс потребительских цен в декабре 2016 года по отношению к декабрю 2015 года составил 103,9%, в том числе на продовольственные товары – 103,3%, непродовольственные товары – 104,1%, на услуги – 104,7%.

Таблица 12.2.10

Динамика среднемесячной заработной платы



Среднемесячная заработная плата работающих на предприятиях и в организациях республики в январе-ноябре 2016 года увеличилась на 5,9% к уровню соответствующего периода 2015 года и составила 29665 рублей.

Таблица 12.2.11

## Динамика показателей занятости населения



На конец декабря 2016 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояли на учете 14,6 тыс. человек безработных граждан, или 0,71% рабочей силы.

Таблица 12.2.12

## Динамика показателей воспроизводства населения



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 успевают 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.ligheconomic.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.

Под активным рынком понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом.

Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом.

*Источник: Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость. 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.*

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.

В данном отчете объектами недвижимости являются жилой дом, дом охранника, земельный участок, кад.№16:24:210101:0062, земельный участок, кад.№16:24:210101:59, земельный участок, кад.№16:24:210101:60.

Таким образом, объекты - незастроенные земельные участки, пригодные для использования под размещение домов индивидуальной жилой застройки, по характеру полезности – к условно доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к активному рынку; объекты – жилой дом, дом охранника, по характеру полезности – к бездоходной недвижимости, по степени

представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к активному рынку.

### **12.5. Анализ рынка загородной недвижимости**

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. 12.5.1. 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. 12.5.2. 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).

Исследование рынка цен участков по состоянию на **сентябрь 2017 года** категории «земель поселений», по объектам расположенных в непосредственной близости от объекта оценки, показало, каким образом варьируются цены:

Таблица 12.5.1.

**Цены на земельные участки в РТ, Лаишевский район, с. Габишево**

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Стоимость 1 кв.м., руб.	Наличие коммуникаций	Наличие подъездных путей с твердым покрытием
1	Казань, с. Габишево, ул. Казанская	690	1348	имеются	имеются
2	Казань, пос.Габишево ,Ленинская	700	1350	имеются	имеются
3	Казань, п. Габишево, ул. Марджани	600	1417	имеются	имеются
4	Казань, Лаишевский район, пос.Габишево, ул.Александра Сергеева, д.69.	810	1605	имеются	не имеются
5	Казань, Лаишевский район, Габишево	1000	1699	имеются	не имеются
6	Казань, Габишево ул. Александра Сергеева	820	1707	имеются	имеются
7	Казань, Габишево с, ул. Приволжская, 59	550	1818	имеются	не имеются

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 1 348 руб, максимальная 1 818 руб. По анализу цен, можно отметить, что объекты, к которым имеются подъездные пути с твердым покрытием, имеют цену меньше, чем к тем объектам, для которых проезд твердого покрытия не имеет.

№ п/п	Адрес	Площадь дома, кв.м	Площадь земельного участка, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, 1 кв.м./руб	Материал стен	Отделка
1	Казань, Габишево молодежная	268	800	5499000	20519	кирпич	предчист
2	Казань, с. Габишево ул Приволжская 52	140	650	3900000	27857	кирпич	предчист
3	Казань, ул Береговая (Габишево)	200	1000	5950000	29750	кирпич	предчист
4	Казань, Габишево	130	600	3899000	29992	кирпич	предчист
5	Казань, поселок габишева	145	1000	4499000	31028	кирпич	предчист
6	Казань, С. Габишево ул. Приволжская 59	150	1100	5349000	35660	кирпич	предчист

7	Казань, Габишево, ул. Марджани	80	500	3250000	40625	кирпич	предчист
8	Казань, Габишево	217	1500	10000000	46083	кирпич	предчист

При анализе цен для домов с земельными участками, были рассмотрены новые объекты с предчистовой отделкой изготовленные из кирпича, расположенные в с. Габишево, Лаишевского района. В данном случае, так же как и в случае с земельными участками, цена объекта не зависит от площади дома и земельного участка. Минимальная цена за кв.м. составила 20 519 руб., для объекта, в котором площадь дома составила 268 кв.м. и площадь земельного участка 8 сот., максимальная цена – 46 083 рубля для объекта, в котором площадь дома составила 217 кв.м. и площадь земельного участка 15 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.

Таблица 12.6.1

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	Отделка	Источник	Ссылка
1	Казань, ул Береговая (Габишево)	200	1000	5950000	29750	2	кирпич	предчист	89869250951	<a href="https://www.avito.ru/kazan/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_200_m_na_uchastke_10_sot._948155130">https://www.avito.ru/kazan/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_200_m_na_uchastke_10_sot._948155130</a>
2	Казань, С. Габишево ул. Приволжская 59	150	1100	5349000	35660	2	кирпич	предчист	89178613338	<a href="https://www.avito.ru/kazan/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_150_m_na_uchastke_11_sot._935684240">https://www.avito.ru/kazan/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_150_m_na_uchastke_11_sot._935684240</a>
3	Казань, Габишево	130	600	3899000	29992	2	кирпич	предчист	89375795586	<a href="https://www.avito.ru/kazan/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_130_m_na_uchastke_6_sot._1129418531">https://www.avito.ru/kazan/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_130_m_na_uchastke_6_sot._1129418531</a>
4	Казань, Габишево	217	1500	10000000	46083	2	кирпич	предчист	89872907979	<a href="https://www.avito.ru/kazan/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_217_m_na_uchastke_15_sot._850972038">https://www.avito.ru/kazan/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_217_m_na_uchastke_15_sot._850972038</a>
5	Казань, поселок габишева	145	1000	4499000	31028	2	кирпич	предчист	89872904940	<a href="https://www.avito.ru/kazan/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_145_m_na_uchastke_10_sot._867721179">https://www.avito.ru/kazan/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_145_m_na_uchastke_10_sot._867721179</a>
6	Казань, Габишево молодежная	268	800	5499000	20519	2	кирпич	предчист	89503291757	<a href="https://www.avito.ru/kazan/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_268_m_na_uchastke_8_sot._718154832">https://www.avito.ru/kazan/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_268_m_na_uchastke_8_sot._718154832</a>
7	Казань, с. Габишево ул Приволжская 52	140	650	3900000	27857	2	кирпич	предчист	89625592058	<a href="https://www.avito.ru/kazan/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_140_m_na_uchastke_6.5_sot._1017447181">https://www.avito.ru/kazan/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_140_m_na_uchastke_6.5_sot._1017447181</a>
8	Казань, Габишево, ул. Марджани	80	500	3250000	40625	1	кирпич	предчист	89872905379	<a href="https://www.avito.ru/kazan/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_80_m_na_uchastke_5_sot._971078030">https://www.avito.ru/kazan/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_80_m_na_uchastke_5_sot._971078030</a>

Диапазон цен на жилые дома с земельным участком, расположенные в Лаишевском районе составляет от 20 519 руб. до 46 083 руб. за 1 кв.м. в зависимости от местоположения, физических характеристик и прочих факторов, влияющих на стоимость. Средняя площадь продаваемого жилого дома 166 кв.м., средняя цена предложения жилого дома с учетом стоимости земельного участка 32 689 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».

Таблица 12.6.2

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.	Наличие коммуникаций	Наличие подъездных путей с твердым покрытием	Источник	Ссылка
1	Казань, Лаишевский район, Габишево	1000	1699000	1699	имеюся	не имеются	89196833543	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_792891306">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_792891306</a>
2	Казань, Лаишевский район, пос.Габишево, ул.Александра Сергеева, д.69.	810	1300000	1605	имеюся	не имеются	89196260533	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_8.1_sot_izhs_1087174042">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_8.1_sot_izhs_1087174042</a>
3	Казань, Габишево ул. Александра Сергеева	820	1400000	1707	имеюся	имеются	89173996839	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_8.2_sot_izhs_1173611832">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_8.2_sot_izhs_1173611832</a>
4	Казань, Габишево с, ул. Приволжская, 59	550	1000000	1818	имеюся	не имеются	89625592058	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5.5_sot_izhs_952152771">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5.5_sot_izhs_952152771</a>
5	Казань, п. Габишево, ул. Марджани	600	850000	1417	имеюся	имеются	89872905379	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_1168929042">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_1168929042</a>
6	Казань, пос.Габишево „Ленинская	700	945000	1350	имеюся	имеются	89274950350	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_504549241">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_504549241</a>
7	Казань, с. Габишево, ул. Казанская	690	930000	1348	имеюся	имеются	89872905379	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6.9_sot_izhs_1168106773">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6.9_sot_izhs_1168106773</a>

Диапазон цен на земли населенных пунктов с разрешенным видом использования «для размещения домов индивидуальной жилой застройки», расположенные в Лаишевском районе Республики Татарстан составляет от 1 350 руб. до 1 818 руб. за 1 кв.м. в зависимости от местоположения, физических характеристик и прочих факторов, влияющих на стоимость. Средняя площадь продаваемого участка 1 092,22 кв.м., средняя цена предложения 1 962 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.

## **15. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **15.1. 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 15.1.1

Объекты аналоги для земельных участков

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Наличие коммуникаций	Наличие подъездных путей с твердым покрытием	Источник	Ссылка
1	Казань, Лаишевский район, Габишево	1000	1699000	1699	имеюся	не имеются	89196833543	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_792891306">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_792891306</a>
2	Казань, Лаишевский район, пос. Габишево, ул. Александра Сергеева, д.69.	810	1300000	1605	имеюся	не имеются	89196260533	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_8.1_sot_izhs_1087174042">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_8.1_sot_izhs_1087174042</a>
3	Казань, Габишево с, ул. Приволжская, 59	550	1000000	1818	имеюся	не имеются	89625592058	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5.5_sot_izhs_952152771">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5.5_sot_izhs_952152771</a>
4	Казань, п. Габишево, ул. Марджани	600	850000	1417	имеюся	имеются	89872905379	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_1168929042">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_1168929042</a>

**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 9% согласно данным опубликованным в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2016г.

Скидка на торг

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	<u>11,6</u>	<u>7,5</u>	<u>15,6</u>
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	<u>9,7</u>	<u>6,2</u>	<u>13,2</u>
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	<u>15,1</u>	<u>10,2</u>	<u>20,1</u>
4.1 Земельные участки под МЖС	<u>10,4</u>	<u>6,5</u>	<u>14,2</u>
4.2 Земельные участки под ИЖС	<u>9,1</u>	<u>5,6</u>	<u>12,5</u>
4.1 Земельные участки под объекты рекреации	<u>14,1</u>	<u>9,5</u>	<u>18,6</u>
4.1 Земельные участки под объекты придорожного сервиса	<u>11,4</u>	<u>7,3</u>	<u>15,5</u>

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-2016г.

Таблица 15.1.3

Корректировка на площадь

Площадь, га		Земельные участки под ИЖС				
		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	≥10000
Объект оценки	<1500	1.00	1.06	1.16	1.26	1.30
	1500-3000	0.95	1.00	1.10	1.19	1.23
	3000-6000	0.86	0.91	1.00	1.08	1.12
	6000-10000	0.79	0.84	0.92	1.00	1.03
	≥10000	0.77	0.81	0.89	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 15.1.4

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	16:24:210101:0062	89 196 833 543	89 196 260 533	89 872 905 379	89 173 996 839
Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н пос.Габишево	Казань, Лаишевский район, Габишево	Казань, Лаишевский район, пос.Габишево, ул. Александра Сергеева, д.69.	Казань, п. Габишево, ул. Марджани	Казань, Габишево с, ул. Приволжская, 59
Площадь, кв.м	2 753	1 000	810	600	550
Стоимость, руб.		1 699 000	1 300 000	850 000	1 000 000
Вид стоимости	рыноч.	предл.	предл.	предл.	предл.

ООО «АК ВОСТОК»

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

Корректировка, %		-9,1	-9,1	-9,1	-9,1
Стоимость с учетом корректировки, руб.		1 544 391	1 181 700	772 650	909 000
Время прод./предл., %	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017
Корректировка, % %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		1 544 391	1 181 700	772 650	909 000
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		1 544 391	1 181 700	772 650	909 000
Состав передаваемых прав	Общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		1 544 391	1 181 700	772 650	909 000
Площадь, кв.м	2 753	1 000	810	600	550
Корректировка (в разрезе ликвидности), коэфф.		0,95	0,95	0,95	0,95
Стоимость с учетом корректировки, руб.		1 467 171	1 122 615	734 018	863 550
Местоположение	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н пос.Габишево	Казань, Лаишевский район, Габишево	Казань, Лаишевский район, пос.Габишево, ул. Александра Сергеева, д.69.	Казань, п. Габишево, ул. Марджани	Казань, Габишево с, ул. Приволжская, 59
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		1 467 171	1 122 615	734 018	863 550
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.		1 467 171	1 122 615	734 018	863 550
Рельеф	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		1 467 171	1 122 615	734 018	863 550
Наличие подъездных путей с твердым покрытием	асфальтовые и грунтовые автодороги	подъездные пути без твердого покрытия	подъездные пути без твердого покрытия	асфальтовые и грунтовые автодороги	подъездные пути без твердого покрытия
Корректировка, %		-14	-14	0	-14
Стоимость с учетом корректировки, руб.		1 261 767	965 449	734 018	742 653
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.		1 261 767	965 449	734 018	742 653
Скорректированная стоимость, руб.		3 473 646	3 281 334	3 367 917	3 717 316
Валовая корректировка		15,10	15,10	15,10	15,10
Расчетная величина	1,0	0,250	0,250	0,250	0,250
Стоимость по данным метода сравнения продаж, руб.					3 460 000,00
Стоимость кв. м по данным метода сравнения продаж, руб.					1257

Таблица 15.1.5

Расчет стоимости земельного участка, кад.№ 16:24:210101:59 сравнительным подходом

Наименование	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Аналог-4
--------------	---------------	----------	----------	----------	----------

<b>показателя</b>					
Источник информации	16:24:210101:59	89 196 833 543	89 196 260 533	89 872 905 379	89 173 996 839
Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н с.Габишево, просп. Молодежный	Казань, Лаишевский район, Габишево	Казань, Лаишевский район, пос.Габишево, ул. Александра Сергеева, д.69.	Казань, п. Габишево, ул. Марджани	Казань, Габишево с, ул. Приволжская, 59
Площадь, кв.м	1 363	1 000	810	600	550
Стоимость, руб.		1 699 000	1 300 000	850 000	1 000 000
Вид стоимости	рыноч.	предл.	предл.	предл.	предл.
Корректировка, %		-9,1	-9,1	-9,1	-9,1
Стоимость с учетом корректировки, руб.		1 544 391	1 181 700	772 650	909 000
Время прод./предл., %	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017
Корректировка, % %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		1 544 391	1 181 700	772 650	909 000
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		1 544 391	1 181 700	772 650	909 000
Состав передаваемых прав	Земли населенных пунктов	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		1 544 391	1 181 700	772 650	909 000
Площадь, кв.м	1 363	1 000	810	600	550
Корректировка (в разрезе ликвидности), коэфф.		0,95	0,95	0,95	0,95
Стоимость с учетом корректировки, руб.		1 467 171	1 122 615	734 018	863 550
Местоположение	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н с.Габишево, просп. Молодежный	Казань, Лаишевский район, Габишево	Казань, Лаишевский район, пос.Габишево, ул. Александра Сергеева, д.69.	Казань, п. Габишево, ул. Марджани	Казань, Габишево с, ул. Приволжская, 59
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		1 467 171	1 122 615	734 018	863 550
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.		1 467 171	1 122 615	734 018	863 550
Рельеф	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		1 467 171	1 122 615	734 018	863 550
Наличие подъездных путей с твердым покрытием	асфальтовые и грунтовые автодороги	подъездные пути без твердого покрытия	подъездные пути без твердого покрытия	асфальтовые и грунтовые автодороги	асфальтовые и грунтовые автодороги
Корректировка, %		-14	-14	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		1 261 767	965 449	734 018	863 550
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		1 261 767	965 449	734 018	863 550

корректировки, руб.					
Скорректированная стоимость, руб.		1 719 789	1 624 576	1 667 443	2 140 034
Валовая корректировка		15,10	15,10	15,10	15,10
Расчетная величина	1,0	0,250	0,250	0,250	0,250
Стоимость по данным метода сравнения продаж, руб.					1 788 000,00
Стоимость улучшений, руб.					3 695 183,39
Стоимость земельного участка с улучшениями, руб.					5 483 000,00

Таблица 15.1.6

Расчет стоимости земельного участка, кад.№ 16:24:210101:60 сравнительным подходом

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Аналог-4
Источник информации	16:24:210101:60	89 196 833 543	89 196 260 533	89 872 905 379	89 173 996 839
Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н с.Габишево, просп. Молодежный	Казань, Лаишевский район, Габишево	Казань, Лаишевский район, пос.Габишево, ул.Александра Сергеева, д.69.	Казань, п. Габишево, ул. Марджани	Казань, Габишево с, ул. Приволжская, 59
Площадь, кв.м	1 300	1 000	810	600	550
Стоимость, руб.		1 699 000	1 300 000	850 000	1 000 000
Вид стоимости	рыноч.	предл.	предл.	предл.	предл.
Корректировка, %		-9,1	-9,1	-9,1	-9,1
Стоимость с учетом корректировки, руб.		1 544 391	1 181 700	772 650	909 000
Время прод./предл., %	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017
Корректировка, % %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		1 544 391	1 181 700	772 650	909 000
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		1 544 391	1 181 700	772 650	909 000
Состав передаваемых прав	Общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		1 544 391	1 181 700	772 650	909 000
Площадь, кв.м	1 300	1 000	810	600	550
Корректировка (в разрезе ликвидности), коэфф.		0,95	0,95	0,95	0,95
Стоимость с учетом корректировки, руб.		1 467 171	1 122 615	734 018	863 550
Местоположение	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н с.Габишево, просп. Молодежный	Казань, Лаишевский район, Габишево	Казань, Лаишевский район, пос.Габишево ул.Александра Сергеева, д.69.	Казань, п. Габишево, ул. Марджани	Казань, Габишево с, ул. Приволжская, 59
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		1 467 171	1 122 615	734 018	863 550
Категория земель/назначение	0	0	0	0	0
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		1 467 171	1 122 615	734 018	863 550
Рельеф	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		1 467 171	1 122 615	734 018	863 550

Наличие подъездных путей с твердым покрытием	асфальтовые и грунтовые автодороги	подъездные пути без твердого покрытия	подъездные пути без твердого покрытия	асфальтовые и грунтовые автодороги	асфальтовые и грунтовые автодороги
Корректировка, %		-14	-14	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		1 261 767	965 449	734 018	863 550
Наличие коммуникаций,	вдоль участка электричество (столбы линий электропередач), газопровод				
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		1 261 767	965 449	734 018	863 550
Скорректированная стоимость, руб.		1 640 298	1 549 486	1 590 371	2 041 118
Валовая корректировка		15,10	15,10	15,10	15,10
Расчетная величина	1,0	0,250	0,250	0,250	0,250
Стоимость по данным метода сравнения продаж, руб.					1 705 000,00
Стоимость улучшений, руб.					4 242 072,22
Стоимость земельного участка с улучшениями, руб.					5 947 000,00

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 15.1.7

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	1,532	134907,5
2	Строительство кирпичного забора	Договор купли-продажи №14-9 от 24.08.2012г.	379 886,03	1,532	523121
3	Работы по благоустройству и озеленению территории	Договор №38/2012 от 26.11.2012г.	4 174 165,23	1,532	2007319,444
4	Работы по устройству забора из облицовочного кирпича	Договор подряда от 24.09.2012г	690 236,95	1,532	951828,5
5	Монтаж системы видеонаблюдения, монтаж вводного электрокабеля в помещениях	Договор подряда от 31.08.2013г.	166 636,87	1,437	78006,94444
	Итого:				3 695 183,39
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	1,626	1204917,333
2	Работы по благоустройству и озеленению территории	Договор №38/2012 от 26.11.2012г.	4 174 165,23	1,532	2007319,444
3	Работы по устройству забора из облицовочного кирпича	Договор подряда от 24.09.2012г	690 236,95	1,532	951828,5
4	Монтаж системы видеонаблюдения, монтаж вводного электрокабеля в помещениях	Договор подряда от 31.08.2013г.	166 636,87	1,437	78006,94444
	Итого:				4 242 072,22

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.

№ п/п	Адрес	Площадь дома, кв.м	Площадь земельного участка, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, 1 кв.м./руб	Этажность	Материал стен	Отделка	Источник
1	Казань, ул Береговая (Габишево)	200	1000	5950000	29750	2	кирпич	предчист	89869250 951
2	Казань, С. Габишево ул. Приволжская 59	150	1100	5349000	35660	2	кирпич	предчист	89178613 338
3	Казань, Габишево	130	600	3899000	29992	2	кирпич	предчист	89375795 586
4	Казань, с. Габишево ул Приволжская 52	140	650	3900000	27857	2	кирпич	предчист	89625592 058

#### 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 1 962 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 6% согласно данным опубликованным в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Шегуровой Д.А., Нижний Новгород-2014г.

Скидка на торг %	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены объектов			
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	9%	8%	9%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	11%	10%	12%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	7%	7%	8%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	8%	7%	8%
2.3 Низкокласные офисно-торговые объекты	8%	8%	9%
3.1 Объекты сельскохозяйственного назначения	13%	12%	14%
4.1 Квартыры	3%	3%	4%
4.2 Жилые дома и коттеджи	6%	5%	6%
5.1 Базы отдыха	10%	10%	11%

Рис. 15.1.1. 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-2014г.

таблица 15.1.1.

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв. м	<150	150-300	300-600	>600
<150	1,00	0,95	0,87	0,84
150-300	1,05	1,00	0,92	0,88
300-600	1,15	1,09	1,00	0,96
>600	1,19	1,13	1,04	1,00

Рис. 15.1.2. Корректировка на площадь

7. Корректировка на уровень отделки. Корректировка рассчитывалась прямым попарным сопоставлением цен аналогов, которые отличаются друг от друга только по одному элементу сравнения.

Таблица 15.1.8

Расчет корректировки на уровень отделки

Корректировка на уровень отделки,%									
Адрес	Площадь дома, кв.м.	Корректировка на площадь дома, коэфф.	Площадь земельного участка, кв.м.	Корректировка на площадь земельного участка, коэфф.	Средняя рыночная стоимость 1 кв.м.	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость дома, руб.	Уровень отделки	Стоимость, дома за 1 кв.м. руб.

					земельного участка, руб.				
Казань, поселок габишева	145	1	1 500	1	1 699	2 548 500	5 490 000	предчистовая	31028
Казань, Габишево, ул. Марджани	80	1	810	1	1 699	1 376 190	6 200 000	стандартная	40625
<b>Корректировка на уровень отделки, %</b>									<b>24</b>

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

9. Наличие коммуникаций. Корректировка не применялась. В домах проведены все коммуникации (электричество, водопровод, газоснабжение, канализация).

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;

$K$  – 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:  $K$  – 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 15.3.4

## Расчет стоимости жилого дома сравнительным подходом

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог 2	Аналог-3	Аналог-4
Контакт		89 869 250 951	89 178 613 338	89 375 795 586	89 625 592 058
Местонахождение	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, с.Габишево, ул. Молодежная, д.25	Казань, ул Береговая (Габишево)	Казань, С. Габишево ул. Приволжская 59	Казань, Габишево	Казань, с. Габишево ул Приволжская 52
Цена предложения, руб.		5 950 000	5 349 000	3 899 000	3 900 000
Площадь земельного участка, кв.м		1 000	1 100	600	650
Стоимость земельного участка, руб.		1 563 419	1 719 760	938 051	1 016 222
1. Стоимость дома без земли, руб.		4 386 581	3 629 240	2 960 949	2 883 778
Площадь дома, кв.м	369	200	150	130	140
Стоимость 1 кв.м		21 933	24 195	22 777	20 598
Вид стоимости	рыноч.	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-6	-6	-6	-6
2. Стоимость 1 кв.м с учетом корректировки, руб.		20 617	22 743	21 410	19 363
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Корректировка, %		0	0	0	0
3. Стоимость с учетом корректировки, руб.		20 617	22 743	21 410	19 363
Вид права	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0	0	0	0
4. Стоимость 1 кв.м с учетом корректировки, руб.		20 617	22 743	21 410	19 363
Местоположение	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, с.Габишево, ул. Молодежная, д.25	Казань, ул Береговая (Габишево)	Казань, С. Габишево ул. Приволжская 59	Казань, Габишево	Казань, с. Габишево ул Приволжская 52
Корректировка, %		0	0	0	0
5. Стоимость 1 кв.м с учетом корректировки, руб.		20 617	22 743	21 410	19 363
Площадь дома, кв.м	369	200	150	130	140
Корректировка (в разрезе ликвидности), коэфф.		1,09	1,09	1,15	1,15

6. Стоимость 1 кв.м с учетом корректировки, руб.		22 472	24 790	24 621	22 267
Уровень отделки	Стандартная	предчист	предчист	предчист	предчист
Корректировка, %		32	32	32	32
7. Стоимость 1 кв.м с учетом корректировки, руб.		29 664	32 723	32 500	29 392
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка, %		0	0	0	0
8. Стоимость 1 кв.м с учетом корректировки, руб.		29 664	32 723	32 500	29 392
Наличие коммуникаций	Все коммуникации (электричество, водопровод, газоснабжение, канализация)				
Корректировка, %		0	0	0	0
9. Стоимость 1 кв.м с учетом корректировки, руб.		29 664	32 723	32 500	29 392
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, %					
10. Стоимость 1 кв.м с учетом корректировки, руб.		29 664	32 723	32 500	29 392
Валовая корректировка		48,00	48,00	54,00	54,00
Расчетная величина	1,0	0,265	0,265	0,235	0,235
Стоимость 1 кв.м. по данным сравнительного подхода, руб.					31 071
Итоговая стоимость по данным сравнительного подхода, руб					11 465 000

## **15.2. 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 ( $C_{уз}$ ) 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 м<sup>2</sup>, 1 м<sup>3</sup>) 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;

$K_M$  – региональный коэффициент, учитывающий местоположение объекта;

$K_B$  – 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;

$K_3$  – Коэффициент, учитывающий завершенность конструктивных элементов;

Данный индекс рассчитывается по формуле:

$$K_B = Вп \times K,$$

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

$Вп$  – 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 1,120 согласно Приложению 1 к письму Минрегиона России от 09.12.2016г. №41695-ХМ/09.

Таблица 15.2.1

#### Индекс пересчета цен

Индекс изменения стоимости на 2 кв.2014г.	Индекс изменения стоимости на 4 кв.2016г.	Индекс пересчета цен с 2014 года на 3 кв. 2017
Приложение 1 к письму Минстроя РФ № 8367-ЕС/08 от 15.05.2014г.	Приложение Письмо Минстроя России № 41695-ХМ/09 от 09.12.2016г.	
5,52	6,18	1,18

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, строительно-монтажные 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, штукатуров, 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:

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

где  $Q_{\phi}$  – 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:

$$И = \left( \frac{XB}{\PhiЖ} \right) * 100$$

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):

$$O = BC * \left( \frac{И}{100} \right)$$

#### 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:

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

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

Таблица 15.2.2

Расчет физического износа жилого дома нормативным методом

№ п/п	Жилой дом	Пристрой к жилому дому	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	22,72	100	22,72	22,72	4,28
2	Стены и перегородки	кирпичные	Отдельные трещины и выбоины	35,89	100	35,89	22,72	100	22,72	22,72	8,15
3	Перекрытия	железобетонные	Трещины в швах между плитами	6,13	100	6,13	22,72	100	22,72	22,72	1,39
4	Крыши	железная	Местами ржавчина	6,54	100	6,54	22,72	50	45,44	45,44	2,97
5	Полы	ламинат, линолеум, ковролин, керамическая плитка	Истертости материала в ходовых местах	9,55	100	9,55	22,72	40	56,80	56,80	5,42
6	Окна, двери	окна-пластиковые; двери-филенчатые	мелкие трещины	7,3	100	7,30	22,72	20	113,60	50,00	3,65
7	Отделочные работы	штукатурка, обои, керамическая плитка	Отставание и повреждение кромок местами	4,89	100	4,89	22,72	20	113,60	50,00	2,45
8	Санитарные и электро-технические устройства	электроосвещение, газоснабжение, водопровод, канализация, вентиляция, телефон, радио	Значительных повреждений не обнаружено	6,71	100	6,71	22,72	20	113,60	50,00	3,36
9	Прочие работы	прочие работы	трещины	4,12	100	4,12	22,72	20	113,60	50,00	2,06
	Итого:			100,0							33,74

Таблица 15.2.3

**Расчет физического износа дома охранника нормативным методом**

№ п/п	Дом охранника	Состояние	Удельный вес элемента в стоимости здания с учетом завершенности	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, %

				конструкции, %							
1	Фундаменты	бетонный ленточный	мелкие трещины	16,58	100	16,58	22,72	100	22,72		3,77
2	Стены и перегородки	кирпичные	мелкие трещины	8,27	100	8,27	22,72	100	22,72		1,88
3	Перекрытия	деревянные	Усадочные трещины	7,42	100	7,42	22,72	50	45,44		3,37
4	Крыша	металлическая	Местами ржавчина	16,49	100	16,49	22,72	50	45,44		7,49
5	Полы	бетонные	Отдельные мелкие выбоины и волосяные трещины	5,15	100	5,15	22,72	100	22,72	10,00	1,17
6	Окна, двери	окна-простые;двери-металлические	мелкие трещины	5,59	100	5,59	22,72	20	113,60	30,00	1,68
7	Отделочные работы	сайдинг	Отслоение облицовок в зонах швов	16,47	100	16,47	22,72	20	113,60	30,00	4,94
8	Санитарные и электро-технические устройства	электроосвещение, газоснабжение	Значительных повреждений не обнаружено	21,51	100	21,51	22,72	20	113,60	30,00	6,45
9	Прочие работы	прочие работы	трещины	2,53	100	2,53	22,72	20	113,60	30,00	0,76
	Итого:			100,0		100,01					31,51

Таким образом, стоимость по затратному подходу составит:

Таблица 15.2.4

**Расчет стоимости по затратному подходу методом сравнительной единицы**

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Ед. изм.	Справочник, № таблицы	Ед.изм по справочнику	Справочная стоимость 1 ед., руб.	Кол-во единиц	Стоимость в ценах 01.01.2014г., руб.	Региональные коэффициенты	Корректирующий коэффициент на разницу в площади	Корректирующий коэффициент на разницу в объеме	Индекс пересчета цен с 2014 года на дату оценки	Индекс учитываемый НДС	Стоимость воспроизводства, руб.	Расчетный износ,%	Рыночная (справедливая)стоимость по затратному подходу, руб.
1	Жилой дом	369	кв.м	Ж3.02.001.0252	1куб.м	58016	369	21407904	0,929	0,95	0,87	1,120	1,18	21 715 215	33,74	14 389 000,00
2	Навес	95,6	кв.м	Ж4.21.000.0311	1 кв.м.	1510	95,6	144356	0,935	1	1	1,120	1,18	178 311	33,74	118 000,00
3	Баня с предбанником	31,6	кв.м.	Ж4.01.000.0002	1 куб.м.	8255	63,2	521716	0,961	1	1,16	1,120	1,18	768 328	33,74	509 000,00
4	Сарай	7,5	куб.м.	Ж4.35.000.0454	1 куб.м.	5281	15	79215	0,941	1	1,22	1,120	1,18	120 140	33,74	80 000,00
5	Ворота	7	кв.м.	Ж4.07.000.0108	1 кв.м.	3754	7	26278	0,935	1	1	1,120	1,18	32 459	33,74	22 000,00
6	Забор	42,5	п.м	Ж4.23.000.0363	1 п.м.	9314	42,5	395845	0,898	1	1	1,120	1,18	469 605	33,74	311 000,00
7	Забор	160	п.м.	Ж4.23.000.0369	1 п.м.	2235	160	357600	0,935	1	1	1,120	1,18	441 713	33,74	293 000,00
1	Итого по жилому дому:															15 722 000,00
2	Дом охранника	22	кв.м	Ж3.04.001.0555	1 кв.м.	63034	22	1411962	0,887	1,1	1,16	1,120	1,18	2 111 196	31,51	1 446 000,00

### **15.3. 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 приобретаетс 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:

$$R_m = \frac{ДО}{K} ; \text{ где}$$

$R_m$  – ипотечная постоянная;

ДО – ежегодные выплаты;

$K$  – 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  $U_p$  - 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:

$$Rk = Ry + \frac{1}{n} ; \text{ где}$$

n – оставшийся срок экономической жизни;

Ry – 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:

$$Rk = Ry + SFF(n, Y) , \text{ где}$$

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:

$$Rk = Ry + SFF(n, Y_6) ,$$

где Y<sub>6</sub> - 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:

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

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

$\text{ЧОД}_n$  - 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<sub>t</sub> – 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,  $a_{(i,k)} = a_{(i,j)}$ ) 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  $j$

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

Находим сумму элементов каждого столбца.

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

	ЗП	СП
ЗП	1,00	0,20
СП	5,00	1,00
Сумма	6,00	1,20
	ЗП	СП
ЗП	1,00	7,00
СП	0,14	1,00
Сумма	1,14	8,00
	ЗП	СП
ЗП	1,00	0,20
СП	5,00	1,00
Сумма	6,00	1,20
	ЗП	СП
ЗП	1,00	5,00
СП	0,20	1,00
Сумма	1,20	6,00

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	0,17	0,17	0,17	16,67
СП	0,83	0,83	0,83	83,33
	ЗП	СП	Качество подхода по критерию Б, доли	Качество подхода по критерию Б, %
ЗП	0,88	0,88	0,88	87,50
СП	0,13	0,13	0,13	12,50
	ЗП	СП	Качество подхода по критерию В, доли	Качество подхода по критерию В, %
ЗП	0,17	0,17	0,17	16,67
СП	0,83	0,83	0,83	83,33
	ЗП	СП	Качество подхода по критерию Г, доли	Качество подхода по критерию Г, %
ЗП	0,83	0,83	0,83	83,33
СП	0,17	0,17	0,17	16,67

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.

По критерию «А» и «В» наиболее весомым является сравнительный подход (83,33%) и наименее значим затратный подход (16,67%).

По критерию «Б» наиболее весомым является затратный подход (87,50%) и наименее значим сравнительный подход (12,50%).

По критерию «Г» наиболее весомым является затратный подход (83,33%) и наименее значим сравнительный подход (16,67%).

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	0,061	0,335	0,043	0,561	0,778	0,594
СП	0,125	0,333	0,167	0,833	0,222	0,406
Сумма	0,875	0,667	0,833	0,167	1,000	1,000

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 (справедливая) стоимость с учетом округления, руб
1	Жилой дом	15 837 000	0,594	не применялся	0,00	11 465 000	0,406	14 062 000,00
2	Дом охранника	1 446 000	1,00	не применялся	0,00	не применялся	0,00	1 446 000,00
3	Земельный участок, кад.№16:24:210101:0062	не применялся	0,00	не применялся	0,00	3 460 000	1,00	3 460 000,00
4	Земельный участок, кад.№16:24:210101:59 с улучшениями	не применялся	0,00	не применялся	0,00	5 483 000	1,00	5 483 000,00
5	Земельный участок, кад.№16:24:210101:60 с улучшениями	не применялся	0,00	не применялся	0,00	5 947 000	1,00	5 947 000,00
	Итого:		0,00					30 398 000,00

## 17. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

РЫНОЧНАЯ (СПРАВЕДЛИВАЯ) СТОИМОСТЬ ЖИЛОГО ДОМА, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 369 КВ.М., РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН (ТАТАРСТАН), ЛАИШЕВСКИЙ Р-Н, С. ГАБИШЕВО, УЛ. МОЛОДЕЖНАЯ, Д.25, ДОМА ОХРАННИКА, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 22,4 КВ.М., РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН (ТАТАРСТАН), ЛАИШЕВСКИЙ РАЙОН, ГАБИШЕВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, С. ГАБИШЕВО, ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, КАД.№16:24:210101:0062, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 2 753 КВ.М., РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН (ТАТАРСТАН), 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: РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН (ТАТАРСТАН), ЛАИШЕВСКИЙ Р-Н, С. ГАБИШЕВО, ПРОСП. МОЛОДЕЖНЫЙ ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ 20.09.2017Г. СОСТАВЛЯЕТ (ОКРУГЛЕННО):  
**30 398 000 (Тридцать миллионов триста девяносто восемь тысяч) рублей, НДС не облагается, в**

том числе:

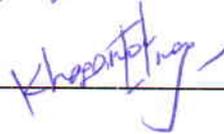
№ п/п	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость с учетом округления, руб	Рыночная (справедливая) стоимость за 1 кв.м, руб
1	Жилой дом	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, с.Габишево, ул. Молодежная, д.25	369,0	14 062 000	38 108,40
2	Дом охранника	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский район Габишевское сельское поселение, с. Габишево	22,4	1 446 000	64 553,57
3	Земельный участок, кад.№16:24:210101:0062	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н пос.Габишево	2753,0	3 460 000	1 256,81
4	Земельный участок, кад.№16:24:210101:59 с улучшениями	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н с.Габишево, просп. Молодежный	1363,0	5 483 000	4 022,74
5	Земельный участок, кад.№16:24:210101:60 с улучшениями	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н с.Габишево, просп. Молодежный	1300,0	5 947 000	4 574,62
<b>Итого:</b>				<b>30 398 000</b>	

Генеральный директор ООО «АК ВОСТОК»

 Мухаметзянова Г.Р.

Оценщик



 Хасанов И.И.

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Заключение специальных экспертиз -  
отсутствуют**

## ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ





**ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ**

420111, Россия, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Чернышевского, 43/2 43/2, Chernyshevsky St., 420111, Kazan, Republic of Tatarstan, Russian Federation  
Тел.: (843) 291-17-92, 291-17-82, Тел./факс: (843) 567-41-98 E-mail: [tfbcapital@tftbu.ru](mailto:tfbcapital@tftbu.ru) Tel.: 7(843) 291-17-92, 291-17-82, Tel./fax: 7(843) 567-41-98

Исх. № 0919/  
« 19 » 09 2017г.

Генеральному директору  
ООО «АК ВОСТОК»  
Мухаметзяновой Г.Р.

В соответствии с Заданием на оценку № 61-О/14-17 от 25 августа 2017г. направляем Вам дополнительную информацию об объекте недвижимости:

1.

**Справка о балансовой стоимости активов**

на 20 сентября 2017 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	1 977 000,00
2	16:24:210101:0062:0123 Жилой дом, назначение: жилое, общ.площадь 369 кв.м., инв.№7999; Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, с.Габишево, ул.Молодежная, д.25	14 803 000,00
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	4 223 000,00
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	9 355 000,00
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	9 892 000,00
		<b>40 250 000,00</b>

2. Обременения и ограничения прав на вышеперечисленные объекты недвижимости – не выявлены и не зарегистрированы.

Генеральный директор

Исполнитель  
Вед. специалист  
Кутепова С.А., тел. 2911782



Яруллина А.Ф.

16-АБ 169041

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: Жилой дом, назначение: жилое, общая площадь 369 кв. м, инв. № 7999, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, с. Габишево, ул. Молодежная, д.25

Кадастровый (или условный) номер: 16: 24: 21 01 01: 0062: 0123

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 № 16-16-13/020/2009-471

Регистратор

Филиппов И. И. (подпись)

КОПИЯ ВЕРНА

«Управляющая компания «ТФБ Капитал»

Серия 16-АБ 169041

16-АБ 169042

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

**СВЯДЕТЕЛЬСТВО**  
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)

Серия 16-АБ 169042

КОПИЯ ВЕРНА

«Управляющее компания «ТФБ Капитал»



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.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 № 16-16/025-16/071/002/2015-6132/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

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



Крылова Е. Б.



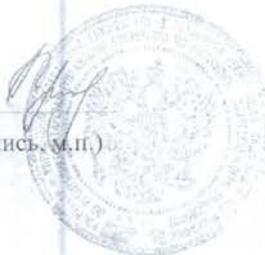
**КОПИЯ  
ВЕРНА**

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 № 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 "ГФБ-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



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

Государственный регистратор

(подпись, МП)



Михайлова О. В.

Серия АА № 313908

ТАТАРСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ  
ЛАЕШ  
МУНИЦИПАЛЬ РАЙОНЫ  
БАШКАРМА КОМИТЕТЫНЫН  
ХАКАМИЯТЕНЕН АРХИТЕКТУРА  
БУЛЕГЕ



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

РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН  
ОТДЕЛ АРХИТЕКТУРЫ И  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА  
ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО  
КОМИТЕТА  
ЛАИШЕВСКОГО  
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

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 2753 кв.м., кадастровый номер 16:24:210101:0062, адрес: РТ, Лаишевский район, с. Габешево 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

№ 0109/4203

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

IV. Уборочная площадь (в кв. м.)

Дат:	Лист	Дворовая территория								Уличный тротуар					Кроме того	
		всего	асфальтов. покрытия		прочие помещения	площадки (оборудован.)		грунт	зеленые насаждения	всего	в том числе:			Дорога	арочные проезды	
			проезда	трогуара		детские	спортив.				асфальт	зеленые насаждения	грунт		асфальт.	прочие покрытия
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	

V. Оценка служебных строений, дворовых сооружений и помещений

Лит. (по плану)	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	Восстановит. стоимость в рублях	Итого 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	16								
11	камень	железо	дерево	стекло	штукатурка	бетон	кирпич	дерево	железо	бетон						26	428	97%	502	24354	10	21916	
12																26	54	27%	1905	60187	10	54159	

(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	Муромские	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	303,120	7,5	63	99	221	16	13	5	5				26	144	5,3	0,71	3,77	11368	10	10238
14	Ворота	1	303,120	7,0											26	151	299				10	4970
15	Засор	1	425												26	150	373				10	60940
16	Засор	1	160												26	150	88				10	54506

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	1766504	242320	218069	2254670	1984576

Текущие изменения внесены:

Работу выполнил инвентаризатор Проверил бригадир	" 15 05 2025 г.	" " 20 г.	" " 20 г.
	Иванов	Иванов	Иванов
	20.06.05		

### Технический паспорт

На жилой дом № 364 литер А

по \_\_\_\_\_ ул. (пер.)  
город Тадисшево район Лашше-Ваньш

Карт. № \_\_\_\_\_  
Инвент. № \_\_\_\_\_  
Шифр (фонд) \_\_\_\_\_

#### 1. Общие сведения

Зладелец ООО "Октай"

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**

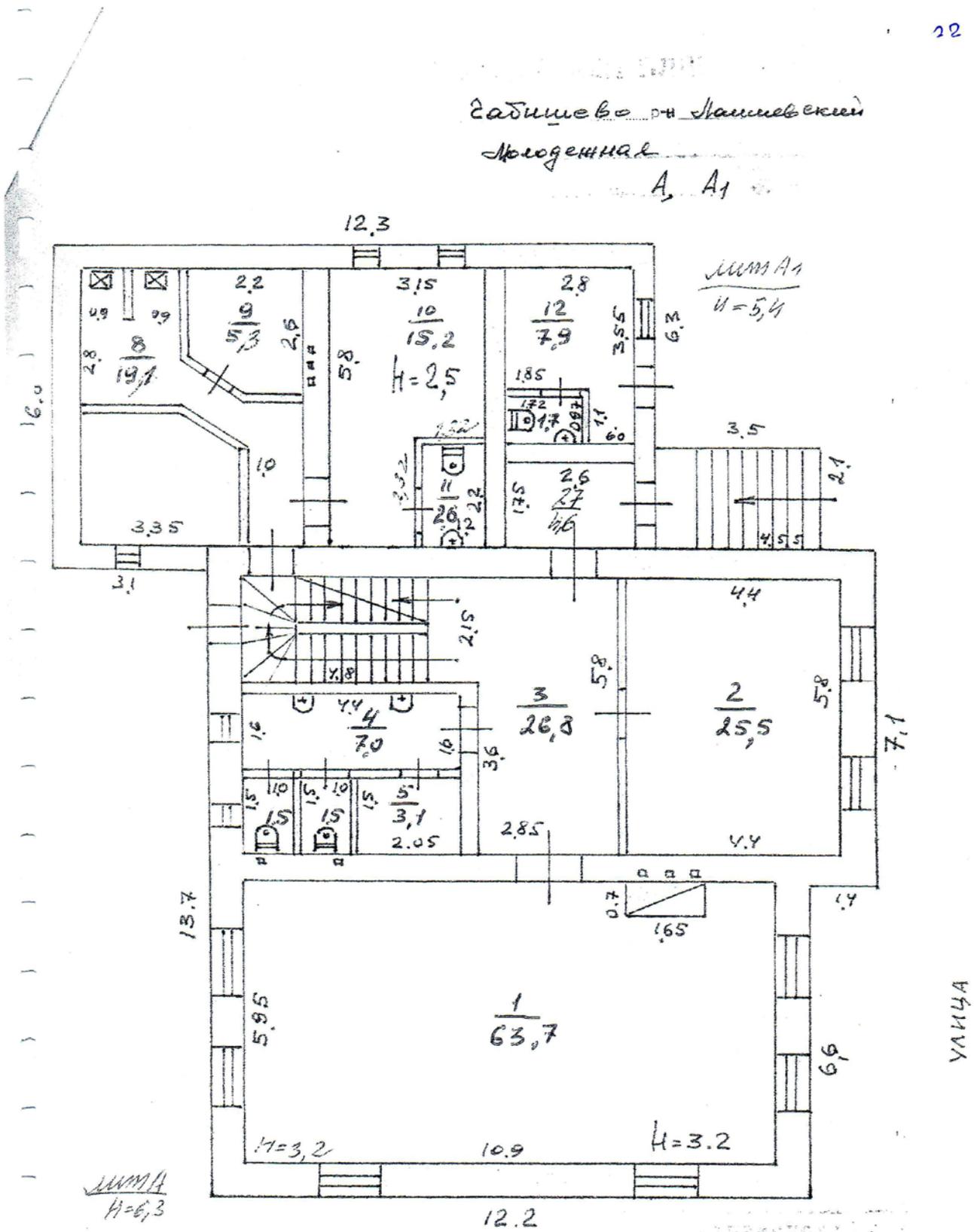
к поэтажному плану жилых домов, квартир, зданий

расположенного в городе (другом поселении) Лаишево  
по ул. (пер.) Молодежная дом № \_\_\_\_\_

Литера по плану	Этаж	№ помещения квартиры	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 пользова- ния	Самовольно возве- денная или пере- оборуд. площадь	Приме- чание		
							квартиры	из нее	подсобная						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
А	1	1	1	Жилая			63	63			3,2				
			2	Коридор			255	255							
			3	Ванная			268	268							
			4	Санузел			7,0	7,0							
			5	Кладовая			3,1	3,1							
			6	Лужайка			15	15							
			7	-//-			15	15							
А1			8	Бассейн открыт			191	191			2,5				
			9	Санузел			5,3	5,3							
			10	Кладовая открыта			15,2	15,2							
			11	Лужайка			2,6	2,6							
			12	Кладовая открыта			7,9	7,9							
			13	Лужайка			1,7	1,7							
А	2		14	Жилая			303	303			2,5				
			15	-//-			330	330							
			16	-//-			336	336							
			17	Ванная			209	209							
			18	Санузел			6,2	6,2							
			19	Лужайка			2,7	2,7							
			20	-//-			2,7	2,7							
			21	Коридор			2,1	2,1							
А1	2		22	Жилая			236	236							
			23	-//-			325	325							
			24	Бассейн			499	499							
			25	Кладовая			138	138							
			26	Бассейн			567	567							
			27	Коридор							4,6				
			Итого					49304	49304	274	4,6				

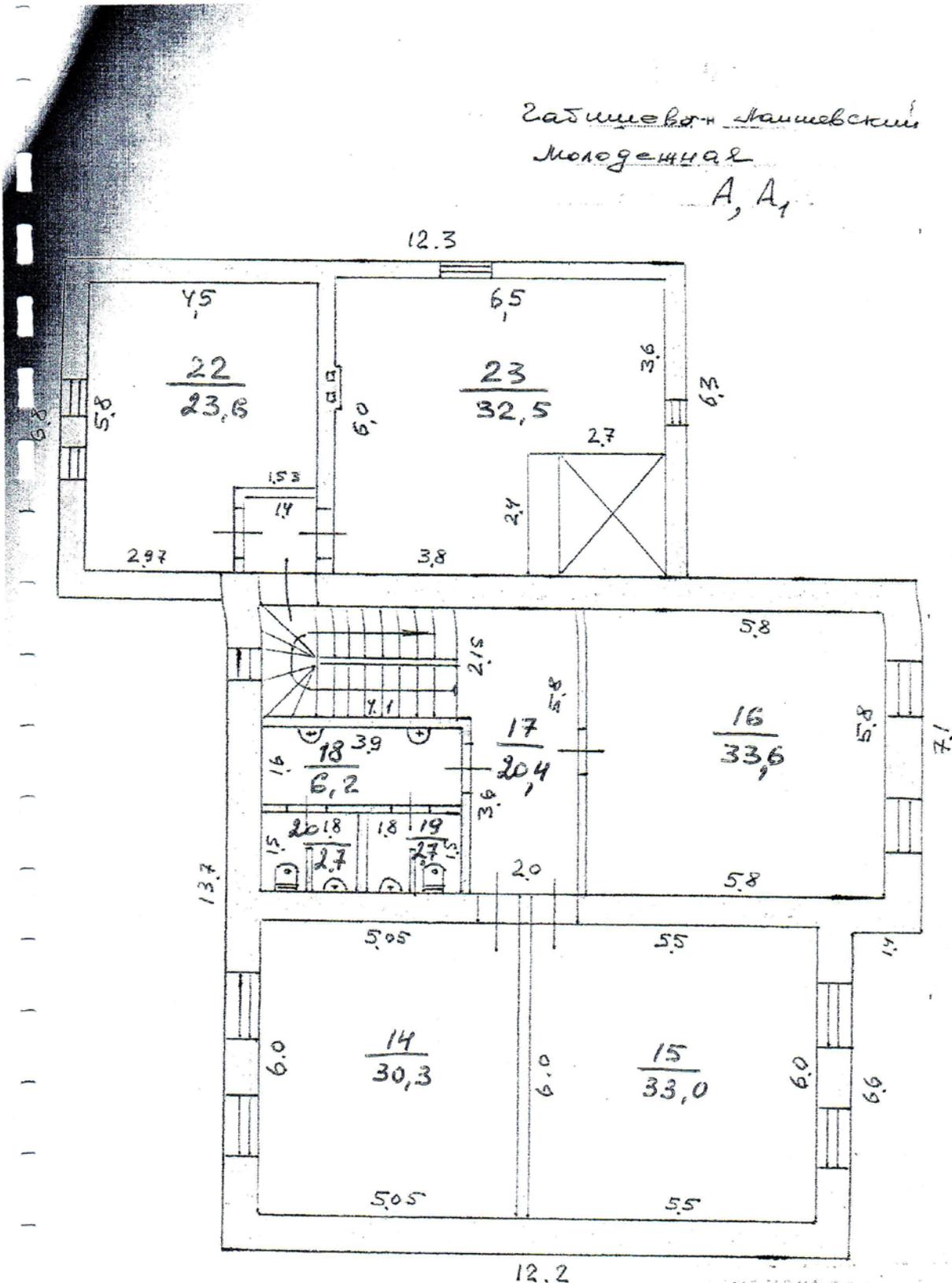
Лаишево. 3. 51-2000.

Задание по № Коммунальный  
Молодежная  
А, А1



73

Забитова и Мамиевский  
 Молодежная  
 А, А<sub>1</sub>

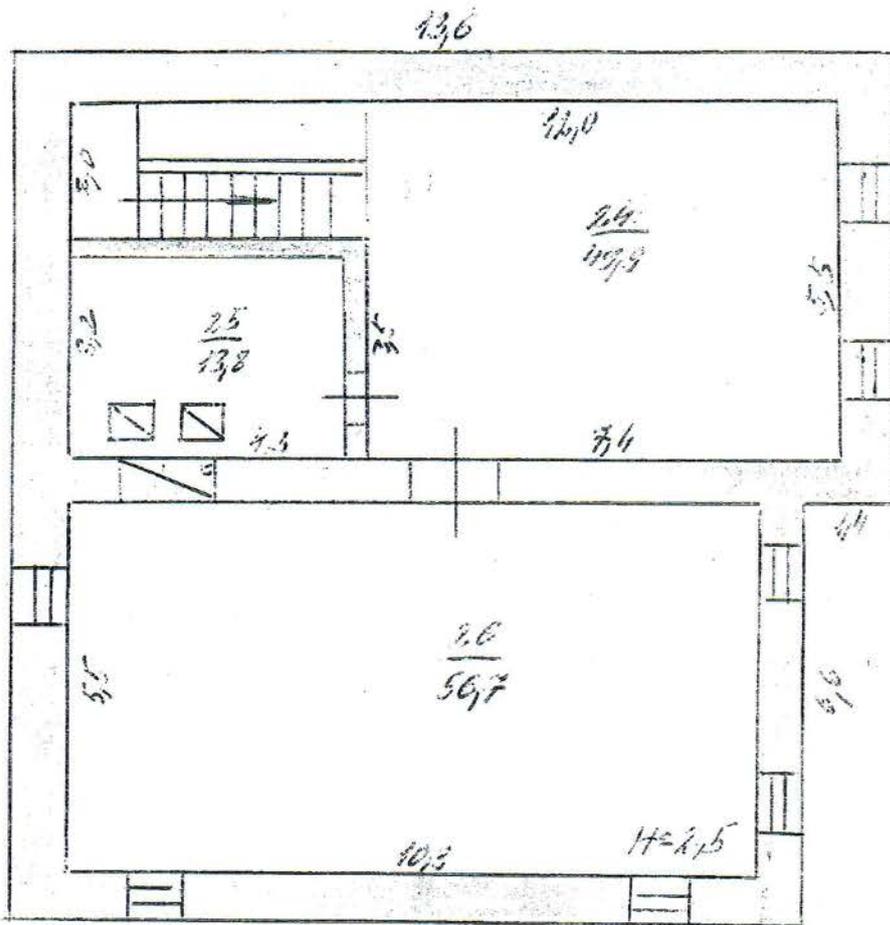


2 10

Зал 30.03 982.  
 100

24

Таблицы  
многоэтажная  
квартира

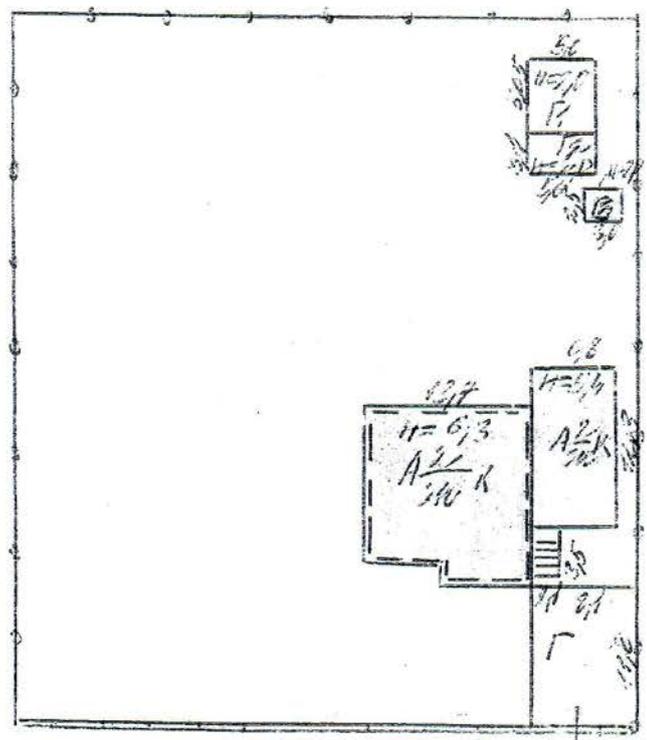


Гренту

100

25

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО ПЛОЩАДКА  
ГОР. Табилеево Камневый  
УЛ. Молодожанов  
д. № 309 квартал № 10



сплн

500

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													на тв. топлив.	на газе
4884	4884					4884																	4884	

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	$7,1 \times 3,6 + 6,6 \times 12,2$	117,1	6,3	1116
	подвал	$(7,1 \times 13,6) + 6,6 \times 12,2$	117,1	2,8	498
A1	жилой крыльцо	$3,1 \times 6,8 + 9,2 \times 6,3$	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		
II	забор	42,5			
III	забор	16,0			

77

Описание конструктивных элементов: определения износа основных пристроек

Литер. пристр. А Группа капитальности I Сборник № 26  
по плану А Вид внутренней отделки штукатурка Таблица № 17

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ном. п.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.	Удельные веса после применения поправок	Износ элемента в проц.	Среднеарифметический % износа гр. 7 x гр. 8
1	Фундаменты	бетон лит	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	фанера	цели	6		1	6	10	0,6
6	Проемы	2-слойные карнизы	гниль	13		1	13	20	2,6
7	Отделочные работы	штукатурка в краске окраска обоев	трещины	10		1	10	10	1,0
8	Внутренние санитарно-технические и электрические работы	центрально-отоп. водопровод канализация электроосвещ. радио телефон ванны с газом с др. кол. гор. вод. вентиляция телевидение газ печн. отопление	короба и олетки	15		0,9	14,6	10	1,3
9	прочие работы	штукатурка	трещины	7	ИТОГО	1	7	20	1,4
							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	9
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, 8, 9
1	Фундаменты	бетон штук	трещины	4		0,76	3,0	10	9,3
2	Стены и перегородки	кирпичная Т=50см	-//-	31		0,76	23,6	10	24
3	Перекрытия	железобетонные	-//-	12		1	12	10	12
4	Кровля	железная	ржавчина	4		1	4	10	9,7
5	Полы	деревянные	щели	6		1	6	10	9,6
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 с газом ванны с др. кол гор. вод. вентиляция телевидение газ печи, отопление	+						
			коробка бушета	13		0,94	12,6	10	1,3
9	прочие работы		ИТОГО	7		1	7	20	1,9
							912		112

проц. износа, приведенный к 100, по формуле:  $\frac{\text{процент износа (гр. 9) } \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = \frac{112 \times 100}{912} = \text{проц } 12,3\%$

29

6. Техническое описание холодных пристроек и тамбуров

Литера по пл.	Назначение	Этажность	Описание конструктивных элементов и их удельные веса										№ сборника	№ таблицы	Удельный вес оценив. объекта в %	Износ в %		
			фундамент	стены и перегород.	перекрыт.	крыша	полы	проемы		отделочн. работы	внутрен. санитарное и электро-тех устр.	прочие работы						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19

7. Исчисление восстановительной и действительной стоим. основной части строения и пристр.  $K = 22,16$

Литер по плану	Наименование строений и пристроек	№ сборника	№ таблицы	Стоимость по таблице	Поправки к стоимости к коэффициентам							Удельный вес строения после поправки	Стоимость ед. изм. после применения поправоч коэффци.	Объем или площадь	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
					удельный вес строения	на высоту помещения	на среднюю пл. квартира	на встроен. помещения	на отклонен. от группы капитальности	на объем строения	$K=22,16$						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
A	Жилые кврты	26	17	246	1,0	401			116		4928	117	2587	116	12000	12	1060290
	Тамбуры	26	17	246	0,8						1598	0,8	1428	496	6993	12	325597
A1	Жилые пристройки	26	17	246	0,91	105			116		1928	1,11	23,98	427	1374	13	380620

Всего 2091350 176650

Текущие изменения внесены:

Работу выполнил	5.05.2005	198 г.	198 г.	198 г.
инвентаризатор	Фамилия			
Проверил бригадир	20.06.05			

ДОГОВОР ПОДРЯДА №

г. Казань

«31» 08 2013 г.

ООО «Энд 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 подписанных актов 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:



- 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 «Лэнд 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, Лаишевский 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 семьдесят 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 четыреста 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.



*Handwritten signature*  
**КОПИЯ  
ВЕРНА**

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ  
капитальных вложений

№ АИ-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: 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 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

№ АН-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.



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)

1	Кадастровый номер	16:24:210101:62	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2	
4	Общие сведения						
4	Предыдущие номера:						
5	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.						
7	Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Габиевское сельское поселение, с Габиево						
8	Категория земель:						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатика, 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	
8.2	Земли сельскохозяйственного назначения						
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
15	Сведения о правах: Правообладатель: Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ГФБ Капитал"		Вид права: Собственность				
16	Особые отметки: Площадь и местоположение границ земельного участка соответствуют материалам межвузья.						
17	Особые отметки						
18	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: _____						

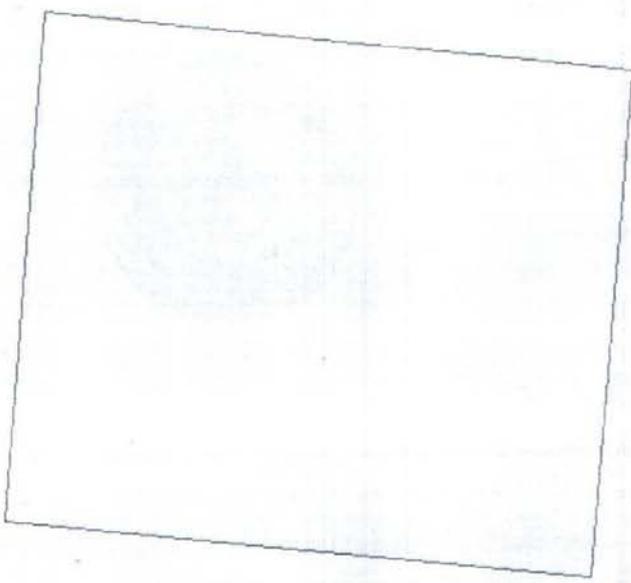


ИНЖЕНЕР 2 КЛАССА  
 (наименование должности)

В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
03.02.2012 № 16:00/301/12-33310

1	2	3	4
Кадастровый номер 16:24:210101:62 План (чертеж, схема) земельного участка	Лист № 2	3	Всего листов: 2



4	5
Масштаб 1:600	Новые знаки: —



инженер 2 категории  
(наименование должности)

Дикфорова С. В.  
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
 03.02.2012 № 1690/301/12-33310

В.3

1	Кадастровый номер	16:24:210101:62	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях					
	№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения	
	1	—	весь	Аренда	Открытое акционерное общество "Акционерный инвестиционный коммерческий Банк "Гатфондбанк"	
2	—	весь	Доверительное управление	—		



Инженер 2 категории  
 (наименование должности)

Никифорова С. В.  
 (инициалы, фамилия)

В.1

Отдел Управления ФАКОН по г. Лаишево и Лаишевскому району

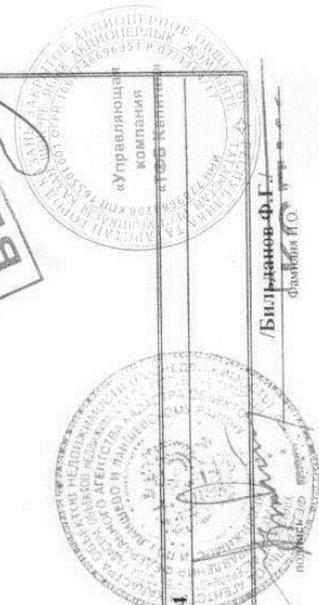
Имярек: (организация), осуществляющего государственной кадастровый учет земельных участков

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

№ 24-д-4/05-3160

1	Кадастровый номер	16:24:21 01 01:0059	2	Лист № 1	3	Всего листов 3
Общие сведения						
4	Предыдущие номера	16:24:21 01 01:0059	6			
5	Наименование участка	Землепользование				
7	Местоположение	р-н Лаишевский, с. Габиево 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
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
8.2	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
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:
11	Площадь:	1363 кв.м.	12	Нормативная цена:	13	Ставка земельного налога:
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



М.П.

Должность

Начальник отдела

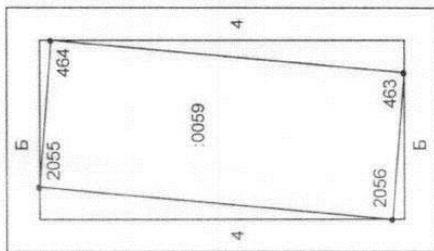
В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

2 Лист № 2

1 Кадастровый номер 16:24:21 01 01:0059

3 План (чертеж, схема) границ земельного участка



4 Масштаб 1:1000

Начальник отдела

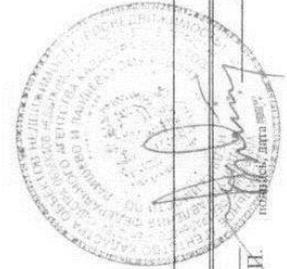
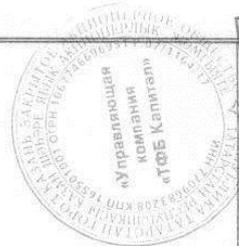
Должность

М.П.

подпись, дата

/Бильдаев ВЕРНА

Фамилия



В.5

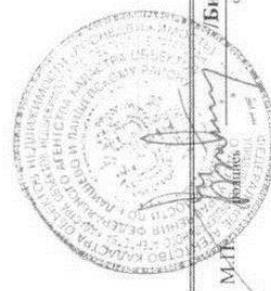
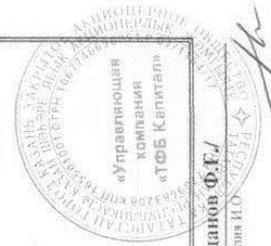
КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

1 Кадастровый номер 16:24:21 01 01:0059

2 Лист 3

3 Описание границ земельного участка		№ п/п точки	№ точки	Дирекционный угол	Длина отрезка границы	Описание	Номер смежного участка	Особые отметки
1	2	3	4	5	6	7	8	
1	463	464	5° 16.4"	56.8	По координатам	-	-	
2	464	2055	274° 18.1"	24	По координатам	-	-	
3	2055	2056	185° 16.8"	56.84	По координатам	-	-	
4	463	2056	274° 12.3"	24	По координатам	-	-	

**КОПИЯ  
ВЕРНА**



Бильдянов Ф.Е.  
Фамилия И.О. В.И.С.У.Р.

М.П.

Начальник отдела

Должность

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Татарстан  
(полное наименование органа кадастрового учета)

КЦЛ

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	Предельные номера:					
7						
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (описание местоположения): установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. 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  
(наименование должности)

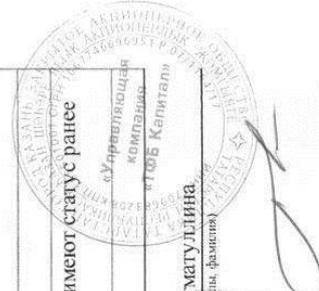
М.П.

(подпись)

Р.Б. Нигматуллина

(подпись, фамилия)

КОПИЯ  
ВЕРНА



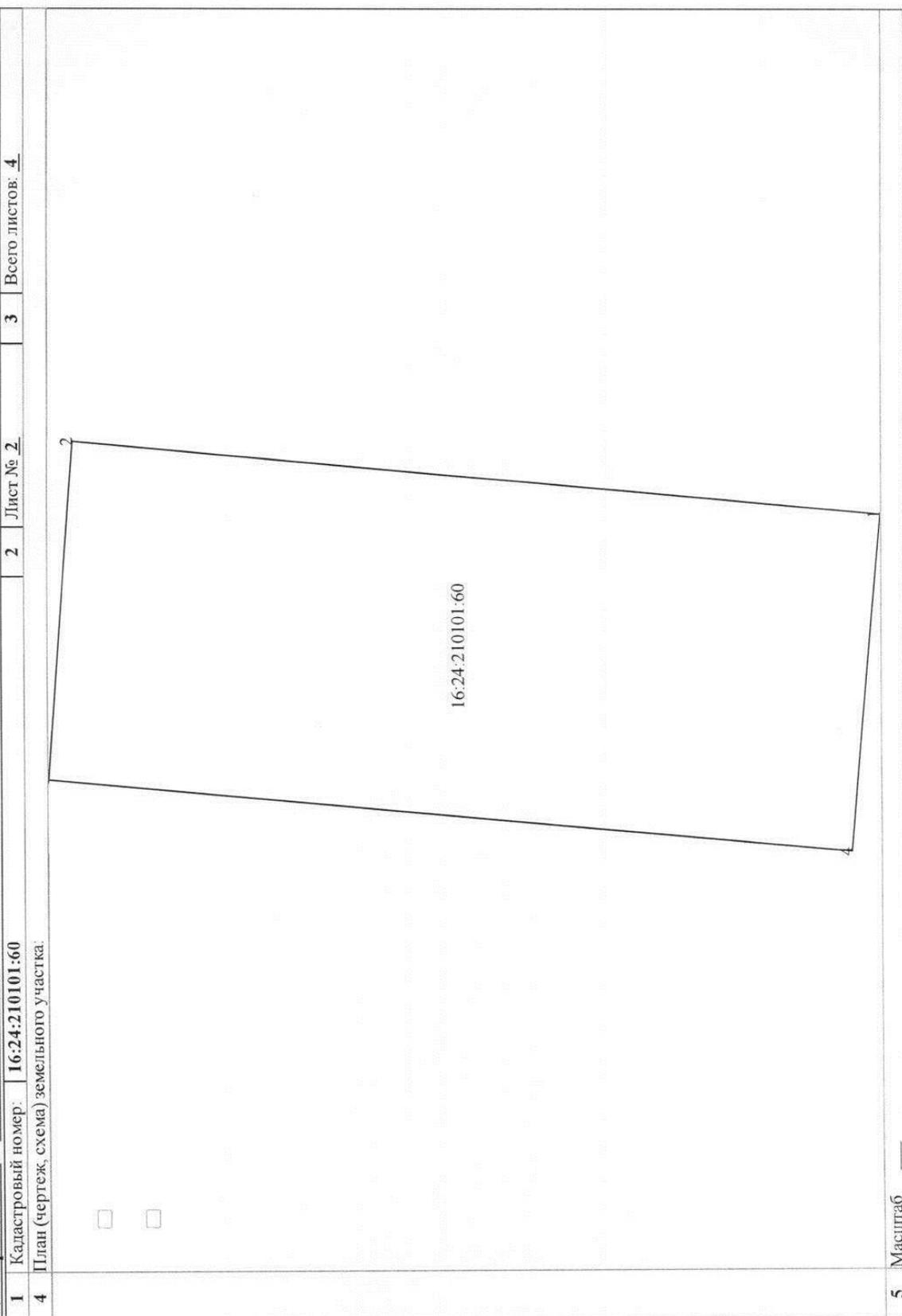
КЦ.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"29" апреля 2015г., № 1600/301/15-262141

1 Кадастровый номер: 16:24:210101:60

4 План (чертеж, схема) земельного участка.



5 Масштаб —

КП.3

## 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 <sup>2</sup> )	Характеристика части
1	2	3	4
4	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)

(подпись)

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 —				

Отпразднуем юбилей вместе! [Присоединиться](#)

Объявления Магазины Помощь [Вход и регистрация](#)

**Avito** Авто Недвижимость Работа Услуги еще ... [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 6 сот.

№ 1129418531, размещено 12 сентября в 09:53 [166 \(+5\)](#) [3 899 000 ₹](#) [Купить в кредит](#)

8 937 579-55-86

[Написать сообщение](#)

**Руфия**  
На Avito с января 2016  
Продавец P

2 объявления пользователя

Адрес  
Татарстан, Казань, Габишево



Вид объекта: коттеджи      Материал стен: кирпич  
Этажей в доме: 2      Площадь дома: 130 м²  
Расстояние до города: 5 км      Площадь участка: 6 сот.

Адрес: Казань, Габишево [Посмотреть карту](#)

Габишево 2этажный дом в предчистовой отделке площадью 130м, на участке 6 соток.  
На 1этаже- Кухня- гостиная, спальня, санузел. По всему этажу теплый пол.  
Лестница металлокаркас  
На 2 этаже-3 спальни, санузел.  
Двухконтурный котел, радиаторы, разводка воды по дому, электрика.  
Есть веранда. Дом облицован кирпичом Сахара, цвет солома.  
Со всех сторон забор из профнастила. Газ, свет, вода в доме. Удобный заезд, жилая улица.  
Рядом лес. Развитая инфраструктура- остановка общественного транспорта, магазины, садики, школа, все в шаговой доступности. Документы готовы.  
Рядом Песчаные Ковали, Орел, Петровский, Мирный

[В](#) [O](#) [f](#) [G+](#) [T](#) [+](#) [+](#) [+](#)

[Пожаловаться](#)

15.09.2017 Коттедж 140 м² на участке 6.5 сот. - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

Отпразднуем юбилей вместе!  *Анна-негет* 

Объявления Магазины Помощь

**Avito** Авто Недвижимость Работа Услуги ещё ...

Дома, дачи, коттеджи  Казань

Все объявления в Казани / Недвижимость / Дома, дачи, коттеджи / Продам / Коттеджи

★ Коттедж 140 м² на участке 6.5 сот.

3 900 000 ₽

№ 1017447181, размещено 7 сентября в 14:37



Агентство Недвижимости «ОК»  
Агентство

Контактное лицо  
**Ирек**

Адрес  
Татарстан, Казань, Габишево с, с.  
Габишево ул Приволжская 52, 52

Вид объекта: коттеджи      Материал стен: кирпич  
Этажей в доме: 2      Площадь дома: 140 м²  
Расстояние до города: 17 км      Площадь участка: 6.5 сот.

Адрес: Казань, Габишево с, с. Габишево ул Приволжская 52, 52

г. Казани, Лаишевский район с. Габишево ул. Приволжская 52

Общая площадь: 140 кв.м

6,5 соток земли

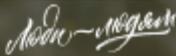
Экологически чистое, тихое и спокойное место. Капитальный фундамент

1 этаж: просторный холл; кухня, гостиная, комната, санузел.

2 этаж: 3 большой комнаты, санузел, просторный холл.

Произведен пред чистовая отделка

Все коммуникации в доме: газ, электричество, своя скважинка, отопление.  
Внутри дома ощущение простора и уюта.

Отпразднуем юбилей вместе!   

Объявления Магазины Помощь

**Avito** Авто Недвижимость Работа Услуги ещё ...

Дома, дачи, коттеджи  Казань

Все объявления в Казани / Недвижимость / Дома, дачи, коттеджи / Продам / Коттеджи

## ★ Коттедж 145 м² на участке 10 сот.

4 499 000 ₽

№ 867721179, размещено вчера в 19:58



**Рамиль**  
На Avito с сентября 2010  
Продавец



Адрес  
Татарстан, Казань, поселок Габишева

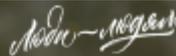
Вид объекта: коттеджи      Материал стен: кирпич  
Этажей в доме: 2      Площадь дома: 145 м²  
Расстояние до города: 15 км      Площадь участка: 10 сот.

Адрес: Казань, поселок Габишева

новый современный коттедж в предчистовой отделке площадью 145 кв.м на участке 10 соток предлагаю в поселках Габишево в 15 мин от РКБ Казань. дорога правительственная зимой и летом- чистая и хорошая

2х этажный коттедж  
кирпич "рагатем", облицовка- керамический. первый второй этажи- плиты перекрытия, теплый пол на всем первом этаже, алюминиевые радиаторы. все полы выровненные.  
тройной стеклопакет.крыша- металлокерамика- утепленная кровля, металлический каркас лестницы, . своя собственная скважина глубиной 50 м- вода в доме будет воегда)),  
в доме: газ, котёл, электричество, индивидуальное отопление, канализация выведена (сливная яма)  
1эт - прихожая, санузел, кухня, 2 комнаты  
2эт- 3 комнаты, сан узел  
фото отчет на всех этапах строительства

15.09.2017 Коттедж 150 м² на участке 11 сот. - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

Отпразднуем юбилей вместе! [Присоединиться](#)  

[Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#)

[Вход и регистрация](#)

**Avito** [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 150 м² на участке 11 сот.

№ 935684240, размещено вчера в 11:40 [704 \(+24\)](#)

5 349 000 ₽

[Купить в кредит](#)



8 917 861-33-38

Собственник  
На Avito с августа 2015  
Продавец



2 объявления пользователя

Адрес  
Татарстан, Казань, С. Габишево ул.  
Привольская 59

Вид объекта: **коттеджи**      Материал стен: **кирпич**  
Этажей в доме: **2**      Площадь дома: **150 м²**  
Расстояние до города: **17 км**      Площадь участка: **11 сот.**

Адрес: **Казань, С. Габишево ул. Привольская 59** [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 отштукатурены 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, 5камерный 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.  
Канализация(септик)-все подключено и заведено в дом.

15.09.2017 Коттедж 200 м² на участке 10 сот. - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

Отпразднуем юбилей вместе!

Присоединиться

Алекс - Инда



Объявления Магазины Помощь

Вход и регистрация

Avito 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 10 сот.

№ 948155130, размещено вчера в 11:40 387 (+10)

5 950 000 ₽

Купить в кредит



8 986 925-09-51

Написать сообщение

727

На Avito с января 2016  
Агентство



10 объявлений пользователя

Контактное лицо

Алекса

Адрес

Татарстан, Казань, ул Береговая  
(Габишево)

Вид объекта: коттеджи

Материал стен: кирпич

Этажей в доме: 2

Площадь дома: 200 м²

Расстояние до города: 15 км

Площадь участка: 10 сот.

Адрес: Казань, ул Береговая (Габишево)

Скрыть карту



Продаю дом у озера в пос. Габишево. Дом в предчистовой отделке, 188 кв.м.выполнен из качественных стройматериалов. Все коммуникации

Отпразднуем юбилей вместе!  *Анна-Мария* 

[Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#)

**Avito** [Авто](#) [Недвижимость](#) [Работа](#) [Услуги](#) [ещё ...](#)

[Дома, дачи, коттеджи](#)  [Казань](#)

Все объявления в Казани / Недвижимость / Дома, дачи, коттеджи / Продам / Коттеджи [Назад](#) [Следующее](#) →

★ Коттедж 217 м² на участке 15 сот. 10 000 000 ₽  
№ 650972038, размещено вчера в 19:42 [☎ 19723 \(+18\)](#)



**Продавец**  
На Avito с июля 2012  
Агентство 

Адрес  
Татарстан, Казань, Габишево

Вид объекта: коттеджи      Материал стен: кирпич  
Этажей в доме: 2              Площадь дома: 217 м²  
Расстояние до города: 15 км      Площадь участка: 15 сот.

Адрес: Казань, Габишево

Двухэтажный дом общей площадью 217 квм с террасой 35 квм. Высота потолков 3.3м. Удобная современная планировка, большие 5-тикамерные окна Rehau с энергосберегающими стеклопакетами установлены по ГОСТу. Облицовочный кирпич Керма Бархат Пшеничное лето (Ниж.Новгород).  
Плиты перекрытия и перемычки новые пр-ва Кулонстрой, не б/у. Крыша Испанская сьерра с усиленным покрытием Керамик Стелс. Утеплитель крыши-минераловатные плиты Кнауф в два слоя общей толщиной 20 см без фенол-формальдегидных смол. Водосточка Аквасистем. На 1 этаже: большая прихожая, гостиная, столовая, кухня, кладовка кухни, котельная с отдельным входом, санузел, гардеробная, сауна с двумя душевыми и комнатой отдыха, гостевая. С кухни отдельный выход на большую террасу. На 2 этаже: три спальни, ванная комната, гардеробная, балкон. В доме сделана разводка проводами ГОСТ. Чистовая отделка. Финишная гипсовая штукатурка, обои. Отопление с теплыми полами, стяжка пола, ламинат, плитка. Двери. Натяжные потолки. Выведены провода для домофона на столб каплити, на автоматические ворота и на автополив. Вода и канализация заведены в дом. Септик из двух колодцев диам. 2м и глубиной 5м каждый. Кирпичный двусторонний лицевой

Отпразднуем юбилей вместе! [Присоединиться](#)

Объявления Магазины Помощь [Вход и регистрация](#)

**Avito** 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 268 м² на участке 8 сот.

№ 718154832, размещено 12 сентября в 23:50 [12092 \(+5\)](#) **5 499 000 ₹** [Купить в кредит](#)

8 950 329-17-57

[Написать сообщение](#)

**Милеуша**  
На Avito с января 2016  
Продавец

3 объявления пользователя

Адрес: Татарстан, Казань, Габишево молодежная



Вид объекта: коттеджи      Материал стен: кирпич  
Этажей в доме: 2      Площадь дома: 268 м²  
Расстояние до города: 15 км      Площадь участка: 8 сот.

Адрес: Казань, Габишево молодежная [Посмотреть карту](#)

Продаю 2хэтажный коттедж в Габишево Лаишевского района, зем. участок 8 сот. (по факту - 8 сот.), отличный проект для небольшой семьи. Общая площадь 268 кв.м. с подвалом под всем периметром, высота потолков около 3м., черновая отделка, окна - 2-ой стеклопакет, своя скважина, крыша - металлочерепица, свет и газ в доме, баня, терраса, лоджия, отопление, электроразводка, штукатурка, стяжка полов, живописное, экологически благополучное место для проживания. Боровое Матюшино, Волга в 3-х км, в 100 метрах от дома лес, свежий воздух, озеро в шаговой доступности, возможна ипотека, примем в оплату Ваше жильё, возможен торг.

[Пожаловаться](#)

14.09.2017 Коттедж 80 м<sup>2</sup> на участке 5 сот. - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — объявления на сайте Avito

Отпразднуем юбилей вместе!   

[Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#) [Вход и регистрация](#)

**Avito** Авто Недвижимость Работа Услуги ещё ...

Дома, дачи, коттеджи  Казань

Все объявления в Казани / Недвижимость / Дома, дачи, коттеджи / Продам / Коттеджи [В каталог](#) [Следующее](#) →

## ★ Коттедж 80 м<sup>2</sup> на участке 5 сот.

3 250 000 ₽

№ 971078030, размещено 7 сентября в 17:56



в 987 XXX-XXX-XX

**Собственник**  
На Avito с июня 2011  
Агентство



Контактное лицо

Собственник

Адрес  
Татарстан, Казань, Габишево, ул.  
Марджани

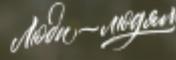
Кадастровый номер 16:24:090\*\*\*\*16\*\* проверен

Вид объекта: коттеджи	Материал стен: кирпич
Этажей в доме: 1	Площадь дома: 80 м <sup>2</sup>
Расстояние до города: 20 км	Площадь участка: 5 сот.

Адрес: Казань, Габишево, ул. Марджани

Продаю 1-этажный дом S=80 кв.м.

- Материал стен: Газобетон толщиной 400 мм + Кирпич.
- Железобетонные перекрытия 1 этажа на свайно-ленточном фундаменте.
- Продается с подключенным газом (с установленным газовым котлом), полностью разведенным электричеством и отоплением с теплым полом на всем этаже.
- На участке своя обустроенная водяная скважина на 41 метр с питьевой водой.
- Канализация: септик на 2 кольца по 1.5 метра.
- Из гостиной выход на террасу.
- Участок 5 соток.
- Отделка дома: предчистовая: стены выровнены по маякам под обои (штукатурка Кнауф), пол финишная заливка.
- В окружении дома построены (рядом 5 домов).
- Дорога до дома: асфальт.

Отпразднуем юбилей вместе!   

[Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#) [Вход и регистрация](#)

**Avito** [Авто](#) [Недвижимость](#) [Работа](#) [Услуги](#) [ещё ...](#)

Земельные участки  Казань

Все объявления в Казани / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Поселений (ИЖС) [Назад](#) [Следующее](#) →

## ★ Участок 5.5 сот. (ИЖС)

№ 952152771, размещено 30 августа в 20:05 [1587 \(+4\)](#)

1 000 000 ₹



Агентство Недвижимости «ОК»  
Агентство

Контактное лицо

Ирек

Адрес

Татарстан, Казань, Габишево с, ул.  
Приволжская, 59

Расстояние до города: 17 км; Площадь: 5.5 сот.

Адрес: Казань, Габишево с, ул. Приволжская, 59

Продается участок 5,5 соток.

с. Габишево Лаишевский район РТ ул. Приволжская 59

Участок ровный, прямоугольной формы.

Огражденный забором.

Подведены газ и электричество. Удачный выбор места для загородного дома.  
Идёт активная застройка территории посёлка.

Рядом лес и озеро. Близкое расстояние до г.Казани, отличная трасса, выезд из города без пробок.

Примем в оплату ваше жилье. Поможем с ипотекой.

Рядом: Песчаные Ковали, Вороновка, Орловка, Боровое Матюшино, Мирный, Столбица, Усады, Кабаны.

15.09.2017

Участок 6 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

Отпразднуем юбилей вместе! [Присоединиться](#) 

[Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#)

[Вход и регистрация](#)

**Avito** [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 6 сот. (ИЖС)

№ 1168929042, размещено 30 августа в 09:37 [↔ 208 \(+6\)](#)

850 000 ₽

[Купить в кредит](#)



8 987 290-53-79

[Написать сообщение](#)

**Собственник**  
На Avito с июня 2011  
Агентство



10 объявлений пользователя

Контактное лицо  
Собственник

Адрес  
Татарстан, Казань, п. Габишево, ул.  
Марджани

Кадастровый номер 16:24:090\*\*\*\*16\*\* проверен [Посмотреть отчёт](#)

Расстояние до города: 20 км; Площадь: 6 сот.

Адрес: Казань, п. Габишево, ул. Марджани [Посмотреть карту](#)

Продаю участок ИЖС - 6 соток, ровный, прямоугольный. Хорошая дорога до участка. Прямо на участок заведен газ (на руках техусловия), есть электричество. Дороги шириной 15 метров, территория поселка - относится к местному самоуправлению, в 5 минутах лес, рядом озеро "Моховое". Рядом в 5 мин ходьбы построен новый спортивный открытый стадион для занятий футболом, баскетболом, хоккеем, положен новый асфальт.



[Пожаловаться](#)

15.09.2017

Участок 7 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

Отпразднуем юбилей вместе!  *Алиш - марат* 

[Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#)

**Avito** [Авто](#) [Недвижимость](#) [Работа](#) [Услуги](#) [ещё ...](#)

[Земельные участки](#)  [Казань](#) [Направление](#)

Все объявления в Казани / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Поселений (ИЖС)

[Назад](#) [Следующее](#) →

## ★ Участок 7 сот. (ИЖС)

№ 504549241, размещено 27 августа в 07:50

945 000 ₽



8 927 495-03-50

**СОБСТВЕННИК**

На Avito с июля 2011  
Агентство



Контактное лицо

**Алик Маратович**

Адрес

Татарстан, Казань, пос.Габишево  
Ленинская

Кадастровый номер 16:24:090\*\*\*\*15\*\* проверен

Расстояние до города: 15 км; Площадь: 7 сот.

Адрес: Казань, пос.Габишево, Ленинская

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,СТОЛБИЩЕ,СОКУРЫ,КАБАНЫ,ПЕТРОВСКОЕ,САЛ МАЧИ,КОНСТАНТИНОВКА,ВИШНЕВКА,ВОЗНЕСЕНЬЕ,НАГОРНЫЙ- ЯВЛЯЮТСЯ НАШИМИ СОСЕДЯМИ.ПРЕЖДЕ ЧЕМ ЕХАТЬ РАСПЕЧАТАЙТЕ СХЕМУ ПРОЕЗДА

15.09.2017

Участок 8.1 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

Отпразднуем юбилей вместе! [Присоединиться](#)  

[Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#)

[Вход и регистрация](#)

**Avito** [Авто](#) [Недвижимость](#) [Работа](#) [Услуги](#) [ещё ...](#)

[Подать объявление](#)

[Земельные участки](#)  [Казань](#) [Направление](#) [Найти](#)

Все объявления в Казани / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Поселений (ИЖС)

[Назад](#) [Следующее](#) →

 **Участок 8.1 сот. (ИЖС)** 1 300 000 ₽  
№ 1087174042, размещено 10 сентября в 23:25 [1207 \(+9\)](#) [Купить в кредит](#)



[8 919 626-05-33](#)  
[Написать сообщение](#)

**Ильзира**  
На Avito с февраля 2013  
Продавец 

[2 объявления пользователя](#)

Адрес  
Татарстан, Казань, Лаишевский район, пос. Габишево, ул. Александра Сергеева, д.69.

Кадастровый номер 16:24:090\*\*\*\*12\*\* проверен [Посмотреть отчёт](#)

Расстояние до города: 21 км; Площадь: 8.1 сот.

Адрес: Казань, Лаишевский район, пос. Габишево, ул. Александра Сергеева, д.69.  
[Посмотреть карту](#)

Участок 8.12 соток в селе Габишево Лаишевского района РТ. Участок ровный, прямоугольной формы. Расположен на новых, присоединённых землях переведённых в категорию ИЖС. Подведены газ и электричество. С фундаментом.  
Удачный выбор места для загородного дома. Идёт активная застройка территории посёлка. Рядом лес и озеро. Близкое расстояние до г.Казани, отличная трасса, выезд из города без пробок.  
Рядом: Песчаные Ковали, Вороновка, Орловка, Боровое Матюшино.



[Пожаловаться](#)

15.09.2017

Участок 10 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

Отпразднуем юбилей вместе!  

[Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#)

**Avito** [Авто](#) [Недвижимость](#) [Работа](#) [Услуги](#) [еще ...](#)

Все объявления в Казани / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Поселений (ИЖС)

[Назад](#) [Следующее](#)

## ★ Участок 10 сот. (ИЖС)

№ 792891306, размещено 12 сентября в 13:12

1 699 000 ₽



8 919 683-35-43

Бугат

На Avito с октября 2013

Продавец



3 объявления пользователя

Адрес

Татарстан, Казань, Лаишевский район, Габишево

Кадастровый номер 16:24:210\*\*\*\*8\*\* проверен

Расстояние до города: 20 км; Площадь: 10 сот.

Адрес: Казань, Лаишевский район, Габишево



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.

14.09.2017 Участок 6.9 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — объявления на сайте Avito

Отпразднуем юбилей вместе!  

Объявления Магазины Помощь

**Avito** Авто Недвижимость Работа Услуги ещё ...

Земельные участки

Все объявления в Казани / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Поселений (ИЖС)

Участок 6.9 сот. (ИЖС) 930 000 ₽



**Собственник**  
На Avito с июня 2011  
Агентство

Контактное лицо  
**Собственник**

Адрес  
Татарстан, Казань, с. Габишево, ул. Казанская

Расстояние до города: 20 км; Площадь: 6.9 сот.

Адрес: Казань, с. Габишево, ул. Казанская

с. Габишево (поселок после Песчаных Ковалей). Продаю участок прямоугольной

формы 6,9 соток - ИЖС, 20 км от города. На участке есть газ и свет, можно сразу начать строиться. Дороги и территория находятся в обслуживании муниципалитета (НЕ коттеджный поселок). Новая часть с. Габишево. До озера "Моховое" и ближайшего леса всего 3 минуты ходьбы. Рядом в 5 мин ходьбы построен новый спортивный открытый стадион для занятий футболом, баскетболом, хоккеем, положен новый асфальт. Если не дозвонились, пишите на ватсап по этому же номеру.



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@sroro.ru; http://www.sroro.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



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@sr000.ru; http://www.sr000.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  
за регистрационным № 007022

«19» ноября 2010г.

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 22 ноября 2016 г.

Дата составления выписки «22» ноября 2016г.

Президент  
саморегулируемой  
организации оценщиков



С.А. Табакова



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 108583

Настоящий диплом выдан Касанову  
(фамилия, имя, отчество)  
Миссару Миссаровичу  
 в том, что он(а) с "1" сентября 2010 по "9" ноября 2010 г.  
 прошёл(а) профессиональную переподготовку в (на) Иstituto  
(наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по экономике, управлению и права (с. казань)  
(наименование программы дополнительного профессионального образования)  
 по программе  
 " высшая специализация  
предприниматель (бизнес)"

Государственная аттестационная комиссия решением от "9" ноября 2010 г.  
 удостоверяет право (соответствие квалификации) Касанова  
(фамилия, имя, отчество)  
Миссару Миссаровичу

на ведение профессиональной деятельности в сфере бизнеса  
(наименование специальности, профессии, вида работ)  
специальности предприниматель (бизнеса)

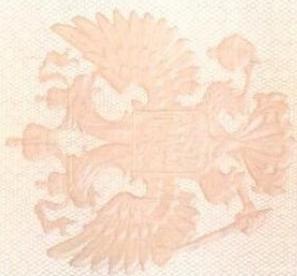


Президент государственной  
 аттестационной комиссии М. Минин  
(подпись)

Город Казань № 100/2010

МРО Грозный, 1396.

Диплом является государственным документом  
 о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
 профессиональной деятельности

Регистрационный номер 183/2010



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 № 16490В4000095

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): 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	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
500 000 руб. 00 коп. (Пятьсот тысяч рублей 00 копеек)	Не установлен	Не установлена	1 500 руб. 00 коп. (Одна тысяча пятьсот рублей 00 копеек)

**СТРАХОВОЙ ТАРИФ**  
(в % от страховой суммы)

0,3 %

**ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ  
СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**

единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «14» октября 2016 г.

**СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА  
СТРАХОВАНИЯ:**

с «07» октября 2016 г.

по «06» октября 2017 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. Столбова, д.2

От имени Страховщика:

/О.В. Яркковская/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Казань

Дата выдачи «\_\_» \_\_\_\_\_ 2016г.

ПОЛИС № 4991R/776/00411/7

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **ОАО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 4991R/776/00411/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015», которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** ООО «АК ВОСТОК»**Юридический адрес:** РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, д. 49, оф. 25-2**ИНН 1657229720 Резидент****Объект страхования:** не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

а) *риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;*

б) *риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;*

**Страховой случай:** - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, 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.

- возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

**Страховая сумма:** по каждому страховому случаю составляет 10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей.**Лимит ответственности на один страховой случай:** 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей.**Франшиза:** не предусмотрена.**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «28» февраля 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут «27» февраля 2018 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с «28» февраля 2017 г. по «27» февраля 2018 г.

**Страховщик:**

Брюханова Р.Ф.

На основании Доверенности №9157/16  
от 06.12.2016г.

**Страхователь:**

Место и дата выдачи полиса:

«АК ВОСТОК»  
г. Казань 27.02.2017г.

