

# ОТЧЕТ

## об определении рыночной стоимости объекта оценки

**Объект оценки:** Земельный участок, общая площадь 122 135,85 кв.м.. кад.№ 16:17:190101:182, расположенный по адресу: РТ, Дрожжановский муниципальный район, Новобурундуковское сельское поселение, пос.ж/д ст.Бурундуки, ул.Элеваторская.

Нежилое здание (металлический модуль со складом и навесом). 1-этажное, инв.№3937, лит.А6,А7,Г, объект №2, площадью 515,10 кв.м., расположенный по адресу: РТ, г. Казань, Бурхана Шахиди. Уч.18/18.

Земельный участок, общая площадь 1660 кв.м., кад.№ 16:50:011820:0005, расположенный по адресу: РТ, г. Казань, Бурхана Шахиди. Уч.18/18.

Жилой дом. Общая площадь, 488,4 кв.м.. расположенный по адресу: РТ, Лаишевский р-н, Габишевское с/п, с.Габишево, пр.Молодежный, д.27.

Домик охранника, общая площадь 22,4 кв.м., расположенный по адресу: РТ, Лаишевский р-н, Габишевское с/п, с.Габишево.

Земельный участок, общая площадь 2753 кв.м., кад.№16:24:210101:0062;  
Земельный участок, общая площадь 1363 кв.м., кад.№ 16:24:210101:0059;  
Земельный участок, общая площадь 1300 кв.м., кад.№ 16:24:210101:0060,  
расположенные по адресу: РТ, Лаишевский р-н, пос.Габишево, просп.Молодежный.

**Вид стоимости:** Рыночная (справедливая) стоимость

**Заказчик оценки:** АО «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:** 03.12.2018г.

**Дата проведения оценки:** 20.11.2018г. – 03.12.2018г.

**Дата составления отчета:** 04.12.2018г.

**Дата обследования:** 20.11.2018г.

**Порядковый номер отчета:** 414

КАЗАНЬ

2018 год

## 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>12</b>
<b>3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....</b>	<b>14</b>
<b>4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>15</b>
<b>5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....</b>	<b>15</b>
<b>6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).....</b>	<b>17</b>
<b>7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....</b>	<b>18</b>
<b>8. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>19</b>
<b>9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....</b>	<b>19</b>
<b>10. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....</b>	<b>21</b>
<b>11. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>26</b>
<b>12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....</b>	<b>39</b>
<b>13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ.....</b>	<b>83</b>
<b>14. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>85</b>
<b>14.1. ПРИМЕНЕНИЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>85</b>
<b>14.2. ПРИМЕНЕНИЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>95</b>
<b>14.3. ПРИМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.....</b>	<b>115</b>
<b>14.4. ПРИМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....</b>	<b>125</b>
<b>15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....</b>	<b>138</b>
<b>16. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>144</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>145</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ -ОТСУТСТВУЮТ.....</b>	<b>145</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ.....</b>	<b>146</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ.....</b>	<b>151</b>

Генеральному директору  
АО «УК «ТФБ Капитал» Д.У.  
ЗПИФ недвижимости «ТФБ-  
Инвестиционный»  
Глазунову Н.В.

Уважаемый Никита Владимирович!

На основании договора № 61-О от 17.03.2009г. и задания на оценку №61-О/16-18 от 22.11.2018г. заключенных между АО «УК «ТФБ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» и ООО «АК ВОСТОК» нами была произведена оценка рыночной стоимости согласно заданию, на оценку № 61-О/16-18 от 22.11.2018г., по состоянию на дату оценки 20.11.2018 г.

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

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

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

**28 804 066 (Двадцать восемь миллионов восемьсот четыре тысячи шестьдесят шесть) рублей,**

**НДС не облагается, в том числе:**

№ п/п	Наименование	Местоположение	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.
1	Земельный участок кад.№ 16:17:190101:182	РТ, Дрожжановский муниципальный район,Новобурундуковское сельское поселение, пос. ж/д.ст.Бурундуки, ул.Элеваторская	122 135,85	28 804 066	235,84

**27 834 000 (Двадцать семь миллионов восемьсот тридцать четыре тысячи) рублей, НДС не**

**облагается, в том числе:**

№ п/п	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость с учетом округления, руб	Рыночная стоимость за 1 кв.м, руб
1	Жилой дом	РТ, Лаишевский р-н, с.Габишево,ул. Молодежная, д.27	271,7	11 878 000	43 717,34

2	Дом охранника	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский район Габишевское сельское поселение, с. Габишево	22,4	1 747 000	77 991,07
3	Земельный участок, кад.№16:24:210101:0062	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н пос.Габишево	2753,0	4 225 000	1 534,69
4	Земельный участок, кад.№16:24:210101:59 с улучшениями	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н с.Габишево, просп. Молодежный	1363,0	4 753 000	3 487,16
5	Земельный участок, кад.№16:24:210101:60 с улучшениями	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н с.Габишево, просп. Молодежный	1300,0	5 231 000	4 023,85
<b>Итого:</b>				<b>27 834 000</b>	

**23 052 066**(Двадцать три миллиона пятьдесят две тысячи шестьдесят шесть) рублей с НДС,

**21 954 007** (Двадцать один миллион девятьсот пятьдесят четыре тысячи семь) рублей без

**НДС, в том числе:**

№ п/п	Наименование	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость с НДС с учетом округления, руб.	Рыночная стоимость за 1 кв.м. с НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС с учетом округления, руб.	Рыночная стоимость за 1 кв.м. без НДС, руб
	Единый объект недвижимости, в том числе:			<b>23 052 066</b>		<b>21 954 007</b>	
1	Нежилое здание	Казань, ул. Ухтомского (Б.Шахиди), 18/18	515,10	7 198 386	13 974,74	6 100 327	11 843,00
2	Земельный участок кад№52:18:0060026:155		1660,00	15 853 680	17 113,16	15 853 680	17 113,16

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 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:	<p>Земельный участок, общая площадь 122 135,85 кв.м., кад.№ 16:17:190101:182, расположенный по адресу: РТ, Дрожжановский муниципальный район, Новобурундуковское сельское поселение, пос.ж/д ст.Бурундуки, ул.Элеваторская.</p> <p>Нежилое здание (металлический модуль со складом и навесом). 1-этажное, инв.№3937, лит.А6,А7,Г, объект №2, площадью 515,10 кв.м., расположенный по адресу: РТ, г. Казань, Бурхана Шахиди. Уч.18/18.</p> <p>Земельный участок, общая площадь 1660 кв.м., кад.№ 16:50:011820:0005, расположенный по адресу: РТ, г. Казань, Бурхана Шахиди. Уч.18/18.</p> <p>Жилой дом. Общая площадь, 488,4 кв.м., расположенный по адресу: РТ, Лаишевский р-н, Габишевское с/п, с.Габишево, пр.Молодежный, д.27.</p> <p>Домик охранника, общая площадь 22,4 кв.м., расположенный по адресу: РТ, Лаишевский р-н, Габишевское с/п, с.Габишево.</p> <p>Земельный участок, общая площадь 2753 кв.м., кад.№16:24:210101:0062; Земельный участок, общая площадь 1363 кв.м., кад.№ 16:24:210101:0059; Земельный участок, общая площадь 1300 кв.м., кад.№ 16:24:210101:0060, расположенные по адресу: РТ, Лаишевский р-н, пос.Габишево, просп.Молодежный.</p>
----------------	--

Источник: данные предоставленные заказчиком

### 1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.1.1

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Адрес объекта: РТ, Дрожжановский муниципальный район, Новобурундуковское сельское поселение, пос.ж/д ст.Бурундуки, ул.Элеваторская

Наименование объекта оценки	Земельный участок
Кадастровый номер	16:17:190101:182
Свидетельство о государственной регистрации права собственности (номер и дата выдачи)	Серия 16-АК №451146 от 16.04.2012г.
субъект права	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда 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
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Местоположение	РТ, Дрожжановский муниципальный район, Новобурундуковское сельское поселение, пос.ж/д ст.Бурундуки, ул.Элеваторская.
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения производственных зданий
Общая площадь земельного участка, кв.м.	122 135,85 кв.м.
Кадастровая стоимость (руб.)	33 195 302,67

Адрес объекта: РТ, Лаишевский район Габишевское сельское поселение, с. Габишево

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	Г	Г	Г
Адрес объекта	РТ, Лаишевский р-н, с.Габишево, просп. Молодежный, д.27								
Имущественные права	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости.								
субъект права	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» под управлением Закрытого акционерного общества «Управляющая компания «ТФБ Капитал»								
вид права	Общая долевая собственность								
Существующие ограничения (обременения) права	аренда, доверительное управление								
Год постройки	1995	-	-	-	-	-	-	-	-
Этажность	2		1	1	1	1			
Подвал	имеется		отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует			
Общая площадь, кв.м.	488,4		95,6	31,6	17,4	7,5	7		
Строительный объем, куб.м.	1 611,6			63,2	35	15			
Высота помещений, м.	6,30	5,4		2	2	2	42,5	160	
Группа капитальности	3	-							
Назначение	жилой дом	Пристрой к жилому дому							
Использование	по назначению	по назначению							
<b>Наименование объекта оценки</b>	Дом охранника								
Кадастровый №	16-16/001-16/071/005/2015-6491								
Литера	А1								
Адрес объекта	РТ, Лаишевский район Габишевское сельское поселение, с. Габишево								
Имущественные права	Свидетельство о государственной регистрации права АА313908 от 30.09.2015г.								
субъект права	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» под управлением Закрытого акционерного общества «Управляющая компания «ТФБ Капитал»								
вид права	Общая долевая собственность								
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление								
вид права	Право собственности								
Этажность	1								
Общая площадь, кв.м.	22,4								
Строительный объем, куб.м.	67,2								
<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	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» под управлением Закрытого акционерного общества «Управляющая компания «ТФБ Капитал»								
Вид права	Общая долевая собственность								

Существующие ограничения (обременения) права	аренда, доверительное управление
Местоположение	РТ, Лаишевский р-н, с.Габишево, просп. Молодежный, д.27
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для индивидуального жилищного строительства
Общая площадь земельного участка, кв.м.	2753
Кадастровая стоимость (руб.)	368599,17
Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м2)	133,89
Рельеф, форма участка	Форма квадратная, рельеф ровный
Правовой статус	Собственность
Условия окружающей среды	Хорошие
Транспортная доступность	Автомобильные дороги
Плотность застройки	застроен
<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	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ГФБ-Инвестиционный» под управлением Закрытого акционерного общества «Управляющая компания «ГФБ Капитал»
Вид права	Общая долевая собственность
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Местоположение	РТ, Лаишевский р-н с.Габишево, просп. Молодежный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для индивидуального жилищного строительства
Общая площадь земельного участка, кв.м.	1363
Кадастровая стоимость (руб.)	182492,07
Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м2)	133,89
Рельеф, форма участка	Форм прямоугольная, рельеф ровный
Правовой статус	Собственность
Условия окружающей среды	Хорошие
Транспортная доступность	Автомобильные дороги
Плотность застройки	не застроен
<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	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ГФБ-Инвестиционный» под управлением Закрытого акционерного общества «Управляющая компания «ГФБ Капитал»
Вид права	Общая долевая собственность
Существующие ограничения	доверительное управление

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

Адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Ухтомского (Бурхана Шахиди.) д.18/18

<b>Наименование объекта оценки</b>	Нежилое здание (металлический модуль со складом и навесом)
Инвентарный №	3937
Кадастровый №	16:50:02:22635:002
Литера	А6, А7, Г
Адрес объекта	РТ, г. Казань, ул. Ухтомского, д. 18/18
Свидетельство о государственной регистрации права собственности (номер и дата выдачи)	Серия 16-АС №00364 от 09.07.2009 г.
субъект права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ТФБ Инвестиционный"
вид права	Общая долевая собственность
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Год постройки	1988
Этаж	1
Общая площадь, кв.м.	515,1
Строительный объем, куб.м.	5 617
Назначение	нежилое
Использование	Под металлический модуль со складом и навесом

<b>Наименование объекта оценки</b>	Земельный участок
Кадастровый номер	16:50:011820:0005
Свидетельство о государственной регистрации права собственности (номер и дата выдачи)	Серия 16-АС №00334 от 09.07.2009 г.
субъект права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ТФБ Инвестиционный"
Вид права	Общая долевая собственность
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Ухтомского, д. 18/18
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под здание склада
Общая площадь земельного участка, кв.м.	1660
Кадастровая стоимость (руб.)	16 900 675,8

Источник: технические паспорта на помещения, выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющие проведенную государственную регистрацию прав, 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

Адрес объекта: РТ, Дрожжановский муниципальный район, Новобурундуковское сельское поселение, пос.ж/д ст.Бурундуки, ул.Элеваторская

№ п/п	Наименование	Стоимость по затратному подходу, руб	Стоимость по доходному подходу, руб	Стоимость по сравнительному подходу, руб	Согласованная рыночная стоимость с НДС с учетом округления, руб
	Земельный участок кад.№ 16:17:190101:182	Не применялся	Не применялся	28 804 066	28 804 066
	Итого:				28 804 066

Адрес объекта: РТ, Лаишевский р-н пос.Габешево

№ п/п	Наименование	Стоимость по затратному подходу, руб	Стоимость по доходному подходу, руб	Стоимость по сравнительному подходу, руб	Согласованная рыночная стоимость с НДС с учетом округления, руб
1	Жилой дом	15 918 000	не применялся	10 036 598	11 878 000,00
2	Дом охранника	1 747 000	не применялся	не применялся	1 747 000,00
3	Земельный участок, кад.№16:24:210101:0062	Не применялся	не применялся	4 225 000	4 225 000,00
4	Земельный участок, кад.№16:24:210101:59 с улучшениями	Не применялся	не применялся	4 753 000	4 753 000,00
5	Земельный участок, кад.№16:24:210101:60 с улучшениями	Не применялся	не применялся	5 231 000	5 231 000,00
	Итого:				27 834 000,00

Адрес объекта: РТ, Казань, ул. Ухтомского (Б.Шахиди),18/18

№ п/п	Наименование	Стоимость по затратному подходу, руб	Стоимость по доходному подходу, руб	Стоимость по сравнительному подходу, руб	Согласованная рыночная стоимость с НДС с учетом округления, руб
1	Нежилое здание	Не применялся	11 046 193	6 428 825	7 198 386
2	Земельный участок кад№52:18:0060026:155	Не применялся	3 299 512	28 407 847	15 853 680
	Итого:				23 052 066

Источник: расчеты

## 1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Таблица 1.3.1

Итоговая величина рыночной стоимости объектов

**28 804 066** (Двадцать восемь миллионов восемьсот четыре тысячи шестьдесят шесть) рублей, НДС не облагается, в том числе:

№ п/п	Наименование	Местоположение	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.
1	Земельный участок кад.№ 16:17:190101:182	РТ, Дрожжановский муниципальный район, Новобурундуковское сельское поселение, пос. ж/д.ст.Бурундуки, ул.Элеваторская	122 135,85	28 804 066	235,84

**27 834 000** (Двадцать семь миллионов восемьсот тридцать четыре тысячи) рублей, НДС не облагается,

**в том числе:**

№ п/п	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость с учетом округления, руб	Рыночная стоимость за 1 кв.м, руб
1	Жилой дом	РТ, Лаишевский р-н, с.Габишево, ул. Молодежная, д.27	271,7	11 878 000	43 717,34
2	Дом охранника	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский район Габишевское сельское поселение, с. Габишево	22,4	1 747 000	77 991,07
3	Земельный участок, кад.№16:24:210101:0062	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н пос.Габишево	2753,0	4 225 000	1 534,69
4	Земельный участок, кад.№16:24:210101:59 с улучшениями	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н с.Габишево, просп. Молодежный	1363,0	4 753 000	3 487,16
5	Земельный участок, кад.№16:24:210101:60 с улучшениями	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н с.Габишево, просп. Молодежный	1300,0	5 231 000	4 023,85
<b>Итого:</b>				<b>27 834 000</b>	

**23 052 066**(Двадцать три миллиона пятьдесят две тысячи шестьдесят шесть) рублей с НДС,

**21 954 007** (Двадцать один миллион девятьсот пятьдесят четыре тысячи семь) рублей без НДС, в том

**числе:**

№ п/п	Наименование	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость с НДС с учетом округления, руб.	Рыночная стоимость за 1 кв.м. с НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС с учетом округления, руб.	Рыночная стоимость за 1 кв.м. без НДС, руб
	Единый объект недвижимости, в том числе:			<b>23 052 066</b>		<b>21 954 007</b>	
1	Нежилое здание	Казань, ул. Ухтомского (Б.Шахиди),18/18	515,10	7 198 386	13 974,74	6 100 327	11 843,00
2	Земельный участок кад№52:18:0060026:155		1660,00	15 853 680	17 113,16	15 853 680	17 113,16

#### **1.4. Основание для проведения оценки**

Основанием для проведения оценки является договор № 61-О от 17.03.2009г. и задание на оценку №61-О/16-18 от 22.11.2018г., заключенные между АО «УК «ТФБ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» и ООО «АК ВОСТОК».

#### **1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости**

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

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2.1

### Задание на оценку

Объект оценки	<p>Земельный участок, общая площадь 122 135,85 кв.м., кад.№ 16:17:190101:182, расположенный по адресу: РТ, Дрожжановский муниципальный район, Новобурундуковское сельское поселение, пос.ж/д ст.Бурундуки, ул.Элеваторская.</p> <p>Нежилое здание (металлический модуль со складом и навесом). 1-этажное, инв.№3937, лит.А6,А7,Г, объект №2, площадью 515,10 кв.м., расположенный по адресу: РТ, г. Казань, Бурхана Шахиди. Уч.18/18.</p> <p>Земельный участок, общая площадь 1660 кв.м., кад.№ 16:50:011820:0005, расположенный по адресу: РТ, г. Казань, Бурхана Шахиди. Уч.18/18.</p> <p>Жилой дом. Общая площадь, 488,4 кв.м.. расположенный по адресу: РТ, Лаишевский р-н, Габишевское с/п, с.Габишево, пр.Молодежный, д.27.</p> <p>Домик охранника, общая площадь 22,4 кв.м., расположенный по адресу: РТ, Лаишевский р-н, Габишевское с/п, с.Габишево.</p> <p>Земельный участок, общая площадь 2753 кв.м., кад.№16:24:210101:0062; Земельный участок, общая площадь 1363 кв.м., кад.№ 16:24:210101:0059; Земельный участок, общая площадь 1300 кв.м., кад.№ 16:24:210101:0060, расположенные по адресу: РТ, Лаишевский р-н, пос.Габишево, просп.Молодежный.</p>			
Состав Объекта оценки	№ п/п	Наименование	Адрес	Общая площадь, кв.м.
	1	Земельный участок кад.№ 16:17:190101:182	РТ, Дрожжановский муниципальный район,Новобурундуковское сельское поселение, пос. ж/д.ст.Бурундуки, ул.Элеваторская	122 135,85
	2	Жилой дом	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н пос.Габишево	271,7
	3	Дом охранника		22,4
	4	Земельный участок, кад.№16:24:210101:0062		2753,0
	5	Земельный участок, кад.№16:24:210101:59 с улучшениями		1363,0
	6	Земельный участок, кад.№16:24:210101:60 с улучшениями		1300,0
	7	Нежилое здание		515,10
	8	Земельный участок кад.№52:18:0060026:155		Казань, ул. Ухтомского (Б.Шахиди),18/18
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<p>Свидетельство о государственной регистрации права Выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющие проведенную государственную регистрацию прав. Технические паспорта на нежилые помещения.</p>			
Права и ограничения (обременения), учитываемые при оценке объекта оценки	№ п/п	Наименование	Вид права	Существующие ограничения (обременения) права
	1	Земельный участок кад.№ 16:17:190101:182	Собственность	Не зарегистрировано
	2	Жилой дом	Собственность	Не зарегистрировано
	3	Дом охранника	Собственность	Не зарегистрировано
	4	Земельный участок, кад.№16:24:210101:0062	Собственность	Не зарегистрировано
	5	Земельный участок, кад.№16:24:210101:59 с улучшениями	Собственность	Не зарегистрировано
	6	Земельный участок, кад.№16:24:210101:60 с улучшениями	Собственность	Не зарегистрировано
	7	Нежилое здание	Собственность	Не зарегистрировано
	8	Земельный участок кад.№52:18:0060026:155	Собственность	Не зарегистрировано
Цель оценки	<p>Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений, в том числе при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении</p>			

	в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности по РПБУ и МСФО, порядка определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Назначение оценки: применения нормативно-правового акта ЦБ РФ, регулирующего порядок определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда. Ограничений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки не имеется.
Вид стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость
Дата оценки	20.11.2018г.
Срок проведения оценки	20.11.2018г. – 03.12.2018г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>7. Результат работы оценщиков (отчет) достоверен лишь в полном объеме и действует лишь в указанных целях</li> <li>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.</li> <li>9. Мнение Оценщика относительно рыночной 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.</li> <li>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.</li> <li>11. Любой опубликованный документ со ссылкой на заключение Оценщика должен содержать изложение всех допущений и отступлений от Стандартов.</li> <li>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.</li> <li>13. Оценщиком был проведен персональный осмотр объекта оценки.</li> <li>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</li> </ol>

	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, Федеральных 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 «Свод стандартов и правил РОО 2015» утвержденных протоколом Совета РОО № 07-Р от 23.12.2015 г., МСО 2011 (IVS 2011), 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 стоимость объекта оценки признается действительной по состоянию на 20.11.2018г.

Оценщик



Хасанов И.И.

#### 4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

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

#### 5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 5.1

Сведения о Заказчике

Полное наименование	АО «УК «ТФБ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный»
Место нахождения	125047, город Москва, переулк Оружейный, дом 15а, эт 5 пом 20 ком 1
ОГРН	1067746696951
Дата присвоения	13.06.2006г.

Таблица 5.2

Сведения об Оценщике

Оценщик	Хасанов Ильнар Илгизарович
Номер контактного телефона	8-843-20-20-594
Почтовый адрес	г. Казань, 420015 а/я 44
Место нахождение оценщика	420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, оф.25-2

## ООО «АК ВОСТОК»

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

Адрес электронной почты	akvostok@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Общероссийская Общественная организация Российское общество оценщиков, реестр оценщиков, №007022 от 19.11.2010г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП-I №108583 от 09.07.2010г., Институт экономики управления и права (г.Казань)
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Казанский филиал СОАО «ВСК», полис №17490В4000093 выдан 07.10.2017г. срок действия с 07.10.17г. по 06.10.18 г., страховая сумма 500 000 руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	Семь лет
Информация о деятельности оценщика	Выписка, представленная общероссийской общественной организацией «Российское общество оценщиков» на оценщика Хасанова И.И. представлена в Приложении настоящего отчета.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	«Оценка движимого имущества» №003015-2 от 07.02.2018 г.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	«Оценка недвижимости» №003014-2 от 07.02.2018 г.

Таблица 5.3

## Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
<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/776/00335/8 Страховая сумма 10 000 000,00 руб. Срок действия: 28.02.2018г.-27.02.2019г.
Информация обо всех привлекаемых специалистах к проведению оценке и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении объекта оценки	Не привлекался
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	<ul style="list-style-type: none"> <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 зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки;</li> <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 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 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. Щербакова, А.И. Мышанов, Москва, «Финансы и статистика», 2008 г., стр. 271.
- «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. 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.

▪ 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**

1. Выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющие проведенную государственную регистрацию прав.

2. Технические паспорта на нежилые помещения.

3. Свидетельство о гос. регистрации права

## **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 составления отчета):

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 2011 (IVS 2011), выполненного под редакцией Г.И. Микерина, И.Л. Артеменкова М: СРОО РОО 2013.
6. Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» в части, не противоречащей российскому законодательству и стандартам.
7. 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 стоимости объекта оценки также в целях подтверждения рыночной 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 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 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 — Земельный участок, общая площадь 122 135,85 кв.м.. кад.№ 16:17:190101:182, расположенный по адресу: РТ, Дрожжановский муниципальный район, Новобурундуковское сельское поселение, пос.ж/д ст.Бурундуки, ул.Элеваторская.

Нежилое здание (металлический модуль со складом и навесом). 1-этажное, инв.№3937, лит.А6,А7,Г, объект №2, площадью 515,10 кв.м., расположенный по адресу: РТ, г. Казань, Бурхана Шахиди. Уч.18/18.

Земельный участок, общая площадь 1660 кв.м., кад.№ 16:50:011820:0005, расположенный по адресу: РТ, г. Казань, Бурхана Шахиди. Уч.18/18.

Жилой дом. Общая площадь, 488,4 кв.м.. расположенный по адресу: РТ, Лаишевский р-н, Габишевское с/п, с.Габишево, пр.Молодежный, д.27.

Домик охранника, общая площадь 22,4 кв.м., расположенный по адресу: РТ, Лаишевский р-н, Габишевское с/п, с.Габишево.

Земельный участок, общая площадь 2753 кв.м., кад.№16:24:210101:0062;

Земельный участок, общая площадь 1363 кв.м., кад.№ 16:24:210101:0059;

Земельный участок, общая площадь 1300 кв.м., кад.№ 16:24:210101:0060, расположенные по адресу: РТ, Лаишевский р-н, пос.Габишево, просп.Молодежный

## 12.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 11.1.1

## Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Адрес объекта: РТ, Дрожжановский муниципальный район, Новобурундуковское сельское поселение, пос.ж/д ст.Бурундуки, ул.Элеваторская

<b>Наименование объекта оценки</b>	Земельный участок
Кадастровый номер	16:17:190101:182
Свидетельство о государственной регистрации права собственности (номер и дата выдачи)	Серия 16-АК №451146 от 16.04.2012г.
субъект права	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда 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
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Местоположение	РТ, Дрожжановский муниципальный район, Новобурундуковское сельское поселение, пос.ж/д ст.Бурундуки, ул.Элеваторская.
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения производственных зданий
Общая площадь земельного участка, кв.м.	122 135,85 кв.м.
Кадастровая стоимость (руб.)	33 195 302,67

Адрес объекта: РТ, Лаишевский район Габишевское сельское поселение, с. Габишево

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	Г	П	Ш
Адрес объекта	РТ, Лаишевский р-н, с.Габишево, просп. Молодежный, д.27								
Имущественные права	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости.								
субъект права	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» под управлением Закрытого акционерного общества «Управляющая компания «ТФБ Капитал»								
вид права	Общая долевая собственность								
Существующие ограничения (обременения) права	аренда, доверительное управление								
Год постройки	1995	-	-	-	-	-	-	-	-
Этажность	2		1	1	1	1			
Подвал	имеется		отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует			
Общая площадь, кв.м.	488,4		95,6	31,6	17,4	7,5	7		
Строительный объем, куб.м.	1 611,6			63,2	35	15			
Высота помещений, м.	6,30	5,4		2	2	2	42,5	160	
Группа капитальности	3	-							
Назначение	жилой дом	Пристрой к жилому дому							
Использование	по назначению	по назначению							
<b>Наименование объекта оценки</b>	Дом охранника								
Кадастровый №	16-16/001-16/071/005/2015-6491								
Литера	А1								
Адрес объекта	РТ, Лаишевский район Габишевское сельское поселение, с. Габишево								
Имущественные права	Свидетельство о государственной регистрации права АА313908 от 30.09.2015г.								
субъект права	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» под управлением Закрытого акционерного общества «Управляющая компания «ТФБ Капитал»								
вид права	Общая долевая собственность								
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление								
вид права	Право собственности								
Этажность	1								
Общая площадь, кв.м.	22,4								
Строительный объем, куб.м.	67,2								
<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	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» под управлением Закрытого акционерного общества «Управляющая компания «ТФБ Капитал»								
Вид права	Общая долевая собственность								

Существующие ограничения (обременения) права	аренда, доверительное управление
Местоположение	РТ, Лаишевский р-н, с.Габишево, просп. Молодежный, д.27
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для индивидуального жилищного строительства
Общая площадь земельного участка, кв.м.	2753
Кадастровая стоимость (руб.)	368599,17
Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м2)	133,89
Рельеф, форма участка	Форма квадратная, рельеф ровный
Правовой статус	Собственность
Условия окружающей среды	Хорошие
Транспортная доступность	Автомобильные дороги
Плотность застройки	застроен
<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	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ГФБ-Инвестиционный» под управлением Закрытого акционерного общества «Управляющая компания «ГФБ Капитал»
Вид права	Общая долевая собственность
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Местоположение	РТ, Лаишевский р-н с.Габишево, просп. Молодежный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для индивидуального жилищного строительства
Общая площадь земельного участка, кв.м.	1363
Кадастровая стоимость (руб.)	182492,07
Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м2)	133,89
Рельеф, форма участка	Форм прямоугольная, рельеф ровный
Правовой статус	Собственность
Условия окружающей среды	Хорошие
Транспортная доступность	Автомобильные дороги
Плотность застройки	не застроен
<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	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ГФБ-Инвестиционный» под управлением Закрытого акционерного общества «Управляющая компания «ГФБ Капитал»
Вид права	Общая долевая собственность
Существующие ограничения	доверительное управление

(обременения) права	
Местоположение	РТ, Лаишевский р-н с.Габешево, 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

Адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Ухтомского (Бурхана Шахиди.) д.18/18

<b>Наименование объекта оценки</b>	Нежилое здание (металлический модуль со складом и навесом)
Инвентарный №	3937
Кадастровый №	16:50:02:22635:002
Литера	А6, А7, Г
Адрес объекта	РТ, г. Казань, ул. Ухтомского, д. 18/18
Свидетельство о государственной регистрации права собственности (номер и дата выдачи)	Серия 16-АС №00364 от 09.07.2009 г.
субъект права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ТФБ Инвестиционный"
вид права	Общая долевая собственность
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Год постройки	1988
Этаж	1
Общая площадь, кв.м.	515,1
Строительный объем, куб.м.	5 617
Назначение	нежилое
Использование	Под металлический модуль со складом и навесом

<b>Наименование объекта оценки</b>	Земельный участок
Кадастровый номер	16:50:011820:0005
Свидетельство о государственной регистрации права собственности (номер и дата выдачи)	Серия 16-АС №00334 от 09.07.2009 г.
субъект права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ТФБ Инвестиционный"
Вид права	Общая долевая собственность
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Ухтомского, д. 18/18
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под здание склада
Общая площадь земельного участка, кв.м.	1660
Кадастровая стоимость (руб.)	16 900 675,8

*Источник: технические паспорта на помещения, выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющие проведенную государственную регистрацию прав, 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*

При осмотре помещений зафиксированы дефекты отделки, а именно: обои местами расходятся, на линолеуме стертости в ходовых местах, разрывы, вздутия; окраска местами потемнела, потрескалась. В ходе осмотра несущих конструкций не было выявлено значительных повреждений.

#### Функциональные характеристики

Все элементы здания 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.

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

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

### **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.

### **11.4. Описание местоположения объекта оценки**

Объекты оценки расположены по адресу: РТ, Дрожжановский муниципальный район, Новобурундуковское сельское поселение, пос.ж/д ст.Бурундуки, ул.Элеваторская; г. Казань, Бурхана Шахиди. Уч.18/18; Лаишевский р-н, Габишевское с/п, 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.

Численность населения республики, по данным Росстата, составляет 3 868 730 чел. (2016). Плотность населения — 57,02 чел./км<sup>2</sup> (2016). Городское население — 76,41 % (2016).

В Республике Татарстан проживают представители 115 национальностей. Численность экономически активного населения в Республике Татарстан на 1 января 2008 года составила 1790,1 тыс. человек, или 47,0 % от общей численности населения республики.

**Новобурундуковское сёльское посёление** — муниципальное образование в Дрожжановском районе Татарстана Российской Федерации.

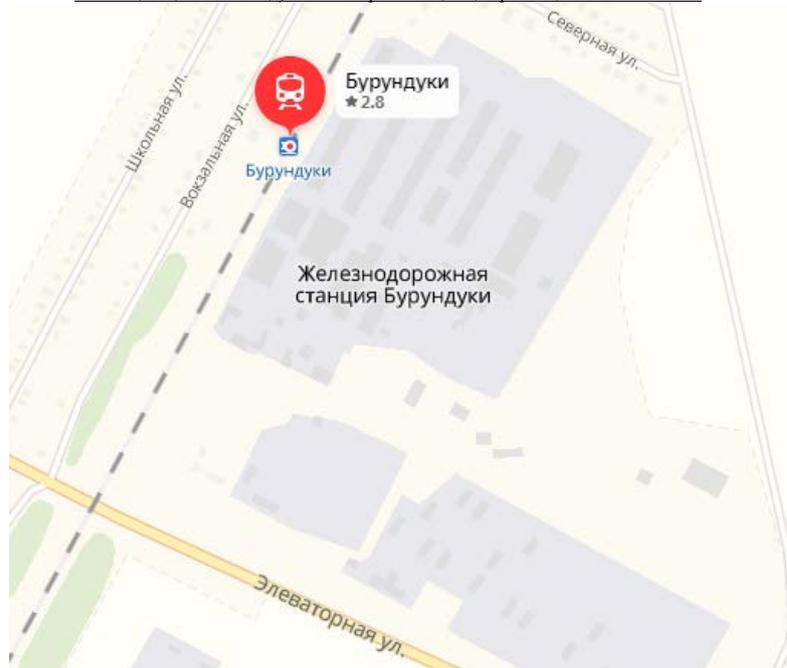
Административный центр — посёлок железнодорожной станции Бурундуки

Поселение является эксклавом и находится в 6 км от основной части района. Граничит почти со всех сторон с Буинским районом (Альшеевское и Чувашско-Кищаковское сельские поселения) и лишь на крайнем юге — с Ульяновской областью (Цильнинский район, Елховоозёрское сельское поселение).

Территория поселения вытянута вдоль ж.-д. линии "Свияжск – Буинск – Ульяновск", включает в себя станцию с посёлком и железную дорогу с защитными лесопосадки по обеим её сторонам от посёлка до границы Ульяновской области.

На юге территорию поселения пересекает река Цильна.

Высота территории над уровнем моря: от 81 м у р. Цильна до 110+ м на севере.



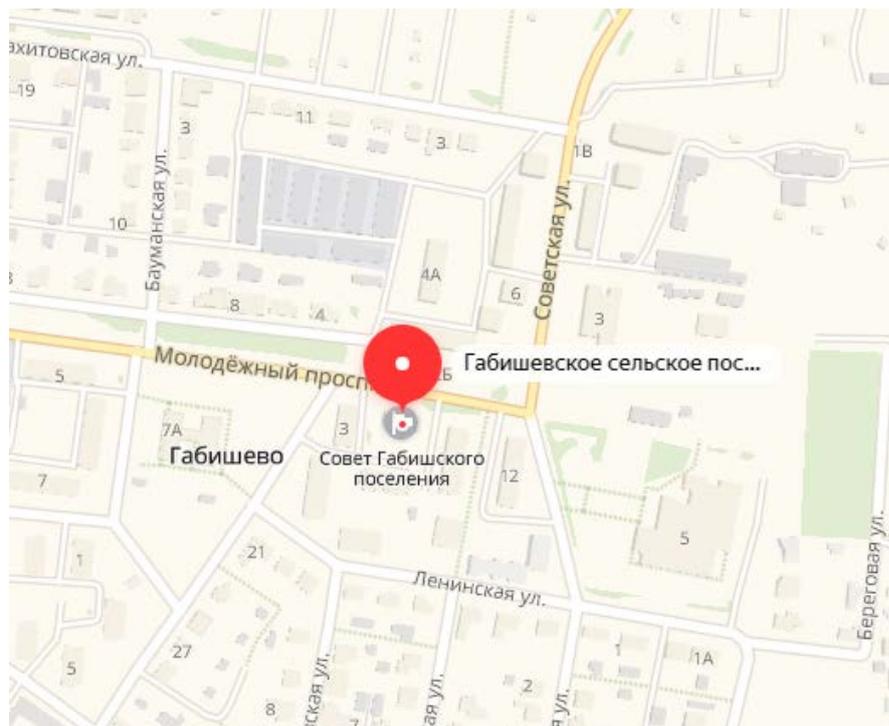
Источник: <https://yandex.ru/maps>

Рис. 11.4.1. Схема расположения объекта на карте

**Габишевское сѣльское поселѣние** — муниципальное образование в Лаишевском районе Татарстана Российской Федерации.

Административный центр — село Габишево

Статус и границы сельского поселения установлены Законом Республики Татарстан от 31 января 2005 года № 28-ЗРТ «Об установлении границ территорий и статусе муниципального образования "Лаишевский муниципальный район" и муниципальных образований в его составе».



Источник: <https://yandex.ru/maps>

Рис. 11.4.2. Схема расположения объекта на карте

**Казáнь** (тат. **Казан**, **Qazan**) — город в Российской Федерации, столица Республики Татарстан, крупный порт на левом берегу реки Волги, при впадении в неё реки Казанки. Один из крупнейших религиозных, экономических, политических, научных, образовательных, культурных и спортивных центров России. Казанский кремль входит в число объектов Всемирного наследия ЮНЕСКО.

Город имеет зарегистрированный бренд «третья столица России».

В 2005 году было отпраздновано тысячелетие Казани.

В 2011 году в Казани проходил чемпионат Европы по тяжёлой атлетике. В 2013 году город принимал XXVII всемирную летнюю универсиаду, в 2014 году — чемпионат мира по фехтованию. В 2015 году Казань встречала чемпионат мира по водным видам спорта, а в 2017—2018 годах станет одним из городов, в которых будут проводиться Кубок конфедераций и Чемпионат мира по футболу.

В 2014 году в рейтинге сайта о путешествиях TripAdvisor в качестве самых быстро развивающихся туристических направлений Казань заняла 8 место в мире и 3 место в Европе.

Город Казань подразделяется на имеющие администрации 7 административных районов:

- 1 – Авиастроительный
- 2 – Вахитовский
- 3 – Кировский
- 4 – Московский
- 5 – Ново-Савиновский
- 6 – Приволжский
- 7 – Советский

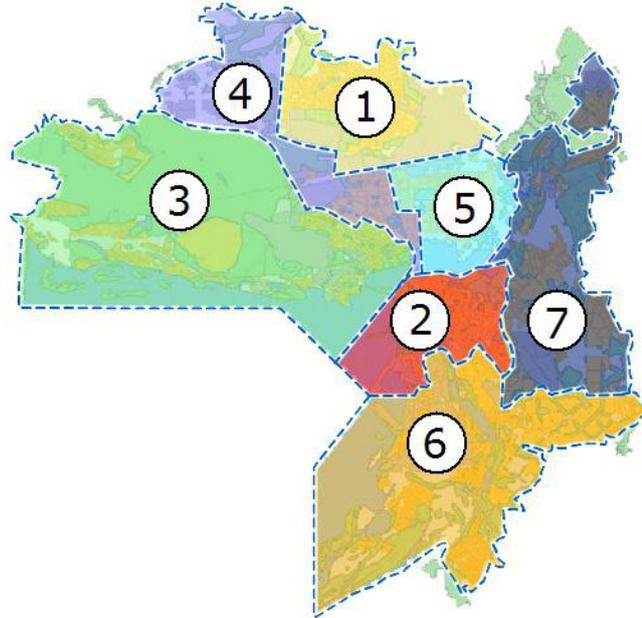


Рис. 11.4.3. Административно-территориальное деление г.Казань

Таблица 11.4.1

Описание районов г.Казани

№	Район	Население, тыс.чел.	Площадь, га.	Описание
1	Авиастроительный	115,370	3 891	Занимает северную часть города, включая жилые кварталы-микрорайоны и несколько периферийных посёлков. Название района связано с тем, что на его территории расположены вертолётный, авиастроительный и моторостроительный заводы. Образован в 1994 году.
2	Вахитовский	87,183	2 582	Занимает центральную часть города. Территория современного Вахитовского района включает в себя исторический центр Казани. 469 зданий и сооружений в районе относятся к памятникам градостроительства. Образован в 1973 году (на территории, бывшей районом также в 1942—1956 гг.).
3	Кировский	113,560	10 879	Занимает западную часть Казани, значительную площадь района занимает лесопарковая зона, а также крупный посёлок-экслав Юдино и несколько других посёлков. Образован в 1920 году.
4	Московский	131,338	3 881	Занимает центрально-северо-западную часть города Казани, начинаясь от исторических Козьей и Кизической слобод, появившихся в XVII веке и доходя до микрорайона Жилплощадка у промзоны завода Казаньоргсинтез. Образован в 1973 году.
5	Ново-Савиновский	211,913	2 066	Занимает центрально-северо-восточную часть г. Казани. Это самый плотнонаселённый район города. Большая часть района является самым крупным в городе «спальным» районом Новое Савиново (в обиходе — Квартала). В южной части района на намывной территории реки Казанка района ведётся строительство делового района Миллениум-Зилант-Сити. Образован в 1994 году.
6	Приволжский	244,669	11 577	Занимает южную часть города Казани. На территории Приволжского района расположены крупный «спальный» район Горки(восточная часть района), несколько посёлков, множество крупных промышленных предприятий, занимающих значительную часть площади района, в том числе и Казанская ТЭЦ-1. Образован в 1920 году.
7	Советский	301,618	7 687	Занимает северо-восточную и восточную часть города Казани. Советский район Казани объединяет крупный «спальный» район Азино (юго-восточная часть района), жилые массивы вдоль Сибирского тракта и на Арских полях, территории микрорайонов Танкодром, А.Кутуя (в обиходе — Аделька), Казань-XXI век (бывший Взлётный), крупный посёлок-экслав Дербышки и несколько других периферийных посёлков, в том числе включённые в городскую черту Казани недавно (в 1998 и 2004 гг.). Образован в 1934 году.

С конца 2010 года объединены администрации следующих районов:

- Ново-Савиновский и Авиастроительный (на базе Ново-Савиновской администрации)
- Приволжский и Вахитовский (на базе Приволжской администрации)

- Московский и Кировский (на базе Кировской администрации)

Каждый из районов делится на несколько не имеющих администраций учётных жилых комплексов. В периферийных посёлках организованы органы местного самоуправления. Крупнейшим по территории районом является Приволжский, наибольшим по численности населения - Советский, наименьшим по территории и самым плотнонаселённым - Ново-Савиновский, наименьшим по численности населения - Вахитовский. Два района имеют крупные периферийные посёлки-эксклавы - Советский (посёлок Дербышки) и Кировский (посёлок Юдино).

Объекты оценки расположены в Вахитовском районе г. Казани.

**Вахитовский район (тат. Вахитов районы)** — один из семи районов в городе Казань.

Самый небольшой по численности населения в городе, занимает центральную часть города Казань и граничит почти со всеми другими районами Казани — Кировским, Московским, Ново-Савиновским, Советским, Приволжским. Западной и северной границей района являются воды Куйбышевского водохранилища реки Волга и реки Казанка. Связь Вахитовского района с Кировским проходит по Адмиралтейской дамбе, с Московским — по Кремлёвской дамбе, с Ново-Савиновским — по мосту Миллениум. В районе имеются внутренние водоемы: озеро Нижний Кабан и протока Булак[2].

На территории Вахитовского района находится исторический центр города с важнейшими городскими достопримечательностями: Казанский кремль, главные и центральные площади Тысячелетия, Свободы, 1 Мая, Тукая и Султан-Галиева, главная улица Кремлёвская, пешеходные улицы Баумана и Петербургская (с Аллеей Славы), Казанский посад и Старо-Татарская слобода, старейший в Казани гражданский объект — дом Михляева, Петропавловский собор, железнодорожный, речной и автобусный вокзалы, центральные станции первой линии метро, почти все вузы, музеи и театры, наиболее значимые памятники и фонтаны, парки и прочие объекты культуры, социальной сферы, инфраструктуры общегородского значения, а также некоторое количество промышленных и прочих предприятий («Мелита», «Точмаш», «Электроприбор», «Спартак», «Адонис», хлебозаводы, технопарк «Идея», Технопарк в сфере высоких технологий «ИТ-парк»). В 2014 г. закончена глобальная реконструкция Старотатарской слободы. Заново восстановлен целый ансамбль деревянных и каменных зданий. Создан новый туристический центр. Здесь проводятся экскурсии по истории данного исторического места. Тротуары целой улицы вымощены брусчаткой, а сама дорога стала бетонной. Создан маленький исторический парк около дома номер 7 по улице Татарстан. Его дорожки также вымощены брусчаткой. Участникам экскурсий показывают старинные мечети и дома знатных людей прошлого. Многие здания района созданы по проектам видных архитекторов: К. С. Олешкевича, В. И. Кафтырева, А. К. Шмидта, П. Г. Пятницкого, М. П. Кори

нфского, К. А. Тона, К. Л. Мюфке, Ф. И. Петонди. В районе расположены основные органы власти города и республики.

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

С конца 2010 г. администрации Вахитовского и Приволжского районов объединены (на базе администрации Приволжского района).

Занимавший ядро исторического центра и западную часть территории нынешнего Вахитовского района, Бауманский район был образован в 1918 г. В восточной части территории нынешнего Вахитовского района 1 апреля 1942 года из западной части Молотовского (ныне — Советского) и восточной части Бауманского районов был образован Дзержинский район. В 1956 г. Дзержинский район был упразднён с возвратом западной и восточной частей территории соответственно в Бауманский и Советский районы. В 1973 г. на территории бывшего Дзержинского района был вновь образован Вахитовский район, названный в честь главного татарского революционера Муллачура Вахитова. В 1995 г. к Вахитовскому району был присоединён Бауманский.

В середине 1990-х — начале 2000-х гг. существовали имевшие отдельные администрации особые префектуры Казанский посад (центральная часть ядра исторического центра вдоль оси улицы Баумана между улицей Профсоюзная и протокой Булак, внутри территории Вахитовского района) и Старо-Татарская слобода (центральная и южная части исторической Старо-Татарской слободы, северный аппендикс территории Приволжского района), которые позже при муниципальной реформе стали одними из других учётных жилых комплексов под управлением администрации Вахитовского района.

*Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki>*



Источник: <https://www.google.ru/maps/>

Рис. 11.4.4. Схема расположения объекта на карте

## **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**

В июне 2018 года Росстат осуществил плановый пересмотр динамики промышленного производства за 2016–2017 годы. Ретроспективное уточнение данных было связано с поступлением годовой отчетности по крупным и средним предприятиям и итогов выборочного обследования малого бизнеса за 2017 год. Данные за январь–апрель 2018 г. также были скорректированы в связи с изменением респондентами ранее поступивших форм отчетности за первые месяцы текущего года<sup>3</sup>. По итогам пересмотра темп роста промышленного производства за 2017 год был повышен до 2,1 % с 1,0 % ранее, за 1кв18 – до 2,8 % г/г с 1,9 % г/г. Наиболее существенные изменения претерпела динамика обрабатывающей промышленности (+2,3 п.п. и +1,5 п.п. в 2017 году и 1кв18 соответственно). По оценке Минэкономразвития России, произошедшее уточнение данных по промышленному производству, при прочих равных условиях, приведет к повышению темпа роста ВВП в 2017 году на 0,3 п.п. После получения и обработки Росстатом итоговой годовой отчетности предприятий всех видов экономической деятельности итоговая оценка темпа роста ВВП за 2017 год может составить около 2 %<sup>4</sup>. Ранее Минэкономразвития России на основании анализа «жестких» данных отмечало, что фактический рост экономики в прошлом году мог оказаться выше первых оценок

Росстата (см. «Картина экономики. Январь 2018 года»). С учетом уточненных данных по промышленному производству за январь–март, Минэкономразвития России оценивает темп роста ВВП за 1 кв18 на уровне 1,5 % (текущая официальная оценка Росстата составляет 1,3 % г/г 5).

В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлена первая оценка ВВП за II квартал и I полугодие 2018 года. Объем ВВП России за II квартал 2018г. составил в текущих ценах 24846,6 млрд.рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2017г. составил 101,9%. Индексдефлятор ВВП за II квартал 2018г. по отношению к ценам II квартала 2017г. составил 110,6%. Объем ВВП России за I полугодие 2018г. составил в текущих ценах 47086,0 млрд.рублей. Индекс его физического объема относительно I полугодия 2017г. составил 101,7%. Индексдефлятор ВВП за I полугодие 2018г. по отношению к ценам I полугодия 2017г. составил 108,8%.

Рост ВВП в апреле и мае ускорился по сравнению с 1 кв18



Источником восстановления экономики в период 2018 года является внутренний спрос. Валовое накопление основного капитала увеличилось на 3,6 %, расходы домашних хозяйств на конечное потребление – на 3,4 %, что выше ежемесячных показателей потребительского спроса – розничных продаж и платных услуг населению. Это обусловлено тем, что конечное потребление домашних хозяйств включает более широкий спектр показателей, таких как покупки товаров в зарубежных интернет-магазинах, поездки за рубеж, услуги общественного питания. Чистый экспорт внес отрицательный вклад (-2,2 п.п.).

В 2018 году на рынке труда проявились демографические ограничения. Численность рабочей силы сократилась на 528 тыс. человек (-0,7 %), численность занятых – на 251 тыс. человек (-0,3 %). Увеличение выпуска обеспечивалось ростом производительности труда, который, по оценке Минэкономразвития, составил 1,9 %.

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

По состоянию на третий квартал 2018 года темпы роста кредита экономике выросли до 4,7 % г/г (с исключением валютной переоценки). Наряду с жилищным кредитованием, ключевой вклад в рост кредитного портфеля внесло необеспеченное потребительское кредитование, годовые темпы роста которого ускорились в течение года и в декабре достигли 11,1% с исключением валютной переоценки. Очищенные от сезонности месячные темпы прироста в годовом выражении уже составляют 20,2 % м/м SAAR. Текущие темпы значительно превышают темп роста номинальной заработной платы, что свидетельствует об их фундаментальной неустойчивости. В декабре в положительную область вышел темп роста корпоративного кредитного портфеля (+1,8 % г/г с исключением переоценки). Рост корпоративного кредитного портфеля по сопоставимому кругу банков был более высоким (+3,7 %).

По состоянию на третий квартал 2018 года профицит текущего счета увеличился до 40,2 млрд. долл. США (по оценке, 2,5 % ВВП) после 25,5 млрд. долл. США (2,0 % ВВП) в 2016 году. Основным фактором здесь стал рост цен на сырьевых и товарных рынках. Импорт также продемонстрировал уверенный рост на фоне восстановления внутреннего спроса (при этом снижение реального эффективного курса рубля за период апрель–декабрь составило 6,3%). Доля импорта товаров и услуг в ВВП не изменилась, составив в 2017 году 20,7 %, как и годом ранее. В то же время произошло изменение его структуры в пользу инвестиционных товаров. Рост поставок инвестиционной продукции, по оценке, составил 28,1 %. Увеличение потребительского импорта (на 21,6 %) было в значительной мере связано с активизацией потребительского необеспеченного кредитования.

По оценке Росстата, в 2018 году российский ВВП вырос на 1,5 % после рецессии 2015–2017 годов.

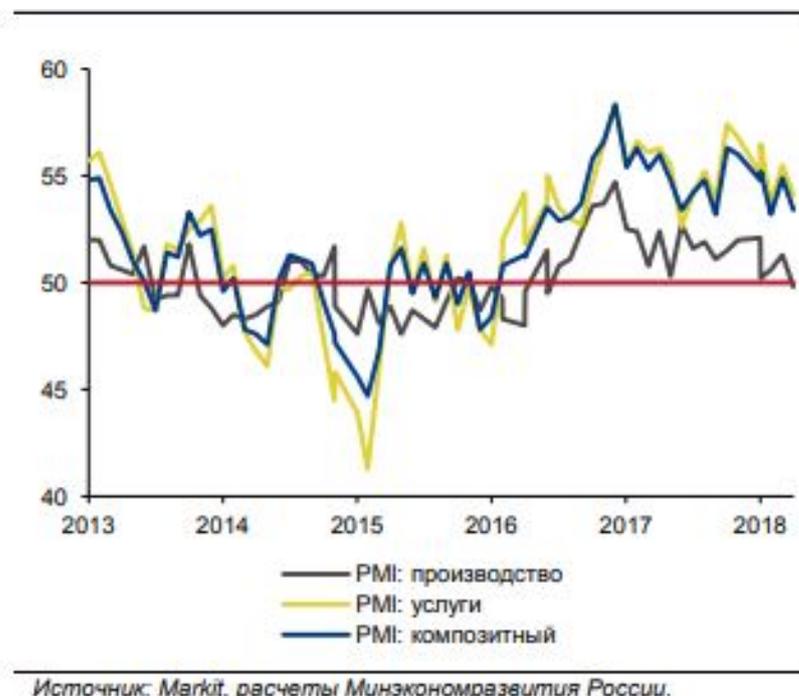
В 2018 году возобновился рост в ряде неторгуемых отраслей, которые испытали наибольший спад в предыдущие два года, – транспорте, связи, торговле. Рекордный урожай зерновых и устойчивый рост производства продукции животноводства способствовали увеличению выпуска в сельском хозяйстве. Вклад промышленности в годовой рост ВВП в 2018 году также был положительным.

При этом необходимо учитывать, что первая оценка как темпов, так и структуры роста основана на оперативной статистике Росстата, в которой пока не отражены данные годовой отчетности крупных и средних предприятий, а также результаты обследования малого бизнеса. По мере получения более полной информации Росстат может ретроспективно уточнять динамику помесечных показателей и данные национальных счетов.

Данные, поступающие в оперативном режиме непосредственно от компаний реального сектора, свидетельствуют об устойчивом росте экономики. В 2018 году существенно ускорился рост грузооборота железнодорожного транспорта, продаж автомобилей, авиаперевозок (см. «Картина экономики. Январь 2018»). Индикаторы настроений бизнеса, основанные на опросных данных, находятся на многолетних максимумах. Например, композитный индекс PMI в среднем за 2018 год составил 55,3 – это самое высокое среднегодовое значение с 2008 года. В январе (54,8) индекс по-прежнему устойчиво превышал уровень 50, указывающий на перспективы расширения производства. Индекс предпринимательской уверенности Росстата в обрабатывающей промышленности, скорректированный на сезонность, в 4кв17 вышел в область устойчиво положительных значений впервые со 2П12.

Таблица 12.1.1.

Динамика индекса PMI



Динамика промышленности в 2кв18 стала ограничением для экономического роста



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рост промышленного производства на 1,8 % г/г в январе-сентябре сменился его падением на 1,7 % г/г в 2кв18. В результате рост промышленного производства по итогам второго квартала 2018 года (+1,0 % г/г) оказался слабее, чем ожидалось. Резкое ухудшение динамики показателя в конце года было обусловлено комбинацией ожидаемых и непредвиденных факторов, действовавших на рынках отдельных товаров.

Наибольший отрицательный вклад в динамику индекса промышленного производства в 2кв18 внесла обрабатывающая промышленность (-2,2 % г/г). При этом спад был сосредоточен в узком круге обрабатывающих отраслей. Начиная с октября произошло резкое снижение выпуска по виду деятельности «Производство основных драгоценных металлов и прочих цветных металлов, производство ядерного топлива» (см. «Картина промышленности в декабре 2017 года»). Вклад указанного вида деятельности в снижение общего индекса промышленного производства в 4кв17 составил около 1 процентного пункта. Кроме того, недоисполнение расходов на национальную оборону (на 6,7 % по сравнению с уточненной бюджетной росписью) стало причиной снижения объемов выпуска по виду деятельности «Производство прочих транспортных средств и оборудования» в конце 2017 года. В декабре масштаб спада в указанных отраслях сократился по сравнению с ноябрем, но остался существенным.

Вместе с тем в 2кв18 продолжали устойчиво расти химическая (+3,1% г/г в октябре–декабре) и пищевая промышленность (+3,5 % г/г) – отрасли, которые были драйверами роста обрабатывающей промышленности не только в течение 2018 года, но и в период рецессии 2015–2017 годов. Позитивная динамика также наблюдалась и в других несырьевых отраслях: деревообрабатывающая и легкая промышленность в 2кв18 нарастили выпуск на 1,9% г/г и 5,2% г/г соответственно.

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

Слабая динамика добычи основных товаров российского сырьевого экспорта отрицательно сказалась на показателях смежных отраслей – транспорта (в первую очередь трубопроводного) и оптовой торговли. Снижение спроса со стороны промышленных потребителей, наряду с теплой погодой, также привело к снижению выпуска в электроэнергетике (-4,7% г/г в 2кв18)

Таблица 12.1.3.

Основной драйвер роста промышленности в 2018 году – обрабатывающие производства

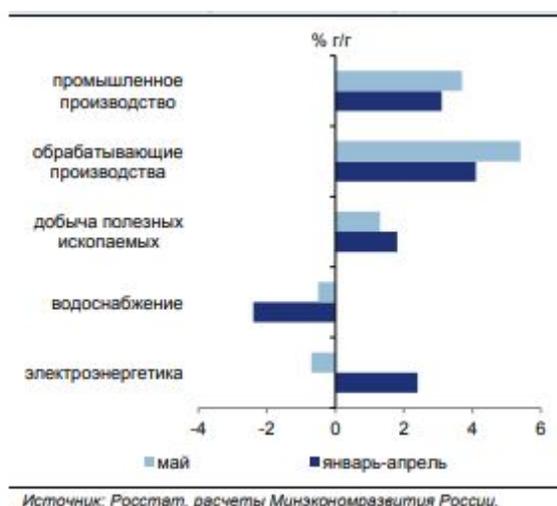
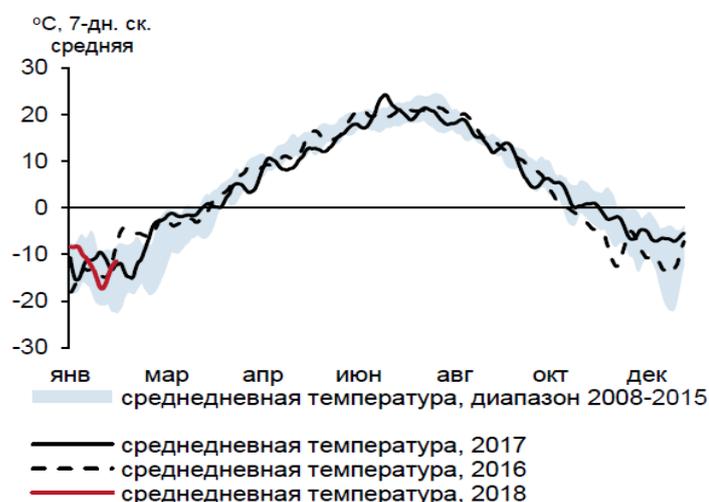


Таблица 12.1.4.

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



Источник: СО ЕЭС, расчеты Минэкономразвития России.

## **Внутренний спрос**

Внутренний спрос По оценке Минэкономразвития России, потребительский спрос сохраняет роль основного драйвера роста ВВП. Оборот розничной торговли в последние месяцы продолжает расти умеренными темпами – 2,4 % г/г в мае после 2,7 % г/г в апреле. Розничные продажи демонстрируют позитивную динамику и в помесячном выражении. Средний темп их роста по отношению к предыдущему месяцу составил 0,17 % м/м SA в январе–мае по сравнению с 0,21 % м/м SA во второй половине 2017 года. При этом динамика совокупных потребительских расходов продолжает опережать рост оборота розничной торговли. Темп роста расходов на конечное потребление домашних хозяйств, рассчитанный по счету использования ВВП, в 1кв18 составил 2,7 % г/г, превысив темп роста розничного товарооборота за аналогичный период (2,4 % г/г). Причиной расхождения является распространение форм потребления, не учитываемых при расчете розничного товарооборота, но включаемых в показатель совокупного потребительского спроса. Так, в 1кв18 объем покупок в зарубежных Интернет-магазинах увеличился почти на 50 % в рублевом эквиваленте (34,7 % г/г в долларовом эквиваленте). Предварительные данные о динамике совокупных расходов населения в апреле–мае указывают на дальнейшее ускорение роста потребительского спроса. Рост расходов домашних хозяйств на покупку товаров и услуг, рассчитанных по методологии баланса доходов и расходов населения, ускорился до 3,7% г/г в мае и 3,6% г/г в апреле по сравнению с 3,3% г/г в 1кв18. «Жесткие» индикаторы потребительского спроса также демонстрируют позитивную динамику. Продажи легковых автомобилей в мае выросли на 18,0% г/г, с начала года рост составил 20,4 % г/г. Продолжается активный рост пассажирских авиаперевозок: совокупный пассажирооборот в январе–мае 2018 года вырос на 12,2 % г/г, в том числе международные перевозки – на 13,5 % г/г, внутренние – на 10,5 % г/г.

Рост потребительской активности в течение 2018 года поддерживался улучшением потребительских настроений. Индекс потребительской уверенности, рассчитываемый инФОМ по заказу Банка России, в течение года находился на восходящей траектории. В январе рост показателя продолжился – он составил 106 пунктов (+7 пунктов по отношению к предыдущему месяцу) и вернулся на уровни середины 2014 года, характеризовавшегося наиболее оптимистичными за всю историю наблюдения взглядами населения. Увеличение индекса было обусловлено улучшением всех его составляющих, при этом особенно активно рос компонент, характеризующий отношение респондентов к крупным покупкам. Население в основном положительно оценивает изменение своего материального положения за прошлый год, и все большая доля респондентов ожидает продолжения этих тенденций в следующем году. Индекс потребительской уверенности Росстата в 2кв18 также продолжил восстановление. Рост

потребительской уверенности в сочетании с увеличением реальных заработных плат создает основу для дальнейшего расширения потребительского спроса в ближайшие месяцы.

Таблица 12.1.7.

Показатели потребительской активности

	май.18	апр.18	1кв18	мар.18	фев.18	январ.18	2017	4кв17	3кв17	2016
<b>Оборот розничной торговли</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,4	2,7	2,4	2,2	2,0	2,9	1,3	3,3	2,0	-4,6
в % к предыдущему периоду (SA)	0,1	0,3	0,4	0,3	-0,1	0,3		0,7	0,7	
<b>Продовольственные товары</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,0	2,0	1,9	2,0	1,7	1,9	1,1	3,5	2,3	-5,0
в % к предыдущему периоду (SA)	0,0	0,2	0,0	0,4	-0,2	0,1		0,5	1,2	
<b>Непродовольственные товары</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	3,4	2,8	2,4	2,3	3,8	1,5	3,0	1,8	-4,2
в % к предыдущему периоду (SA)	0,2	0,1	0,8	0,5	-0,2	0,6		0,8	0,5	
<b>Платные услуги</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	3,9	2,0	1,7	1,5	2,9	1,2	0,5	0,2	0,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,2	0,7	0,8	0,4	-0,4	0,4		0,6	0,4	

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 12.1.8.

Показатели инвестиционной активности

	май.18	апр.18	1кв18	мар.18	фев.18	январ.18	2017	4кв17	3кв17	2016
<b>Инвестиции в основной капитал</b>										
% к соответствующему периоду предыдущего года			3,6				4,4	6,4	2,2	-0,2
% к предыдущему периоду (SA)			0,4					1,9	0,4	
<b>Строительство</b>										
% к соответствующему периоду предыдущего года	5,6	1,4	-4,0	-9,7	-0,2	0,2	-1,4	-0,6	0,0	-2,2
% к предыдущему периоду (SA)	0,0	1,7	-1,0	-1,5	0,4	-0,5		-0,8	-0,2	
<b>Производство инвестоваров</b>										
% к соответствующему периоду предыдущего года	4,9	8,4	6,8	1,3	10,0	11,4	12,9	10,5	8,0	4,0
% к предыдущему периоду (SA)	0,3	1,0	0,9	3,1	1,0	-1,0		1,8	-2,2	
<b>Импорт инвест. товаров из дальнего зарубежья</b>										
% к соответствующему периоду предыдущего года	12,9	17,2	25,0	18,1	35,4	23,6	28,5	25,9	25,6	2,6
% к предыдущему периоду (SA)	1,3	0,6	5,4	-0,7	3,7	-2,0		1,1	7,2	
<b>Индекс физического объема импорта инвест. товаров</b>										
% к соответствующему периоду предыдущего года		0,3	28,9	16,7	35,3	38,8	40,6	52,7	58,8	5,5
% к предыдущему периоду (SA)		-8,1	-6,6	1,3	-8,7	-7,2		4,2	13,8	
<b>Грузоперевозки инвест. товаров</b>										
% к соответствующему периоду предыдущего года	-5,2	-7,2	2,4	-8,1	7,1	12,9	-4,8	4,0	-10,4	5,2
% к предыдущему периоду (SA)	-1,3	-0,6	-0,9	-7,8	-1,8	0,5		3,6	-1,7	

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Численность рабочей силы**, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в августе 2018г. составила 76,9 млн.человек, или 52% от общей численности населения страны.

В июле 2018г. в общей численности занятого населения 31,9 млн.человек, или 43,8% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-право-вого характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,3 млн.человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в июле 2018г. составило 33,2 млн.человек и было больше, чем в июле 2017г., на 354 тыс.человек, или на 1,1%.

Таблица 12.1.9

**ДИНАМИКА ЧИСЛА ЗАМЕЩЕННЫХ РАБОЧИХ МЕСТ  
В ОРГАНИЗАЦИЯХ  
(без субъектов малого предпринимательства)**

	Июль 2018г., млн.	В % к		Январь- июль 2018г. в % к январю- июлю 2017г.	Справочно		
		июлю 2017г.	июню 2018г.		июль 2017г. в % к июлю 2016г.	июню 2017г.	январь- июль 2017г. в % к январю- июлю 2016г.
<b>Всего замещенных рабочих мест</b>	<b>33,2</b>	<b>101,1</b>	<b>99,6</b>	<b>102,0</b>	<b>97,5</b>	<b>99,5</b>	<b>97,4</b>
в том числе:							
работниками списочного состава (без внешних совместителей)	31,9	101,0	99,9	101,9	97,6	99,7	97,5
внешними совместителями	0,5	96,2	91,0	97,9	92,4	90,7	94,0
работниками, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера	0,8	105,5	95,0	108,1	97,5	96,4	97,0

**Безработица.** В августе 2018г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,5 млн.человек в возрасте 15 лет и старше, или 4,6% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

При этом **зарегистрированы** в качестве безработных в органах службы занятости населения, по данным Роструда, 0,7 млн.человек, в том числе 0,6 млн.человек получали пособие по безработице.

**ДИНАМИКА ЧИСЛЕННОСТИ БЕЗРАБОТНЫХ  
В ВОЗРАСТЕ 15 ЛЕТ И СТАРШЕ**

	Общая численность безработных			Численность официально зарегистрированных безработных (на конец месяца)		
	тыс. человек	в % к соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду	тыс. человек	в % к соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
<b>2017г.</b>						
Январь	4290	96,8 <sup>2)</sup>	104,5 <sup>2)</sup>	897	88,2	100,3
Февраль	4231	95,4 <sup>2)</sup>	98,6	927	86,7	103,4
Март	4112	90,0 <sup>2)</sup>	97,2	911	85,8	98,3
Апрель	4050	89,6 <sup>2)</sup>	98,5	879	83,3	96,5
Май	3945	91,7 <sup>2)</sup>	97,4	843	83,5	95,8
Июнь	3860	92,1 <sup>2)</sup>	97,8	816	84,3	96,8
Июль	3907	94,7 <sup>2)</sup>	101,2	797	84,4	97,7
Август	3796	93,9 <sup>2)</sup>	97,2	773	85,0	96,9
Сентябрь	3819	95,0 <sup>2)</sup>	100,6	732	84,9	94,7
Октябрь	3859	94,1 <sup>2)</sup>	101,0	707	84,9	96,6
Ноябрь	3887	94,5 <sup>2)</sup>	100,7	732	86,3	103,5
Декабрь	3877	94,5 <sup>2)</sup>	99,8	776	86,7	105,9
<b>Год (в среднем за месяц)</b>	<b>3969</b>	<b>93,5<sup>2)</sup></b>		<b>816</b>	<b>85,3</b>	
<b>2018г.</b>						
Январь	3918	91,3	101,0	778	86,7	100,3
Февраль	3808	90,0	97,2	799	86,1	102,7
Март	3808	92,6	100,0	784	86,1	98,2
Апрель	3712	91,6	97,5	758	86,2	96,6
Май	3608	91,5	97,2	730	86,7	96,4
Июнь	3543	91,8	98,2	706	86,5	96,6
Июль	3603	92,2	101,7	690	86,6	97,9
Август	3506 <sup>3)</sup>	92,4	97,3	679	87,9	98,4
<p>1) По данным Роструда. 2) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет. 3) Предварительные данные.</p>						

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

В январе-августе 2018г. была зафиксирована 1 забастовка с участием 93 человек. Потери рабочего времени составили 372 человеко-дня.

## Инфляция

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

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

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

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

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

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

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

### Индикаторы инфляции

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

### Банковский сектор

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

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

Устойчивый приток средств на банковские депозиты сохранялся в течение всего 2017 года. В декабре темпы прироста депозитов, хотя и несколько замедлились, но сохранились на высоком уровне. Скользящий за 3 месяца аннуализированный темп роста депозитов юридических лиц составил в декабре 10,1% 3mma SAAR после 12,9 % 3mma SAAR в ноябре. Темп роста депозитов физических лиц составил 6,5% в декабре после 7,5 % 3mma SAAR.

Равномерный рост депозитов как населения, так и корпоративного сектора свидетельствует о сформировавшемся доверии к банковской системе.

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

### Федеральный бюджет

Проект федерального бюджета на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов сформирован в условиях стабилизации экономической ситуации благодаря мероприятиям, проводимым государством.

В настоящее время экономика отличается крепким платежным балансом и минимальной зависимостью от внешнего долга, низкой инфляцией и контролируемым уровнем дефицита бюджета, снижающейся зависимостью от цен на нефть и более здоровыми структурными пропорциями. Это создает основу для восстановления экономического роста, который наблюдается со второго полугодия прошлого года.

В основу проекта федерального бюджета положен базовый сценарий прогноза среднесрочного экономического развития на 2018–2020 годы. Он предполагает постепенное увеличение темпов роста российской экономики с 2,1% в 2017 году до 2,3% к 2020 году.

Таблица 12.1.11.

### Основные макроэкономические показатели

Показатель	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год
ВВП (млрд рублей)	92 224	97 462	103 228	110 237
Темп роста ВВП (% к предыдущему году)	2,1	2,1	2,2	2,3
Цена на нефть марки «Юралс» (долларов США за баррель)	49,9	43,8	41,6	42,4
Курс рубля к доллару США среднегодовой (рублей за доллар США)	59,4	64,7	66,9	68,0
Инфляция (% в среднем за год)	3,2	4,0	4,0	4,0

\* на основании прогноза социально-экономического развития Российской Федерации.

Базовый сценарий учитывает сохранение действия экономических и финансовых санкций на протяжении всего прогнозного периода, а так- же ответных мер со стороны России для защиты своих национальных интересов.

Предельный объем расходов федерального бюджета сформирован исходя из бюджетного правила, согласно которому доходы от продажи нефти по цене выше 40 долларов США за баррель направляются не на расходы, а для восстановления финансовых резервов.

Для целей обеспечения сбалансированности бюджета в средне- срочном периоде будет продолжено использование мер мобилизации доходов и перераспределения расходов федерального бюджета, со- кращение его дефицита. Так, в 2020 году запланировано снижение дефицита бюджета по отношению к 2017 году в 2,3 раза.

В 2018 году основным источником его финансирования останется Фонд национального благосостояния, который с 1 января 2018 года будет объединен с Резервным фондом.

Начиная с 2019 года, планируется отказаться от использования средств фондов для финансирования дефицита федерального бюджета. Основным источником финансирования дефицита станет привлечение средств на внутреннем финансовом рынке – выпуск облигаций федерального займа.

Таблица 12.1.11.



Источник: Минфин, расчеты Минэкономразвития России

В течение планового периода планируется увеличение объема доходов федерального бюджета. Прогнозируемые на 2018 год доходы превысят уточненную оценку поступления доходов на 2017 год на 537,5 млрд рублей. Превышение прогноза доходов на 2019 год над прогнозом на 2018 год составит 296,8 млрд рублей, а превышение прогноза на 2020 год над прогнозом на 2019 год – 730,8 млрд рублей.

### Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости

Сильное российское государство и политическая система, стабильная налоговая система, умеренные налоги и льготы для бизнеса и инвестиций стали благоприятной основой для

укрепления и устойчивого развития российской экономики. Из приведённых статистических данных видим, что, несмотря на внешнее негативное давление США, все ключевые экономические показатели России

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

Учитывая внешнее противодействие Запада, исторически сложившуюся нефтегазовую зависимость российского госбюджета, учитывая, что импортозамещение и структурная реформа - процессы длительные, экономика в течение ближайших лет частично сохранит внешние риски и определённые структурные проблемы. Вместе с тем, положительный тренд общеэкономических показателей 2017 – 2018 гг. и опережающие темпы роста важнейших отраслей, в основе которых лежит комплексный государственный подход и контроль, вселяют уверенность в дальнейшем экономическом росте ВВП в размере 2 % за 2018 год. Девальвация рубля создала положительные условия для внешних инвестиций и для развития отечественного производства. Российские компании и их западные партнёры нашли многочисленные пути обхода санкций. Компании Японии и европейских стран тоже заинтересованы в инвестициях в российскую экономику. При благоприятной внешнеполитической и внешнеэкономической конъюнктуре и положительной тенденции инвестиционной активности, учитывая низкую загруженность ключевых производственных мощностей (от 30 до 70 %) и готовность к росту производства, гигантские энергетические, сырьевые и кадровые возможности России, вероятен годовой рост ВВП до 5–7% к 2020 году. Этому способствует и рост цен на энергоресурсы и сырьё в течение истекшего года: нефть Brent(+23,6%), газ(+39%), алюминий(+49%), медь(+60%), золото(+20,5%), никель (+48%).

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

Недвижимость – ценнейший капиталный актив длительного срока использования, значение и роль которого для населения, для бизнеса и, в целом, для экономики, ключевые. Ценность земельного участка определяется местоположением и окружением, перспективой развития местности и полезностью для общества (или доходностью – для бизнеса) зданий или сооружений, на нём построенных. Проектный срок службы капитального здания при нормальной эксплуатации составляет 100 – 150 лет, а при надёжной защите несущих

конструкций и при условии поддержания и совершенствования функциональных свойств достигает 300 и более лет. Поэтому земельные участки в перспективе будут в целом дорожать, тем более, что это - ограниченный ресурс, а качественные капитальные здания и сооружения в плотной застройке развитых городов в целом сохраняют ликвидность и перспективы.

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

- Стабильным спросом будут пользоваться качественное жильё эконом-класса, а также объекты в перспективных районах. По мере общеэкономического роста будут развиваться и другие сегменты рынка жилья.

- По-прежнему перспективно загородное жильё с хорошей транспортной доступностью в экономически активных регионах и районах, особенно с климатически-, эстетически- и экологически благоприятными характеристиками местоположения.

- В нормальных условиях рынка, как и прежде, высока доля инвестиционной составляющей. Тот, у кого есть свободные деньги, приобретает перспективную высоколиквидную недвижимость с целью перепродажи в будущем или в рентных целях. Тем самым, аккумулируется определённая доля рынка на перспективу, когда усилится общеэкономический рост, увеличатся доходы и возрастёт спрос на недвижимость, что скомпенсирует недостаток предложения и дефицит строительных мощностей.

- Вероятно, в направлении развития жилого фонда Россия движется по пути западноевропейских стран, следовательно, обеспеченность жильём на душу населения у нас в перспективе будет стремиться к 40 кв.м./чел. (сейчас у нас 24,4 кв.м./чел.), а доля съёмного жилья – к 30 % и более (на 2015 год у нас около 13 %). Для сравнения, по данным на 2015 год эти показатели (соответственно): в Германии обеспеченность жильём 42,9 кв.м./чел. и доля съёмного жилья 46,6 %, в Финляндии 25,7 кв.м./чел. и 41,8 % (на 2000 г.), в Швеции - 45,2 кв.м./чел и 30,4 %, в Великобритании – 44 кв.м./чел. и 30,8%.

- По мере роста экономики восстанавливается спрос и на коммерческую недвижимость. В дальнейшем будет возрастать потребность в качественной недвижимости коммерческого назначения: в энергоэффективных производственных, складских, офисных и торговых зданиях новых форматов. Степень физического износа имеющихся коммерческих объектов недвижимости по учётным данным на конец 2010 года составила 29,1%. Полный реальный износ значительно выше.

- С целью совершенствования функциональных качеств существующих капитальных жилых и нежилых зданий будут широко развиваться программы их реконструкции

в направлениях: энергосбережения, повышения комфорта и архитектурных особенностей.

- Это требует развития и реконструкции инженерной инфраструктуры поселений: электрических линий, водных, канализационных и газовых магистралей, развития очистных сооружений.

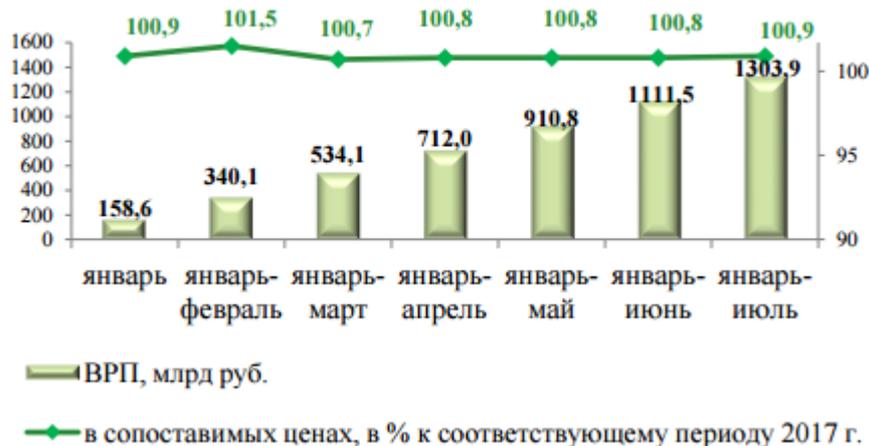
- Современные виртуальные и информационные технологии революционно ускоряют всю строительную отрасль, а технические и технологические возможности современного строительного проектирования и производства позволяют создавать невиданные ранее архитектурные формы и ансамбли, которые изменяют облик городов и поселений.

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

Источник: <http://economy.gov.ru/>

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

За первое полугодие 2018 года объем валового регионального продукта, по оценке, составил 1 303,9 млрд рублей, или 100,9% в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода 2017 года.



Основной положительный вклад в динамику экономики вносят промышленное производство, сельское хозяйство и оборот розничной торговли

Индекс промышленного производства составил 101,0% к уровню января-июля 2017 года, объем отгруженной продукции – 1 556,1 млрд рублей. В добыче полезных ископаемых индекс производства составил 100,2% к уровню соответствующего периода 2017 года, в обрабатывающих производствах – 100,8%, в обеспечении электрической энергией, газом, паром; кондиционировании воздуха – 109,7%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 102,9%. Рост наблюдался в следующих обрабатывающих производствах: производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (109,8% к уровню января-июля 2017 года), пищевых продуктов (109,6%), кокса и нефтепродуктов (111,0%), бумаги и бумажных изделий (177,3%), мебели

(112,5%), текстильных изделий (120,5%), металлургическом производстве (100,0%), обработке древесины и производстве изделий из дерева и пробки (109,8%), производстве напитков (104,1%), производстве прочих готовых изделий (101,7%) .

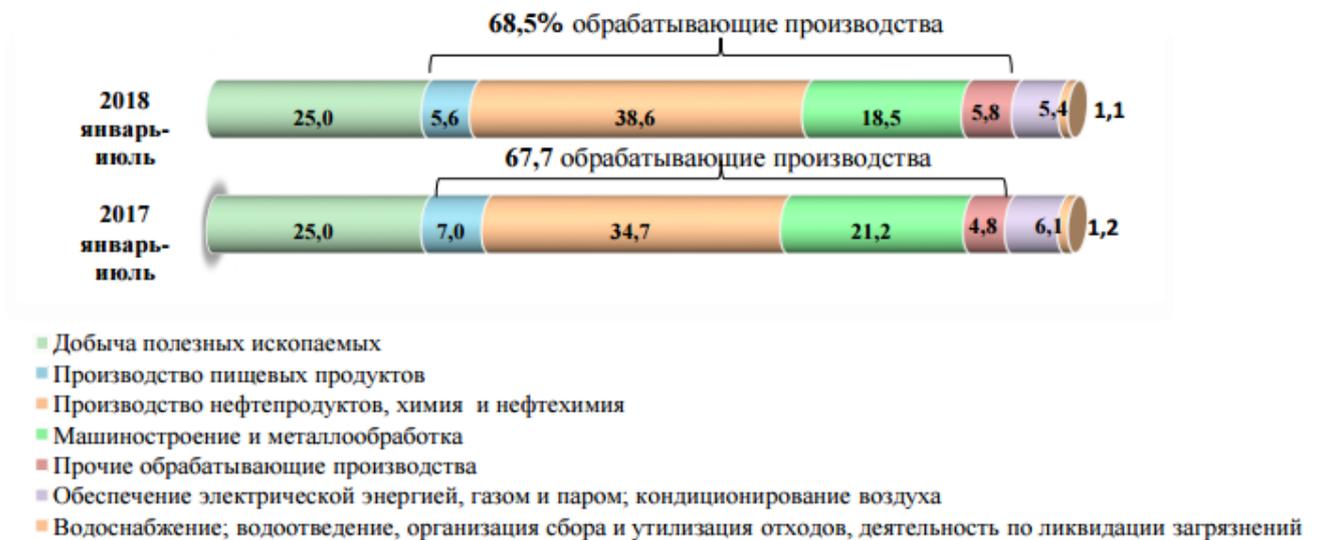
По итогам января-июля 2018 года увеличилось относительно соответствующего периода 2017 года производство легковых автомобилей на 32,6%, топлива дизельного – на 28,5%, бензина автомобильного – на 23,1%, грузовых автотранспортных средств – на 17,6%, прямогонного бензина – на 13,6%, пива – на 2,1%.

Отрицательная динамика наблюдалась в производстве прочей неметаллической минеральной продукции (96,6% к уровню января-июля 2017 года), химических веществ и химических продуктов (99,2%), резиновых и пластмассовых изделий (98,9%), готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (94,5%), компьютеров, электронных и оптических изделий (88,3%), машин и оборудования (92,4%), электрического оборудования (89,9%), кожи и изделий из кожи (77,4%), одежды (79,6%), лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (81,8%), прочих транспортных средств и оборудования (81,7%). Снизилась объемы производства турбин газовых (58,4% к уровню января- июля 2017 года), препаратов лекарственных (81,4%), шин, покрышек для сельскохозяйственных машин (82,5%), обуви (89,8%).



В структуре промышленности доля обрабатывающих производств составила 68,5%, добычи полезных ископаемых – 25,0%, обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха – 5,4%, водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений –1,1%.

### Структура промышленности Республики Татарстан, %



По объему промышленного производства Татарстан по итогам января-июля текущего года занимает в рэнкинге среди субъектов Российской Федерации 4 место, среди субъектов Приволжского федерального округа (далее – ПФО) – 1 место. Объем продукции сельского хозяйства в январе-июле 2018 года увеличился на 2,2% в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода 2017 года и составил 106,9 млрд рублей.



Объем строительных работ в январе-июле 2018 года составил 150,5 млрд руб., или 98,1% в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода 2017 года. Введено 1322,3 тыс. кв. метров общей площади жилья, или 100,1% к уровню соответствующего периода 2017 года.



По программе социальной ипотеки введено 154,0 тыс. кв.м, что составляет 11,6% от общей площади введенного жилья. По объему строительных работ и вводу жилья в рэнкинге среди субъектов Российской Федерации по итогам января-июля текущего года республика занимает 5 и 4 место соответственно, среди регионов ПФО – 1 место.

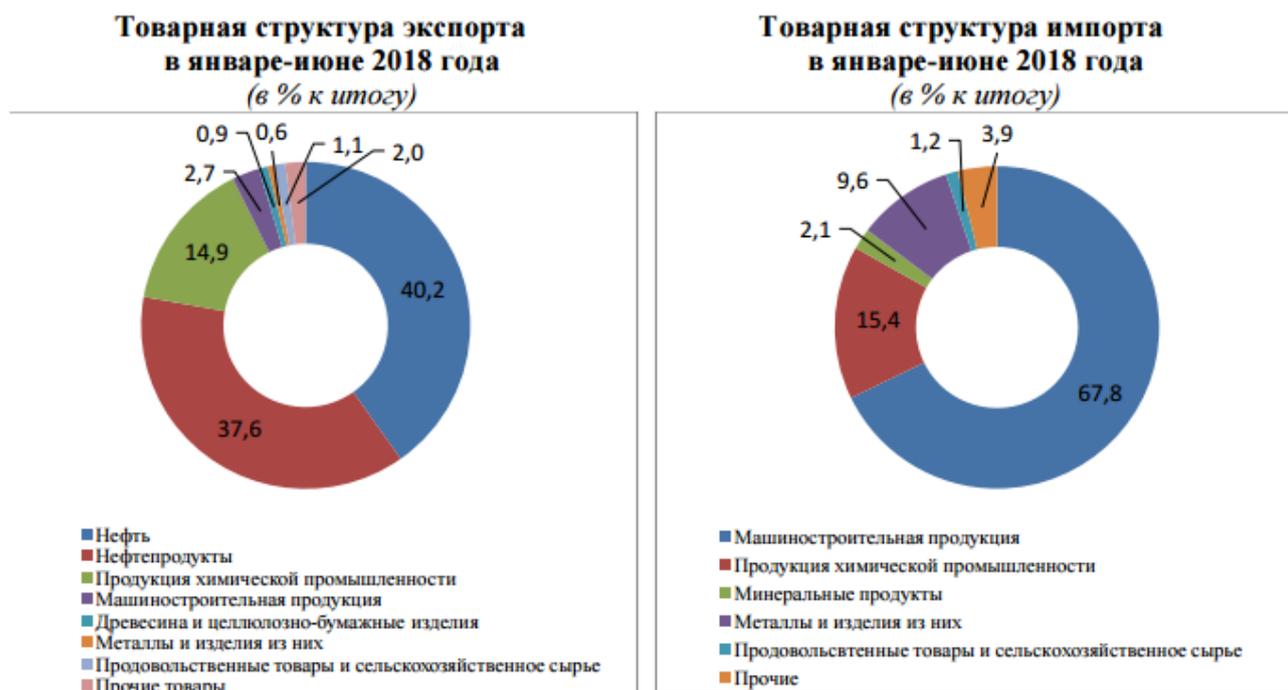


В январе-июне 2018 года объем инвестиций в основной капитал, привлеченных на развитие экономики и социальной сферы в республике, составил 214,8 млрд. рублей, или 99,2% в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода 2017 года. Значительный объем инвестиций в основной капитал был направлен на развитие обрабатывающих производств – 41,7%. На добычу полезных ископаемых приходилось 20,6% инвестиций, деятельность по операциям с недвижимым имуществом – 8,5%, транспортировку и хранение – 5,8%, сельское хозяйство, охоту и лесное хозяйство – 3,3%, обеспечение электрической энергией, газом и паром – 3,3% от общего объема инвестиций в основной капитал. Татарстан по объему

инвестиций в основной капитал занимает в рейтинге среди субъектов Российской Федерации 4 место, среди регионов ПФО – 1 место.



Оборот розничной торговли по итогам января- июля 2018 года составил 499,4 млрд руб., или 105,4% в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода 2017 года. Татарстан по обороту розничной торговли по итогам января-июля текущего года занимает в рейтинге среди субъектов Российской Федерации 8 место, среди регионов ПФО – 1 место.. Внешнеторговый оборот Республики Татарстан в январе-июне 2018 года составил 9,2 млрд долл. США и увеличился по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 7,6%. Экспорт товаров увеличился на 6,6% и составил 7,1 млрд долл. США. Импорт товаров увеличился на 11,0%, составив 2,1 млрд долл. США.



Основу экспорта составили: минеральные продукты – 79,2% (из них: нефть –40,2% (-6,1 п.п.), нефтепродукты – 37,6% (+7,8 п.п.)), продукция химической промышленности – 14,9%

(каучук – 7,2% (-2,2 п.п.)), машиностроительная продукция – 2,7% (-2,4 п.п.). 40,2 37,6 14,9 2,7 0,9 0,6 1,1 2,0 Нефть Нефтепродукты Продукция химической промышленности Машиностроительная продукция Древесина и целлюлозно-бумажные изделия Металлы и изделия из них Продовольственные товары и сельскохозяйственное сырье Прочие товары 67,8 15,4 2,1 9,6 1,2 3,9 Машиностроительная продукция Продукция химической промышленности Минеральные продукты Металлы и изделия из них Продовольственные товары и сельскохозяйственное сырье Прочие 66,7 132,2 202,2 272,2 344,6 421,0 499,4 107,1 106,2 105,6 105,0 104,9 104,8 105,4 0 20 40 60 80 100 0 50 100 150 200 250 300 350 400 450 500 январь январь-февраль январь- март январь- апрель январь- май январь- июнь январь- июль Оборот розничной торговли, млрд руб. в сопоставимых ценах, в % к соответствующему периоду 2017 г. 6 Основными статьями импорта являлись: машиностроительная продукция – 67,8% (- 6,3 п.п.), продукция химической промышленности – 15,4%. Индекс потребительских цен в июле 2018 года по отношению к декабрю 2017 года составил 101,9%, в том числе на продовольственные товары – 101,0%, непродовольственные товары – 102,4%, услуги – 102,2%.



Татарстан среди 14 регионов ПФО по темпам инфляции находится на 13 месте. На рынке труда республики сохраняется стабильная ситуация. На конец июля 2018 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояли на учете 10,4 тыс. безработных граждан, или 0,51% рабочей силы (на конец июля 2017 года – 0,63%).



Среднемесячная заработная плата по итогам января-июня 2018 года составила 33 901,4 руб. и увеличилась на 8,2% к уровню января-июня 2017 года, реальная заработная плата – на 6,0%. С начала текущего года наблюдается рост денежных доходов населения относительно 2017 года.



Среднедушевые денежные доходы населения по итогам января-июня 2018 года в республике увеличились на 3,3% по сравнению с уровнем соответствующего периода прошлого года и составили 31064,4 руб. Реальные денежные доходы составили 101,4%.

Источник: <http://mert.tatarstan/>

Источник: <http://minec.government-nnov.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 объектами 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.

Таким образом, объекты оценки - помещения, пригодные для использования под офисное назначение, по характеру полезности – к доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к активному рынку.

### **12.5. Доходность**

В свете нестабильности финансовых рынков, которая наблюдается сегодня, эксперты по-прежнему считают недвижимость одним из самых надежных способов инвестирования. Первые три места занимают апартаменты, торговые центры и офисно-складские комплексы.

Эксперты NAI Besag сегодня выделяют три основных сегмента недвижимости, демонстрирующих наибольшую доходность. Так, лидирующую позицию в настоящее время занимает сектор апартамент-отелей, доходность которого оценивается специалистами в 10-15% годовых.

На втором месте по уровню доходности находится сегмент торговой недвижимости. Во многих городах коэффициент обеспеченности торговыми площадями в разы отстает от среднего показателя Европы. При такой нехватке торговых площадей, проще найти арендаторов, обеспечить хорошую проходимость объекта и получить устойчивый доход. Хотя необходимо отметить, что при высокой доходности данный сегмент коммерческой недвижимости отличается и большими сопутствующими расходами на клининг и эксплуатацию, и более высокими требованиями к качеству управления. Однако при профессиональном подходе удается снижать издержки и в разы увеличивать доходность.

Закрывают тройку лидеров самой доходной недвижимости склады и офисные здания. По мнению экспертов, сегодня целесообразно приобретать склады и офисы, которые на момент продажи уже приносят от 10% годовых.

В любом случае успешность инвестирования в любой объект коммерческой недвижимости в первую очередь зависит от характеристик самого объекта: его расположения, текущего состояния, потенциала развития. Только совокупная оценка на основе всего комплекса факторов, может помочь адекватно оценить инвестиционные риски и просчитать финансовый выхлоп от конкретного объекта.

Источник: <http://arendator.ru>

## **12.6. Ликвидность**

Ликвидность - легкость реализации, продажи, превращения материальных или иных ценностей в денежные средства для покрытия текущих финансовых обязательств.

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

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

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

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

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

Таблица 12.6.1

Факторы, влияющие на ликвидность

Наименование	Характеристика
Рыночная ситуация в заданном сегменте рынка	Соотношение спроса и предложения Активность рынка Емкость рынка Динамика развития рынка Эластичность спроса на данный вид имущества
Местоположение	Считается одним из основных факторов, которые существенно влияют на стоимость недвижимости.
Состояние имущества	Данный фактор в большей степени влияет на оборудование, т.к. старое и изношенное оборудование в меньшей степени ликвидное, нежели относительно новое, не требующее больших затрат на восстановление. Это справедливо, по мнению авторов, и для недвижимости, когда величина затрат на восстановление объекта не сопоставимо выше, чем уровень генерируемого годового дохода.
Масштабность	Характеризуется снижением ликвидности имущества, обладающего размерами, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений.

Множество факторов, которые характеризуются как количественными, так и качественными оценками, обуславливают необходимость разработки иной модели, которая будет учитывать весь их спектр. Авторы статьи «Методика обоснования ликвидности объектов коммерческой недвижимости» Помулев Александр Александрович и Помулева Наталья Сергеевна предлагают использовать следующий алгоритм анализа ликвидности объектов недвижимости, (рис. 12.6.1). Данный алгоритм построен на основе исследований рынка недвижимости для инвесторов, проводимых Е.Ю. Кензиной «Методика проведения анализа рынка коммерческой недвижимости для стоимостноориентированных инвесторов».

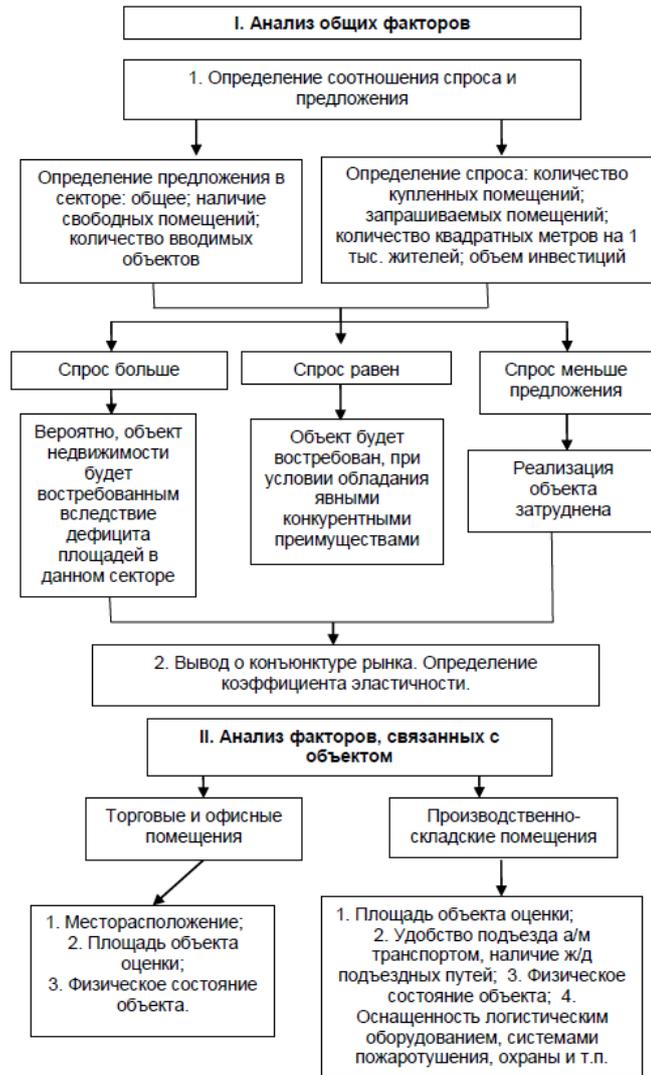


Рис. 12.6.1. Алгоритм анализа ликвидности объектов недвижимости

Посредством анализа особенностей рынка необходимо сделать общий вывод об уровне активности рынка региона. Общим итогом анализа рынка должно быть четкое понимание рынка. Вероятно, в условиях малоактивного рынка количественно учесть его конъюнктуру в заданном сегменте недвижимости не всегда возможно. Однако объект, который удачно расположен локально и обладает привлекательными коммерческими характеристиками, всегда будет востребован на рынке.

*Источник: «Методика обоснования ликвидности объектов коммерческой недвижимости», авторы: Помулев Александр Александрович и Помулева Наталья Сергеевна*

## **12.7. Анализ рынка коммерческой недвижимости**

Казань – это один из самых инвестиционно-привлекательных рынков для строительства коммерческой недвижимости. Сегодня на тысячу жителей города, по данным Colliers International, приходится почти 305 квадратных метров торговых площадей, что лишь на 50 метров ниже московских показателей. Причем, в отличие от ряда других городов-миллиоников, в которых показатель еще выше, большинство торговых площадей в Казани отличаются высоким качеством, находятся в торговых центрах.

В большинстве российских городов-миллионников увеличились цены на покупку и аренду коммерческой недвижимости. Такие выводы содержатся в исследовании сервиса объявлений Domofond.ru, эксперты которого проанализировали стоимость предложения коммерческой недвижимости в крупнейших городах России. «Рынок коммерческой недвижимости стабилизируется. В крупных городах России бизнес оправился после затянувшейся стагнации и начал расширяться, покупая или арендуя новые площади. Определенное влияние оказало и укрепление рубля по отношению к иностранным валютам. «В результате цены на вакантные площади повышаются по сравнению с прошлым годом в большинстве российских городов-миллионников», — говорит руководитель проекта Domofond.ru Анна Березина.

#### Продажа коммерческой недвижимости

Наиболее дорогой коммерческой недвижимостью в российских городах остаются торговые площади. Цена продажи помещений под магазины увеличилась по сравнению с соответствующим периодом прошлого года в десяти городах-миллионниках, отмечается в исследовании. Лидером оказался Санкт-Петербург, где средняя цена предложения торговых площадей выросла на 72%, до 167,2 тыс. руб. за 1 кв. м. В Казани средние цены поднялись на 29%, до 122,8 тыс. руб. за 1 кв. м. В Москве средняя стоимость «квадрата» увеличилась на 13%, с 361,2 тыс. до 407,7 тыс. руб. Уменьшение стоимости торговых помещений отмечено в Екатеринбурге (-4%) и Перми (-1%). В Самаре по сравнению с прошлым годом цены на торговую недвижимость не изменились.

В сегменте офисной недвижимости цены выросли в девяти городах. По данным Domofond.ru, значительное повышение отмечено в Казани, где офисы в среднем подорожали на 19%, с 75,4 тыс. руб. до 89,8 тыс. руб. за 1 кв. м. В Москве по сравнению с прошлым годом офисные помещения выросли в цене на 16%, до 336 тыс. руб., а в Санкт-Петербурге — на 13%, до 149,6 тыс. руб. за 1 кв. м. Средние цены на помещения свободного назначения также выросли. Особенно заметно увеличение их стоимости в Казани (16%) и Москве (15%). Кроме того, помещения свободного назначения ощутимо подорожали в Нижнем Новгороде, где в первые пять месяцев 2017 года за них просили в среднем 74,6 тыс. руб. за 1 кв. м, что на 13% больше, чем в прошлом году. Самое значительное снижение цен отмечено в Екатеринбурге (-9%). Также подобная недвижимость подешевела в Красноярске (-7%), Ростове-на-Дону (-5%) и Самаре (-1%).

#### Аренда коммерческой недвижимости

Аренда коммерческих помещений выросла в большинстве городов-миллионников. Согласно исследованию, в сегменте торговых площадей средние ставки аренды сильнее всего увеличились в Новосибирске: в среднем на 24%, до 16,7 тыс. руб. в месяц за 1 кв. м. В Казани

стоимость аренды поднялась на 18%, до 12,8 тыс. руб., а в Санкт-Петербурге — на 14%, до 23,7 тыс. руб. В Москве владельцы коммерческой недвижимости просят за помещения под магазины в среднем 49,6 тыс. руб. в месяц за 1 кв. м. Это значительно больше, чем в других российских городах, но только на 3% выше ставок в аналогичный период 2016 года. Падение цен отмечено в Екатеринбурге (-7%) и Красноярске (-2%).

В офисном сегменте наибольшее повышение арендных ставок Domofond.ru зафиксировал в Москве, где аренда подорожала на 11%, до 20,8 тыс. руб. в месяц за 1 кв. м. В Санкт-Петербурге увеличение составило 8%, до 12,1 тыс. руб. В Новосибирске, где больше всего подорожала аренда помещений под магазины, аренда офисов выросла в цене на 4%. Аренда офисов подешевела в Волгограде (-2%), Воронеже (-3%) и Омске (-1%).

Во всех городах-миллионниках, согласно исследованию, аренда помещений свободного назначения обходится дороже офисов. Так, по данным сервиса объявлений, в Москве арендные ставки на помещения свободного назначения поднялись на 17%, до 24,1 тыс. руб. за 1 кв. м в месяц. В Казани увеличение составило 15%, до 9,56 тыс. руб., а в Санкт-Петербурге — 14%, до 15,9 тыс. руб. за 1 кв. м в месяц. В Красноярске аренда помещений свободного назначения подешевела на 4%, а в Перми — на 1%. В Воронеже арендные ставки за год не изменились.

*Источник: <https://realty.rbc.ru/news/594a72639a79471986cf3b12>*

Казань – это один из самых инвестиционно-привлекательных рынков для строительства коммерческой недвижимости. Сегодня на тысячу жителей города, по данным Colliers International, приходится почти 305 квадратных метров торговых площадей, что лишь на 50 метров ниже московских показателей. Причем, в отличие от ряда других городов-миллиоников, в которых показатель еще выше, большинство торговых площадей в Казани отличаются высоким качеством, находятся в торговых центрах.

Спецификой казанского рынка коммерческой недвижимости является опережающий рост количества качественных торговых помещений над качественными офисными помещениями.

Отсутствие нового строительства позитивно повлияло на рынок коммерческой недвижимости, считает гендиректор международной консалтинговой компании Cushman & Wakefield в России Сергей Рябокобылко. В интервью «БИЗНЕС Online» он рассказал, почему важно бороться с «рвачеством» застройщиков, желающих продвинуть проекты «гетто-жилья», а также о своей работе над территорией вокруг станции Казань-2, которая со временем станет крайне привлекательной из-за ВСМ.

Валютные ставки даже в лучшие времена оставались в очень узком сегменте торговых, складских, офисных проектов в ключевых городах России и в лучших проектах. Это было связано с доступностью финансирования проектов в валюте против запредельных тогда ставок в рублях. На этой разнице работала экономика для девелоперов. Благодаря этому для участников рынка стало возможным использование рубля как валюты для долговременного планирования.

Хотя по-прежнему стоимость кредитов в рублях остается очень высокой. Сложно получить проектное финансирование ниже 13 - 14 процентов в рублях и рефинансирование ниже 12 процентов. Естественно, для того чтобы получить долговременный, устойчивый стабильный экономический эффект от долгосрочных инвестиций, — а недвижимость — это инвестиции, — нужны более дешевые деньги. Ниже представлен мониторинг цен на коммерческую недвижимость на 2018 год, по данным НП Союз оценщиков Республики Татарстан.

Таблица 12.1.1

Мониторинг цен на коммерческую недвижимость в г.Казань за 2018г.

Наименование района г. Казани	Административные, офисные помещения, бизнес-центры	Торговые площади, пункты общественного питания	Производственно-складские помещения
Авиастроительный	30-60(мин. 22 макс. 180)	30-70 (мин.20, макс. 160)	7-15 (макс. 38)
Вахитовский	40-90 (макс. 180)	50-100 (мин. 27, макс. 200)	9-19 (макс. 45)
Кировский	30-70 (мин. 25, макс. 90)	30-65 (мин. 8, макс. 100)	10-19 (мин. 4, макс. 48)
Московский	39-70 (мин. 14, макс. 90)	39-100 (мин. 19, макс. 100)	9-18 (мин. 4, макс. 60)
Ново-совиновский	40-100 (макс. 180)	40-100 (макс. 200)	15-21 (макс. 48)
Приволжский	45-70 (мин. 17, макс. 100)	45-90 (мин. 17, макс. 200)	10-17 (мин. 6, макс. 46)
Советский	35-80 (мин. 18, макс. 120)	40-100 (мин. 21, макс. 200)	15-22 (мин. 5, макс. 57)

Мы еще до конца не видим эффектов дедолларизации, потому что многие активы обременены валютными кредитами, а те из них, которые переходили в рублевое поле, переходили на условиях, которые не совсем соответствуют устойчивому состоянию проекта. Мы считаем, что стресс, который ощущали собственники и инвесторы последние два года, к сожалению, для многих еще не закончился. Помощь здесь может быть только в части продолжающегося снижения ставок по кредитам, и мы надеемся на выполнение плана по инфляции в 4 процента, который поставило минэкономразвития на следующий год. При более низкой стоимости денег, даже если это будет 7 - 9 процентов, это может серьезно улучшить экономику инвестиций в недвижимость.

Сегодня для рефинансирования и приобретения объектов нет экономического смысла привлекать финансирование в рублях. Те объекты, которые приобретаются, зачастую используют полностью собственные средства. Это большой дестабилизирующий фактор, который продолжает влиять на рынок, в первую очередь в тех секторах, где были валютные ставки аренды и теперь это рубли.

При оценке глубины коррекции рынка очень важно четко понимать терминологию. К примеру, в офисном сегменте объем сделок ничуть не уменьшился. Более того, в этом году мы

ожидаем, что более 1,5 миллионов квадратных метров офисов в Москве сменят своих арендаторов. Это показатель уровня успешных лет. Долларовые аренные ставки снизились примерно на 20 процентов, а рублевые практически не изменились. Фактически произошло лишь перетекание сделок из валютной зоны в рублевую. Если два года назад в валюте заключалось около 90 процентов договоров по качественным помещениям, то сегодня ситуация зеркальная. То есть фактически те объекты, которые после девальвации нельзя было сдать по валютным ставкам, стали сдаваться по рублевым. Сегодня по валютным сделкам в классе А средняя ставка составляет 600 долларов, а по рублевым — 27 тысяч рублей. Очевидно, что этот разрыв будет постепенно уменьшаться.

В торговой недвижимости основным фактором является снижение оборотов розницы. Это падение заметно отличалось в разных регионах России и составит за 2015 - 2016 годы от 10 до 25 процентов. Тут важно то, что несмотря на ожидаемый в 2017 году нулевой рост оборотов розницы потребительский рынок заметно изменится в тот момент, когда рынок нащупает дно и падение сменится ростом.

Складской рынок изначально был практически полностью в рублевой зоне, поэтому там коррекция минимальна — 5 - 10 процентов.

Девелоперы, естественно, очень быстро отреагировали на полное исчезновение заемных денег. Практически все более-менее значимые спекулятивные коммерческие проекты или встали, или заморозились, или же завершаются лишь те, что были начаты до кризиса. И только сейчас — в конце 2016 года — мы видим постепенное возникновение проектов, которые начинают новый цикл. Мы видели двухлетний период, когда завершение проектов было под вопросом, ничего нового не начиналось.

В целом это оказывает очень позитивное влияние на рынок, потому что у нас при общей слабости экономики все равно сильные локальные игроки, которые если не продолжают расти, то продолжают изменяться. Компании сливаются, переходят из одного региона в другой даже внутри не растущего рынка, и появление новых проектов на горизонте 2017 - 2018 годов сможет позволить компаниям, которые активно продолжают расти, находить новые штаб-квартиры и возможности размещения своих сотрудников. Отсутствие нового девелопмента через какое-то время позитивно повлияет на цену, потому что конкуренция среди нового продукта для тех, кто переезжает, становится меньше. Соответственно, самые качественные объекты вымываются с рынка, и ставки на них начинают расти даже при общем падении цен на рынке. То, что мы видим в Москве, где по-прежнему высокая вакантность на офисном рынке: порядка 3 миллионов квадратных метров свободны, но есть районы или здания, где арендные ставки если не начали расти, то, по крайней мере, стабилизировались. Понятно, что начинается смена вектора.

Что касается офисов, в бизнес-центре Suvar Plaza, как только появляется свободная вакансия, она тут же уходит с рынка, и ставки выше раза в полтора, чем год-полтора назад. Если говорим о небольших блоках, дешевле 1450 рублей за «квадрат» не предлагают ни Korston, ни Suvar Plaza, что несколько лет назад казалось нам невообразимым. Ситуация по районам республики Татарстан также очевидна:

Таблица 12.7.2

Мониторинг цен на коммерческую недвижимость республике Татарстан за 2018г.

Наименование населенного пункта	Расположение	Административные, офисные помещения	Торговые помещения, помещения общественного питания	Производственно складские помещения
Азнакаево	-	14-30 (мин. 7)	15-30 (макс 45)	7-15 (макс. 38)
Агрыз	-	июл.53	16-60 (мин. 13)	6-12 (мин.1,5)
Альметьевск	Центральная часть города	55-90 (макс. 100)	60-90 (макс.104)	2,5-10
	Районы массовой застройки	35-37	33-60	2,5-10
	Промышленная зона	26-35	25-35	2,5-10
Арск	-	6-20 (мин. 3)	8-25 (макс. 77)	2-15
Бугульма	-	25-50 (макс. 67)	27-60 (макс. 100)	1,5-8
Буинск	-	4 - 20	4-20 (макс. 46)	2-8
Бавлы	-	20-36 (мин. 4,5)	30-55 (макс. 60)	1,7-8,0
Высокая гора	-	13-40 (макс. 4,5)	13-40 (макс. 50)	2-15
Верхний Услон	-	3,9-30	4,9-33	1,5-9
Елабуга	-	15-45 (мин. 7, макс. 53)	16-50 (макс. 60)	3-12
Заинск	-	6 - 32	6-32	2-12
зеленодольск	Центральная часть города	28-70 (макс. 200)	30-72	8-20
	Районы массовой застройки	16-40 (мин. 12)	21-40	6-17 (мин. 2,8)
Лаишево	-	8- 16	10-16	3-12
Лениногорск	-	19-50 (макс. 65)	17-44	2,6-13
Мамадыш	-	5-10	5-10	2-7
Мензелинск	-	7-21	8-23 (макс.39)	2-7 (мин. 1,5)
Менделеевск	-	15-30	15-30	2-8
Набережные челны	Центральная часть города	30-60 (макс. 80)	30-70	12-20
	Районы массовой застройки	25-40	20-45	4-15
	Промышленная зона	19-25	16-25	4-20
Нижнекамск	Центральная часть города	40-57	35-60	9-20

	Районы массовой застройки	29-45	30-45	7-18
	Промышленная зона	25-29	24-30	3-13
Камские поляны	-	авг.14	8-16	н/д
Нурлат	-	16-30 (мин.12)	18-30 (мин.12)	3-7
Пестрецы	-	20-26	23-35	3-16
Тетюши	-	8-14	22-36	1,3-9
Чистополь	Центральная часть города	15-37 (мин.8)	15-34 (мин. 8,5)	2-7
	Районы массовой застройки	10-20 (мин.6)	май.15	2-3
Прочие населенные пункты		2-15	2-15	1,3-7

Конечно, доходность в коммерческой недвижимости снизилась, но один из немногих секторов, в котором по-прежнему высокая ликвидность и высокое движение капитала, — это сектор жилищного строительства. Этот рынок развивается, доля ипотеки за последние несколько лет выросла в разы и в ключевых проектах составляет сегодня до 70 процентов. Раньше это было 5 процентов. Это показывает глубину рынка и возможности, которые на нем существуют. Важен и менеджмент — это тот случай, когда не так важна локация и, как сделан проект, сколько то, кто им управляет. Кстати, в торговых центрах основным драйвером поддержания экономики и потока оборота является постоянное улучшение, которое должен инициировать и внедрять собственник и его управляющая команда. Если это происходит, люди видят что-то новое и не уходят к конкурентам.

### **12.8. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования**

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость объекта оценки, важнейшим является суждение о наилучшем и наиболее эффективном использовании. Это суждение является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Понятие «Наилучшее и 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 наилучшего и 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.

Таблица 12.8.1

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Вариант использования	Торговое назначение	Офисное назначение	Производственно-складское назначение
<b>Законодательно разрешено:</b>			
- соответствует распоряжению о зонообразовании	3	5	1
- соответствует экологическому законодательству	4	5	2
- соответствует положениям об исторических зонах	3	5	2
<b>Физически осуществимо:</b>			
- физические характеристики	4	5	4
- транспортная доступность	5	5	5
<b>Финансово целесообразно:</b>			
- стоимость строительства здания	3	5	2
- наиболее высокая стоимость или доходность	3	5	2
Итого:	25	35	18

Результат анализа наилучшего и 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 наилучшем и 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 наилучшем и 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 лучшим и наиболее эффективным использованием, является использование объектов оценки в существующем качестве.

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

**12.9. 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 предложения на рынке продажи и аренды нежилой недвижимости и земельных участков, схожей по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объектам оценки, расположенной в Дрожжановском муниципальном районе, в Вахитовском районе г. Казани, и в Лаишевском районе

Рассмотрим более подробно ценовой диапазон на земельные участки, расположенных в Дрожжановский муниципальный район, по состоянию на дату оценки.

Адрес объекта: РТ, Дрожжановский муниципальный район, Новобурундуковское сельское поселение, пос.ж/д ст.Бурундуки,  
ул.Элеваторская

Таблица 12.9.1

Предложения на рынке продажи земельных участков

№ п/п	Адрес:	Площадь, кв.м	Цена, руб.	Цена за кв.м.	Источник	Ссылка
1	Верхнеуслонский район, Иннополис вблизи	80 800	32 320 000	400,00	88432071392	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_8.08_ga_promnaznacheniya_1578418301">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_8.08_ga_promnaznacheniya_1578418301</a>
2	Татарстан, Буинск, ул Зеленая, 41а	3 000	1 500 000	500,00	89274240973	<a href="https://www.avito.ru/buinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_promnaznacheniya_1529755117">https://www.avito.ru/buinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_promnaznacheniya_1529755117</a>
3	Буинск, улица Комарова, 135	32 600	16 600 000	509,20	89600427888	<a href="https://www.avito.ru/buinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.26_ga_promnaznacheniya_1453549666">https://www.avito.ru/buinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.26_ga_promnaznacheniya_1453549666</a>
4	Верхнеуслонский район, Савино	3 500	290 000	82,86	89046766122	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot_promnaznacheniya_1153677499">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot_promnaznacheniya_1153677499</a>

Ввиду отсутствия аналогов по продаже земельных участков в Дрожжановском муниципальном районе, оценщиком были взяты аналоги в Верхнеуслонском районе и в г.Буинск. Согласно анализу предложений, средне ценовой диапазон на земельные участки представленные на продажу, составляет от 82,86 до 509,20 руб. за кв. м., средневзвешенная стоимость 1 кв.м. составляет 373,1 рублей.

Адрес объекта: РТ, Лаишевский р-н, с/п Габишевское, с.Габишево

Таблица 12.9.2

Предложения на рынке продажи жилой недвижимости

№ 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	РТ, с. Габишево, улица Ивана Матвеева	90,0	600	3 200 000	35 556	1	кирпич	черновая	89520464147	<a href="https://www.avito.ru/kazan/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_90_m_na_uchastke_6_sot_964009170">https://www.avito.ru/kazan/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_90_m_na_uchastke_6_sot_964009170</a>
2	РТ, Лаишево, пр-кт. Молодежный	152,7	1380	11 000 000	72 037	2	кирпич	с ремонтом	88435671688	<a href="https://www.avito.ru/laishevo/doma_dachi_kottedzhi/dom_152.7_m_na_uchastke_13.8_sot_1454548017">https://www.avito.ru/laishevo/doma_dachi_kottedzhi/dom_152.7_m_na_uchastke_13.8_sot_1454548017</a>
3	РТ, Габишево, Лесная	176,0	800	7 800 000	44 318	2	кирпич	с ремонтом	88432122012	<a href="https://www.avito.ru/kazan/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_176_m_na_uchastke_8_sot_1236137842">https://www.avito.ru/kazan/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_176_m_na_uchastke_8_sot_1236137842</a>
4	РТ, Лаишевский район, село Габишево	182,0	700	8 100 000	44 505	2	брус	чистовая	88432070115	<a href="https://www.avito.ru/kazan/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_182_m_na_uchastke_7_sot_1290838268">https://www.avito.ru/kazan/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_182_m_na_uchastke_7_sot_1290838268</a>
5	РТ, Лаишевский район, с. Габишево, Казанская улица	200,0	1500	6 100 000	30 500	2	кирпич	с ремонтом	89872236894	<a href="https://www.avito.ru/kazan/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_200_m_na_uchastke_15_sot_1370824628">https://www.avito.ru/kazan/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_200_m_na_uchastke_15_sot_1370824628</a>

6	РТ, Лаишевский район, с. Габишево, Приволжская улица	286,0	1000	6 850 000	23 951	3	кирпич	с ремонтом	89872977522	<a href="https://www.avito.ru/kazan/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh/_286_m_na_uchastke_10_sot._1440801258">https://www.avito.ru/kazan/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh/_286_m_na_uchastke_10_sot._1440801258</a>
7	РТ, Габишево, ул.Казанская, 17	390	1300	7 900 000	20 256	2	кирпич	с ремонтом	89272491515	<a href="https://www.avito.ru/kazan/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh/_390_m_na_uchastke_13_sot._1059013600">https://www.avito.ru/kazan/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh/_390_m_na_uchastke_13_sot._1059013600</a>

Таблица 12.9.3

### Предложения на рынке продажи 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	РТ, село Габишево, Приволжская улица, 2В	502	890 000	1 773	имеются	не имеются	89872907793	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot.izhs_1598135729">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot.izhs_1598135729</a>
2	Лаишевский район, пос.Габишево, ул.Приозёрная	700	850 000	1 214	имеются	не имеются	89872905379	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot.izhs_1425010824">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot.izhs_1425010824</a>
3	пос. Габишево	1 100	1 600 000	1 455	имеются	не имеются	89172654257	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot.izhs_756159915">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot.izhs_756159915</a>
4	пос.Габишево, Ленинская	700	945 000	1 350	имеются	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>
5	с. Тарлаши, ул. Давлатова	1 400	1 500 000	1 071	имеются	не имеются	88435671688	<a href="https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot.izhs_1618567977">https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot.izhs_1618567977</a>
6	РТ, Лаишевский район, село Габишево, улица Ивана Матвеева	1 100	1 375 000	1 250	имеются	не имеются	89872905379	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot.izhs_1488823327">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot.izhs_1488823327</a>
7	р-н. Лаишевский, Габишево,	700	1 850 000	2 643	имеются	не имеются	88432070115	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot.izhs_1276332899">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot.izhs_1276332899</a>

Согласно анализу предложений продажи жилой недвижимости, расположенной в Лаишевском районе, средне ценовой диапазон на жилую недвижимость, представленную на продажу, составляет от 20 256 до 72 037 руб. за кв. м., средневзвешенная стоимость 1 кв.м. составляет 32 732 рублей; средне ценовой диапазон цен по продаже земельных участков, составляет от 1 071 до 2 643 руб. за кв. м., средневзвешенная арендная ставка 1 кв.м. составляет 1 526 рублей.

Адрес объекта: РТ, г.Казань, ул.Ухтомского, д.18/18

Таблица 12.9.4

Предложения на рынке продажи складской недвижимости

№ п/п	Адрес	Площадь здания, кв.м	Стоимость, руб.	Стоимость, 1 кв.м./руб	Этаж	Расположение относительно красной линии	Отдельный вход	Источник	Ссылка
1	Казань, Тази Гиззата	62,4	3 400 000	54 487	2	1	+	89270386412	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_62.4_m_1340872998">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_62.4_m_1340872998</a>
2	Казань, Лето-Булачная улица, 52А	123,8	3 900 000	31 502	2	1	+	89372848189	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_124_m_1225058591">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_124_m_1225058591</a>
3	Казань, ул Тази Гиззата, 6	584,0	36 792 000	63 000	1	1	+	89179120606	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_584_m_1290078353">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_584_m_1290078353</a>
4	Казань, Парижской коммуны 26	719,0	58 958 000	82 000	3	1	+	88432451804	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_719_m_1207827333">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_719_m_1207827333</a>
5	Казань, ул Салиха Сайдашева	980,0	5 000 000	5 102	1	1	+	89050208609	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_980_m_1247399741">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_980_m_1247399741</a>
6	Казань, Портовая улица, 23А	1 304,4	15 000 000	11 500	1	1	+	89600477003	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1304.4_m_1279684352">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1304.4_m_1279684352</a>

Таблица 12.9.5

Предложения на рынке аренды складской недвижимости

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Стоимость, руб.	Арендная ставка, 1 кв.м./руб	Этаж	Расположение относительно красной линии	Отдельный вход	Источник	Ссылка
1	Казань, улица Мартына Межлаука, 15	72,0	34 992	486	2	1		89872218210	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1243232950">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1243232950</a>
2	Казань, Лето-Булачная ул, 24/20	191,0	143 250	750	цоk	1	+	88432122012	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_191_m_ul_levo-b_1201891093">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_191_m_ul_levo-b_1201891093</a>
3	Казань, Московская 13	237,0	100 014	422	1	1	+	88432216789	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_237_1635342638">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_237_1635342638</a>
4	Казань, Московская улица, 11	300,0	90 000	300	1	1	+	89061119377	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_300_m_1641712572">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_300_m_1641712572</a>

Предложения на рынке продажи земельных участков

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Наличие подъездных путей с твердым покрытием	Источник	Ссылка
1	Казань, ул Нариманова	2 100,0	35 000 000	16 667	+	89872613747	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_21_sot_promnaznacheniya_1446051224">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_21_sot_promnaznacheniya_1446051224</a>
2	Казань, ул.Калинина, 32	600,0	14 980 000	24 967	+	88432071392	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_promnaznacheniya_1117727206">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_promnaznacheniya_1117727206</a>
3	Казань, ул Тази Гиззата	3 600,0	54 000 000	15 000	+	88432071392	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_36_sot_promnaznacheniya_1207843642">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_36_sot_promnaznacheniya_1207843642</a>
4	Казань, ул Подлужная	1 400,0	29 000 000	20 714	+	88432071392	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_promnaznacheniya_932037806">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_promnaznacheniya_932037806</a>
5	Казань, ул Мартына Межлаука	1 300,0	9 900 000	7 615	+	88432071392	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot_promnaznacheniya_982019775">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot_promnaznacheniya_982019775</a>
6	Казань, ул Габдуллы Тукая 30	10 700,0	99 000 000	9 252	+	89178808426	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1.0_7_ga_promnaznacheniya_944744195">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1.0_7_ga_promnaznacheniya_944744195</a>
7	Казань, ул Подлужная	2 230,0	39 000 000	17 489	+	88432071392	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_22.3_sot_promnaznacheniya_963406254">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_22.3_sot_promnaznacheniya_963406254</a>
8	Казань, ул Тихомирнова	2 660,0	60 000 000	22 556	+	89179120606	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_26.6_sot_promnaznacheniya_1262289677">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_26.6_sot_promnaznacheniya_1262289677</a>
9	Казань, ул. Парижской Коммуны, д. 18	1 500,0	16 000 000	10 667	+	88432216789	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_promnaznacheniya_946704112">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_promnaznacheniya_946704112</a>
10	Казань, ул Г.Камала	1 500,0	16 500 000	11 000	+	89172680895	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_promnaznacheniya_959603630">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_promnaznacheniya_959603630</a>

Согласно анализу предложений складской недвижимости, расположенной в г.Казань, средне ценовой диапазон на складскую недвижимость, представленную на продажу, составляет от 5 102 до 82 000 руб. за кв. м., средневзвешенная стоимость 1 кв.м. составляет 41 265 рублей; средне ценовой диапазон арендных ставок на складскую недвижимость, составляет от 300 до 750 руб. за кв. м., средневзвешенная арендная ставка 1 кв.м. составляет 490 рублей. Средне ценовой диапазон на земельные участки представленную на продажу, составляет от 7 615 до 24 967 руб. за кв. м., средневзвешенная стоимость 1 кв.м. составляет 15 593 рубля.

## **12.10. 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.

### **12.11. 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 (удаленность от центра города) 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.

### **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 для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

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.

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Оценщиком был проведён поиск информации по арендным ставкам коммерческой недвижимости. По итогам исследования было выявлено наличие достаточного объёма информации о предложениях по аренде аналогичных объектов, в связи с чем было принято решение использовать доходный подход при определении рыночной стоимости объекта оценки.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда

недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Кроме того, согласно ФСО №7, затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

Объектом оценки являются встроенные нежилые помещения, вследствие чего затратный подход не применялся.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. В результате анализа рынка коммерческой недвижимости в Вахитовском районе г. Казани было выявлено достаточно информации о предложениях на продажу аналогичных объектов. Вследствие чего оценщиком было принято решение использовать сравнительный подход при определении рыночной стоимости объекта оценки.

## **14. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **14.1. ПРИМЕНЕНИЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

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 объекта недвижимости определяется как сумма восстановительной стоимости улучшения, за вычетом накопленного износа улучшения:

$$C = C_{\text{в}} - C_{\text{в}} \cdot I_{\text{сов}}$$

где  $C$  – итоговая стоимость объекта оценки;

$C_{\text{в}}$  – восстановительная стоимость объекта оценки;

$I_{\text{сов}}$  – совокупный износ, (%).

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.).

Восстановительная стоимость по методу восстановительной единицы рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{пв}} = C_{\text{зд}} * K_{\text{п}} * V_{\text{стр}} * (K_{69-84} * K_{84-91} * K_{\text{уд}}) * K_{\text{пп}} * 1,18$$

где:  $C_{\text{зд}}$  - восстановительная стоимость 1 куб.м. здания в базисных ценах 1969 г. (принимается из сборника УПВС), тыс.руб.;

$K_{\text{п}}$  - суммарный поправочный коэффициент в ВС единицы измерения, который определяется из рекомендаций в Общей части сборника УПВС, технической части и т.д.;

$V_{\text{стр}}$  - строительный объем здания (принимается по рабочим чертежам или рассчитывается по рабочим чертежам здания), м<sup>3</sup>;

$K_{69-84}$  - коэффициент пересчета восстановительной стоимости от уровня цен 1969 г. к уровню цен 1984 г.;

$K_{84-91}$  - коэффициент пересчета восстановительной стоимости от уровня цен 1984 г. к уровню цен 1991 г.;

$K_{\text{уд}}$  - коэффициент удорожания сметных цен от уровня 1991 г. к текущему уровню цен (на дату оценки);

$K_{\text{пп}}$  - коэффициент предпринимательской прибыли для данного региона при строительстве объектов аналогичного назначения;

1,18 – налог на добавленную стоимость, который необходимо учитывать в случае купли-продажи.

В данном случае индекс пересчета из цен 2014г. в цены на дату оценки (с НДС) принят в размере 0,967 согласно Приложению 1 к письму Минрегиона России от 20.03.2017 N 8802-ХМ/09.

Таблица 14.2.1

Расчет индекса пересчета цен

Индекс изменения стоимости на 3 кв.2014г.	Индекс изменения стоимости на 4 кв.2018г.	Индекс пересчета цен с 2014 года на 3 кв. 2017
Приложение 1 к письму Минстроя РФ от 13.08.2015 N25760-ЮР/08 (с изм. от 10.09.2015)	Письмо Минстроя России от 10.10.2018 г. № 41343-ЛС/09	
5,01	5,92	1,182

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

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

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

Информационной базой для приведенной методики расчета может служить ежеквартальное издание консалтинговой компании «КО-ИНВЕСТ» «Индексы цен в строительстве» (межрегиональный информационно-аналитический бюллетень, из которого можно получить информацию о динамике текущих и прогнозных цен на здания, сооружения, строительные-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;

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

Существует несколько вариантов использования метода разбивки компонентам:

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

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

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

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

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

*Метод количественного обследования* – база для использования вышеизложенных методик расчета восстановительной стоимости; она дает на более точные результаты по сравнению с ними. Вместе с тем он является более трудоемким методом, вследствие чего оценщик должен иметь углубленную теоретическую подготовку и значительный практический опыт.

Далее необходимо восстановительную стоимость скорректировать на состояния объекта.

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

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

#### Физический износ

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

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

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

$$Q\phi = (\sum q_i * J_i) / 100$$

где Qφ – общий физический износ здания, %;

q<sub>i</sub> – фактический износ i-го конструктивного элемента в общей стоимости здания, %;

J<sub>i</sub> – 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:

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

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:

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

Применение данной формулы также актуально при расчете процентных поправок на износ в сравниваемых объектах (метод сравнительных продаж), когда оценщику не представляется

возможным произвести осмотр выбранных аналогов. Рассчитанный таким образом процент износа элементов или здания в целом может быть переведен в стоимостное выражение (обесценение):

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

#### 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 определены согласно техническому паспорту на административное здание.

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

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

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

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

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

Таблица 14.2.2

Расчет физического износа жилого дома, расположенного по адресу: РТ, Лаишевский р-н, с/п Габишевское, с.Габишево

№ п/п	Конструктивный элемент	Описание	Состояние	Удельный вес элемента в стоимости здания с учетом завершенности конструкции, %	Завершенность конструкции и элемента, %	Завершенность конструкции здания, %	Срок использования, лет.	Нормативный срок жизни, лет	Расчетный физический износ, %	Экспертный износ, %	Износ здания за счет износа элемента, %
1	фундамент	бетонный ленточный	мелкие трещины	18,86	100	18,86	23,92	100	23,92	10,00	1,89
2	Стены и перегородки	кирпичные	Отдельные трещины и выбоины	35,89	100	35,89	23,92	100	23,92	10,00	3,59
3	Перекрытия	железобетонные	Трещины в швах между плитами	6,13	100	6,13	23,92	100	23,92	10,00	0,61
4	Крыши	железная	Местами ржавчина	6,54	100	6,54	23,92	50	47,84	20,00	1,31
5	Полы	ламинат, линолеум, ковролин, керамическая плитка	Истертости материала в ходовых местах	9,55	100	9,55	23,92	40	59,81	20,00	1,91
6	Окна, двери	окна-пластиковые; двери-филенчатые	мелкие трещины	7,3	100	7,30	23,92	20	119,61	30,00	2,19
7	Отделочные работы	штукатурка, обои, керамическая плитка	Отставание и повреждение кромок местами	4,89	100	4,89	23,92	20	119,61	30,00	1,47
8	Санитарные и электро-технические устройства	электроосвещение, газоснабжение, водопровод, канализация, вентиляция, телефон, радио	Значительных повреждений не обнаружено	6,71	100	6,71	23,92	20	119,61	30,00	2,01
9	Прочие работы	прочие работы	трещины	4,12	100	4,12	23,92	20	119,61	30,00	1,24
	Итого:			100,0							16,21

Таблица 14.2.3

Расчет физического износа дома охранника

№ п/п	Конструктивный элемент	Описание	Состояние	Удельный вес элемента в стоимости здания с учетом завершенности конструкции, %	Завершенность конструкции элемента, %	Завершенность конструкции здания, %	Срок использования, лет.	Нормативный срок жизни, лет	Расчетный физический износ, %	Экспертный износ, %	Износ здания за счет износа элемента, %
1	Фундаменты	бетонный ленточный	мелкие трещины	16,58	100	16,58	23,92	100	23,92	10,00	1,66
2	Стены и перегородки	кирпичные	мелкие трещины	8,27	100	8,27	23,92	100	23,92	10,00	0,83
3	Перекрытия	деревянные	Усадочные трещины	7,42	100	7,42	23,92	50	47,84	20,00	1,48
4	Крыша	металлическая	Местами ржавчина	16,49	100	16,49	23,92	50	47,84	20,00	3,30
5	Полы	бетонные	Отдельные мелкие выбоины и волосяные трещины	5,15	100	5,15	23,92	100	23,92	10,00	0,52
6	Окна, двери	окна-простые;двери-металлические	мелкие трещины	5,59	100	5,59	23,92	20	119,61	30,00	1,68
7	Отделочные работы	сайдинг	Отслоение облицовок в зонах швов	16,47	100	16,47	23,92	20	119,61	30,00	4,94
8	Санитарные и электро-технические устройства	электроосвещение, газоснабжение	Значительных повреждений не обнаружено	21,51	100	21,51	23,92	20	119,61	30,00	6,45
9	Прочие работы	прочие работы	трещины	2,53	100	2,53	23,92	20	119,61	30,00	0,76
	Итого:			100,0		100,01					21,61

Таким образом, стоимость по затратному подходу составит:

$$C = C_{\text{в}} - C_{\text{в}} \cdot I_{\text{сов}}$$

где  $C$  – итоговая стоимость объекта оценки;

$C_{\text{в}}$  – восстановительная стоимость объекта оценки;

$I_{\text{сов}}$  - совокупный износ, (%).

Расчет стоимости здания по затратному подходу производился по методу сравнительной единицы.

Таблица 14.2.3

Расчет стоимости административного здания затратным подходом

№ 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 стоимость по затратному подходу, руб.
1	Жилой дом	271,7	кв.м	Ж3.02.001.0252	1 кв.м	58016	271,7	15762947	0,929	0,95	0,87	1,182	1,18	16 875 707	16,21	14 140 000,00
2	Навес	95,6	кв.м	Ж4.21.000.0311	1 кв.м.	1510	95,6	144356	0,935	1	1	1,182	1,18	188 197	16,21	158 000,00
3	Баня с предбанником	31,6	кв.м.	Ж4.01.000.0002	1 куб.м.	8255	63,2	521716	0,961	1	1,16	1,182	1,18	810 927	16,21	679 000,00
4	Сарай	7,5	куб.м.	Ж4.35.000.0454	1 куб.м.	5281	15	79215	0,941	1	1,22	1,182	1,18	126 801	16,21	106 000,00
5	Ворота	7	кв.м.	Ж4.07.000.0108	1 кв.м.	3754	7	26278	0,935	1	1	1,182	1,18	34 259	16,21	29 000,00
6	Забор	42,5	п.м	Ж4.23.000.0363	1 п.м.	9314	42,5	395845	0,898	1	1	1,182	1,18	495 641	16,21	415 000,00
7	Забор	160	п.м.	Ж4.23.000.0369	1 п.м.	2235	160	357600	0,935	1	1	1,182	1,18	466 203	16,21	391 000,00
	Итого по жилому дому:															
1	Дом охранника	22	кв.м	Ж3.04.001.0555	1 кв.м.	63034	22	1411962	0,887	1,1	1,16	1,182	1,18	2 228 246	21,61	1 747 000,00

## **14.2. ПРИМЕНЕНИЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Определение рыночной 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 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:

$$ДВД = ПВД - \text{Потери} + \text{Прочие доходы}$$

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

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}.$$

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 приобретается 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:

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

$R_c$  – коэффициент капитализации собственного капитала;

PTCF – годовой денежный поток до выплаты налогов;

$K_e$  – 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  $Y_6$  - 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 прогнозируемому периоду.

Расчет остаточной стоимости по модели Гордона выглядит следующим образом:

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

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

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

i - ставка дисконта;

g - долгосрочные темпы роста дохода.

Величина g принимается на основании данных опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Шегуровой Д.А., Нижний Новгород-2017.

Таблица 14.3.1

Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) цен складской недвижимости в последующие 5 лет

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
Универсальные производственно-складские объекты	4,5%	3,9%	5,1%
Специализированные высококлассные складские объекты	4,6%	4,0%	5,2%

#### 5. 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:

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

PV – текущая стоимость;

C<sub>i</sub> – денежный поток периода t;

I<sub>t</sub> – 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).

### **Расчет стоимости зданий методом ДДП**

При определении стоимости объекта оценки доходным подходом расчет производился исходя из предположения, что объект оценки может приносить доход, если его сдать в аренду.

### **Установление периода прогнозирования**

В международной оценочной практике средняя величина прогнозного периода 5-10 лет, для России типичной величиной будет период длительностью 3-5 лет. Прогнозировать на более больший срок нет смысла, так как при имеющихся ставках капитализации и дисконтировании, доход при больших сроках прогнозирования стремиться к уменьшению и уже имеет незначительный вес по сравнению с первыми 5 годами прогнозирования. В рамках данного отчета оценщиком установлен 5 летний период прогнозирования.

### **Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования**

Здание имеет оставшийся срок жизни, ввиду этого оценщиком сделан вывод о способности объекта оценки приносить доход в период прогнозирования.

### **Заключение о способности объекта оценки приносить поток доходов в период после прогнозирования**

В данном отчете периодом после прогнозирования является 6 год прогнозирования денежного потока, по сколько основной величиной прогноза является срок от трех до пяти лет, то 6 год, являющийся постпрогнозным, годом перепродажи, при расчете денежного потока является актуальным для получения дохода, чему не противоречит и оставшийся срок жизни.

### **Расчет ставки дисконтирования**

*Определение безрисковой ставки.* Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как среднеевропейскими показателями по безрисковым операциям, так и российскими. В случае использования среднеевропейских показателей к безрисковой ставке прибавляется премия за риск инвестирования в данную страну, так называемый страновой риск. В качестве возможных безрисковых ставок в пределах РФ принято рассматривать следующие инструменты:

Депозиты Сбербанка РФ и других надежных российских банков. Применение ставок по депозитам Сбербанка РФ и других российских банков достаточно ограничено в связи с непродолжительностью сроков, на которые принимаются депозиты (как правило, до одного-двух лет). Все это сужает возможности применения данных инструментов.

Западные финансовые инструменты (государственные облигации развитых стран, LIBOR). Сложности при использовании ставки LIBOR (Libor Inter Bank Offered Rate - ставка Лондонского межбанковского рынка по предоставлению кредитов) обуславливается ее краткосрочностью (не

более одного года), а также более высокими уровнями риска по сравнению с вложениями в государственные ценные бумаги. Среди государственных облигаций в оценочной практике наиболее целесообразно использовать 10-летние казначейские облигации США.

Ставки по межбанковским кредитам РФ (MIBID, MIBOR, MIACR). Ставки рассчитываются сроком от 1 дня до 1 года. Очевидно, что использование значений данных ставок для расчета безрисковой доходности не является целесообразным, прежде всего вследствие их краткосрочного характера. Кроме того, доходность, заложенная в межбанковских кредитах, учитывает риск их невозврата, что также обуславливает необходимость отказа от использования данного инструмента в процессе оценки.

Ставка рефинансирования ЦБ РФ. Ставка рефинансирования - процентная ставка, которую использует Центральный банк при предоставлении кредитов коммерческим банкам в порядке рефинансирования. Данная ставка могла бы по своей экономической сущности применяться, пожалуй, только при оценке кредитно-финансовых институтов, а также ставка рефинансирования является инструментом денежно-кредитной политики Центрального банка и, следовательно, используется последним для целенаправленного воздействия на финансово-банковскую сферу и далеко не всегда отражает реальную ситуацию, сложившуюся на рынке.

Государственные облигации РФ. Государственные облигации РФ представлены рублевыми (ОФЗ) и валютными финансовыми инструментами. Валютные облигации РФ представлены двумя видами: внутренним (ОВФЗ) и внешним (еврооблигации).

В практике оценочной чаще всего ставку ОФЗ. С учетом этого, в качестве безрисковой ставки в расчетах используется Эффективная доходность к погашению ОФЗ или ставка рефинансирования = ключевая ставка (в соотв. с указанием ЦБ РФ №3894-У от 11.12.15г.).

Расчет различных составляющих премии за риск:

- надбавка за низкую ликвидность. При расчете данной составляющей учитывается невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций, и она может быть принята на уровне долларовой инфляции за типичное время экспозиции подобных оцениваемому объектов на рынке;

Расчет надбавки за низкую ликвидность произведем по формуле:

$P = (R_b * L) / Q$ , где:

P – премия за низкую ликвидность;

R<sub>b</sub> - безрисковая ставка;

L- период экспозиции (в месяцах);

Q- общее количество месяцев в году.

Период экспозиции рассчитывался по формуле, приведенной в статье «Методика обоснования ликвидности объектов коммерческой недвижимости» авторы: Помулев Александр Александрович, Помулева Наталья Сергеевна:

$$T_o = 5,06 + 0,0024X_1 - 0,4286X_2 - 0,7883X_3,$$

Где:  $T_o$  - вероятный срок экспозиции объекта;

$X_1$  - площадь объекта;

$X_2$  - расположение в пределах города;

$X_3$  - физическое состояние объекта.

Таким образом, подставляя параметры анализируемого объекта в данную формулу можно получить вероятный срок экспозиции оцениваемого объекта. Достоверность уравнения оценивается как надежная, поскольку коэффициент аппроксимации составляет 80%.

Физическое состояние объекта (качество внешнего и внутреннего оформления, потребность в капитальном ремонте). Данный фактор оценивался по 3-балльной шкале: 1 – требуется значительный ремонт; 2 – требуется незначительный косметический ремонт; 3 – не требуется ремонт.

Расположение в пределах города (локальное расположение, приближенность к деловому центру). Данный фактор оказывает не столь заметное, хотя значительное влияние на ликвидность объектов, поскольку он отражает одну из основных особенностей недвижимости – ее стационарность и преимущественное влияние местоположения на стоимость. Особенно это актуально для коммерческой недвижимости. Оценивается влияние фактора экспертно по 3-балльной шкале (1 – неудобное; 2 – удобное; 3 – очень удобное). Преимущество в оценке 3 отдается проходным торговым улицам. Удобным (2) расположением характеризуется преимущественно центральный район и некоторые другие районы, примыкающие к центру.

Площадь объекта оценки также оказывает влияние на прогнозируемый срок экспозиции, что подтверждается исследованием рынка. Площадь объекта оценки является объективным критерием и не требует экспертного обоснования.

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

Таким образом, срок экспозиции объекта оценки составляет:

$$T_o = 5,06 + 0,0024 * 515,1 - 0,4286 * 2 - 0,7883 * 2 = 3,862;$$

- надбавка за риск вложения в недвижимость. В данном случае учитывается возможность случайной потери потребительской стоимости объекта, и надбавка может быть принята в размере страховых отчислений в страховых компаниях высшей категории надежности.

Расчет премии за риск вложения в недвижимость

Факторы коммерческой привлекательности \ ранг	1	2	3	4	5
Систематический риск					
1.Тенденции развития экономики в регионе			1		
2.Социальная стабильность в регионе			1		
3.Изменение федерального или местного законодательства			1		
Несистематический риск					
1.Состояние рынка недвижимости			1		
2.Тенденции развития рынка недвижимости			1		
3. Ускоренный износ зданий	1				
4. Неполучение арендных платежей		1			
5. Неэффективный менеджмент	1				
6. Неправильное оформление договоров аренды	1				
7.Финансовые проверки	1				
Количество наблюдений	4	1	5	0	0
Количество наблюдений* ранг фактора	4	2	15	0	0
Сумма произведений	21,00				
Количество факторов	10				
Взвешенное значение	2,10				

Таблица 14.3.3

Риск инвестирования						
Вид риска	Уровень риска					Содержание риска и/или форма его проявления
	1	2	3	4	5	
1.Государственная гарантия возврата инвестиций			1			Отсутствует правовое поле
2.Объемы инвестиций		1				Значительные финансовые вложения
3.Кредитная политика банков					1	Отсутствие долгосрочных кредитов
4.Финансовая устойчивость			1			Большая доля заемного капитала
5.Качество менеджмента		1				
Количество наблюдений	0	2	2	0	1	
Взвешенный итог	0	4	6	0	5	
Сумма	15					
Количество факторов	5					
Средневзвешенная величина оценки риска, %	3					

Расчет коэффициента дисконтирования приведен в таблице ниже.

Таблица 14.3.4.

Расчет коэффициента дисконтирования к объекту, расположенный по адресу: г.Казань,  
ул.Ухтомского, д.18/18

№ п/п	Показатель	Значение	Источник
1	Безрисковая ставка, %	7,5	<a href="http://www.cbr.ru/">http://www.cbr.ru/</a>
2	Вероятный срок экспонирования объекта, мес.	3,862	исходя из состояния и размера объекта оценки
3	Поправка на неликвидность, %	2,414	стр.1/12*стр.2
4	Поправка на риск инвестирования в недвижимость, %	2,10	в соотв с табл.1
5	Поправка на риск за инвестиционный менеджмент, %	3,00	в соотв с табл.2
6	Коэффициент дисконтирования	15,01	стр.1+стр.3+стр.4+стр.5

## Расчет денежного потока и определение рыночной стоимости объекта недвижимости

Для расчета потенциального операционного дохода от сдачи объекта в аренду проводится анализ рынка аренды того сегмента рынка недвижимости, к которому принадлежит объект и делается вывод о наиболее вероятной ставке арендной платы для объекта оценки.

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<sup>2</sup>;

C<sub>m</sub> - арендная ставка за 1 м<sup>2</sup>.

### Расчет величины арендной платы 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 арендной ставки предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

### Выбор и обоснование выбора объектов-аналогов

На момент проведения оценки на рынке аренды складской недвижимости расположенной в г. Казань предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. (Источник: [www.avito.ru](http://www.avito.ru)). Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчетную таблицу, которая приведена в Отчёте ниже.

Таблица 14.3.5

#### Объекты-аналоги в г.Казань

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Арендная ставка за 1 кв.м., руб	Этаж	Линия домов	Отдельный вход	Источник	Ссылка
1	Казань, ул. Мартына Межлаука, 15	72,0	486	2	1		89872218210	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1243232950">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1243232950</a>
2	Казань, Лево-Булачная ул, 24/20	191,0	750	цок	1	+	88432122012	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_191_m_ul_levo-b_1201891093">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_191_m_ul_levo-b_1201891093</a>
3	Казань, Московская 13	237,0	422	1	1	+	88432216789	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_237_1635342638">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_237_1635342638</a>
4	Казань, Московская улица, 11	300,0	300	1	1	+	89061119377	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_300_m_1641712572">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_300_m_1641712572</a>

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

#### **Выбор элементов сравнения**

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

1. Условия предложения аренды
2. Назначение объекта
3. Площадь
4. Расположение относительно красной линии
5. Состояние отделки помещений
6. Наличие отдельного входа
7. Транспортная доступность
8. Местоположение
9. Уровень развитости инфраструктуры
10. Тип объекта

#### **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 месячной арендной платы здания. 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 арендной платы 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.

*Корректировки:*

1. *Условия предложения аренды.* Проводится корректировка на тип цены (состоявшаяся продаже, предложение). В данном случае корректировки на уторговывание была применена в размере -10%. Величина скидки на торг принята согласно данным опубликованным в

справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Шегуровой Д.А., Нижний Новгород-2017г.

Таблица 14.3.6

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		10%	11,4%
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,7%	10%	11,4%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,0%	9,4%	10,6%

2. *Назначение объекта.* Объекты-аналоги относятся к офисной недвижимости также как и объект оценки.

3. *Площадь.* Корректировка не применялась.

4. *Расположение относительно красной линии.* Объекты-аналоги и объекты оценки находятся на красной линии. Корректировка не применялась.

5. *Наличие отдельного входа.* Корректировка не применялась.

6. *Расположение помещений в здании.* Корректировка принята согласно данным опубликованным в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2017г.

Таблица 14.3.7

Значения корректировок на расположение в здании

Арендные ставки		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
Объект оценки	Подвал	1,00	0,90	0,76	0,88
	Цоколь	1,11	1,00	0,84	0,98
	1 этаж	1,32	1,19	1,00	1,16
	2 этаж и выше	1,14	1,02	0,86	1,00

7. *Состояние отделки помещений.* Характеризуется состоянием помещений, коммуникаций, оборудования. Корректировка не применялась, объекты аналоги и объект оценки имеют схожее состояние отделки.

8. *Транспортная доступность.* Вблизи расположения объектов-аналогов также как и у объектов оценки имеются остановки общественного транспорта. Транспортная доступность характеризуется как хорошая, корректировка не применялась.

9. *Местоположение.* Объекты аналоги находятся в районе расположения объекта оценки. Корректировка не применялась.

10. *Уровень развитости инфраструктуры.* Корректировка не вводилась, так как объекты имеют одинаковый уровень развитости инфраструктуры.

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

**Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам**

После получения скорректированной стоимости по каждому аналогу, Оценщик определил

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

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

Где: К – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

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

$S_1$  - сумма корректировок 1-го аналога;

$S_2$  - сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  - сумма корректировок n-го аналога

Таблица 14.2.8

Расчет месячной арендной платы за 1 кв.м. помещений, расположенные по адресу: РТ,  
г.Казань, ул.Ухтомского 18/18

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3
Контакт (источник информации)	Нежилое здание	89872218210	89061119377	88432216789
Адрес	Казань, ул. Ухтомского (Б.Шахиди),18/18	Казань, улица Мартына Межлаука, 15	Казань, Московская улица, 11	Казань, Московская 13
Стоимость аренды, руб. за 1 кв.м.		486	300	422
Право собственности на объект недвижимости	полное	полное	полное	полное
<b>Условия предложения аренды</b>		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-10	-10	-10
1.Стоимость с учетом корректировки, руб.		437	270	380
<b>Назначение объекта</b>	произв./склад.	свободное	свободное	свободное
Корректировка, %		0	0	0
2. Стоимость с учетом корректировки, руб.		437	270	380
<b>На расположение помещений в здании</b>	1	2	1	1
Корректировка, коэфф.		1,16	1,00	1,00
3. Стоимость с учетом корректировки, руб.		507	270	380
<b>Расположение относительно красной линии</b>	1	1	1	1
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00
4. Стоимость с учетом корректировки, руб.		437	270	380
<b>Состояние отделки помещений</b>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, коэфф.		1	1	1

5. Стоимость с учетом корректировки, руб.		437	270	380
<b>Наличие отдельного входа</b>	+	+	+	+
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00
6. Стоимость с учетом корректировки, руб.		437	270	380
<b>Транспортная доступность</b>	Доступность хорошая	Доступность хорошая	Доступность хорошая	Доступность хорошая
Корректировка, %		0	0	0
7. Стоимость с учетом корректировки, руб.		437	270	380
<b>Местоположение (зона)</b>	Казань, ул. Ухтомского (Б.Шахиди),18/18	Казань, улица Мартына Межлаука, 15	Казань, Московская улица, 11	Казань, Московская 13
Корректировка, %		0	0	0
8. Стоимость с учетом корректировки, руб.		437	270	380
<b>Уровень развитости инфраструктуры</b>	Хороший	Хороший	Хороший	Хороший
Корректировка, %		0	0	0
9. Стоимость с учетом корректировки, руб.		437	270	380
<b>Тип объекта</b>	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка, %		0	0	0
10. Стоимость с учетом корректировки, руб.		437	270	380
<b>Физическое состояние здания</b>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00
11. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		437	270	380
Валовая корректировка		11	11	11
Вес объекта сравнения	1,000	0,333	0,333	0,333
Стоимость за 1 кв.м по данным метода сравнения продаж, руб.				<b>362</b>

Прогноз роста арендных ставок принят на основании данных опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2017г.

Таблица 14.2.9

Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) арендных ставок офисно-торговой недвижимости в последующие 5 лет

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальны производственно-складские объекты	10,7%	10%	11,4%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,0%	9,4%	10,6%

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:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} + \text{Прочие доходы}$$

Прогнозируемая величина потерь от недозагрузки была определена как доля потерь дохода арендодателя при простоях помещений во время смены арендаторов и перезаключении

договоров. В настоящем отчете данная величина принята на уровне 13,7% согласно данных опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2017г.

Таблица 14.2.10

Процент недозагрузки при сдаче в аренду офисно-торговой недвижимости

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,7%	13,0%	14,4%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	13,1%	12,4%	13,8%

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

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}.$$

Эксплуатация любого объекта недвижимости связана с определенными расходами: коммунальные платежи, налог на имущество, страховые платежи, резерв на замещение. Все эти расходы складываются в так называемые Операционные расходы. Операционные расходы - это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода. При расчете операционных расходов оценщик исходил из предположения, что коммунальные платежи будет оплачивать арендатор.

Величина операционных расходов принята в размере 19,3% от потенциального валового дохода согласно данных опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2017г.

Таблица 14.2.11

Величина операционных расходов при сдаче в аренду офисно-торговой недвижимости

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	13%	11,5%	14,5%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	13,5%	12,0%	15,1%

Расчет стоимости помещений доходным подходом представлен ниже:

Таблица 14.2.20

Расчет стоимости встроенных помещений, расположенные по адресу: РТ, г.Казань,  
ул. Ухтомского 18/18

№ п/п	Показатель	Значение показателя					
1	Тип объекта	Нежилое здание					
2	Площадь объекта оценки, кв.м.	515,1					
3	Текущая ставка аренды руб./1 кв.м.	362					
4	Прогнозный период	1	2	3	4	5	Реверсия
5	Рост ставок, %	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	
6	Прогнозная ставка аренды, руб./1 кв.м.	362	376	390	405	421	
7	Потенциальный валовый доход в год, руб	2 237 594	2 323 387	2 412 468	2 504 965	2 601 008	
8	Прогнозируемая недозагрузка и недоуплата, %	13,7	13,7	13,7	13,7	13,7	
9	Действительный валовый доход, руб	1 931 044	2 005 083	2 081 960	2 161 785	2 244 670	

10	Операционные расходы, руб.	290 887	302 040	313 621	325 645	338 131	
11	Чистый операционный доход, руб.	1 640 157	1 703 042	1 768 339	1 836 139	1 906 539	
12	Ставка дисконтирования, %	15,01	15,01	15,01	15,01	15,01	15,01
13	Коэффициент дисконтирования	0,86946	0,75596	0,65728	0,57147	0,49687	0,49687
14	Остаточная стоимость реверсии, руб.						17 053 273
15	Текущая стоимость денежного потока, руб.	1 426 049	1 287 431	1 162 286	1 049 307	947 309	8 473 322
16	Стоимость ЕОН по доходному подходу, руб.						14 345 704
17	Доля улучшений стоимости ЕОН						0,77
18	Стоимость помещений по доходному подходу, руб.						11 046 192
19	Стоимость земельного участка по доходному подходу, руб.						3 299 512

### **14.3. ПРИМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

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) объектов недвижимости 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 помещений 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**

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

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

Таблица 14.3.1

**Объекты – аналоги нежилых помещений, расположенных в Лаишевском районе**

№ 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	РТ, с. Габишево, улица Ивана Матвеева	90,0	600	3 200 000	35 556	1	кирпич	черновая	89520464147	<a href="https://www.avito.ru/kazan/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_90_m_na_uchastke_6_sot_964009170">https://www.avito.ru/kazan/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_90_m_na_uchastke_6_sot_964009170</a>
2	РТ, Лаишево, пр-кт. Молодежный	152,7	1380	11 000 000	72 037	2	кирпич	с ремонтом	88435671688	<a href="https://www.avito.ru/laishevo/doma_dachi_kottedzhi/dom_152.7_m_na_uchastke_13.8_sot_1454548017">https://www.avito.ru/laishevo/doma_dachi_kottedzhi/dom_152.7_m_na_uchastke_13.8_sot_1454548017</a>
3	РТ, Габишево, Лесная	176,0	800	7 800 000	44 318	2	кирпич	с ремонтом	88432122012	<a href="https://www.avito.ru/kazan/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_176_m_na_uchastke_8_sot_1236137842">https://www.avito.ru/kazan/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_176_m_na_uchastke_8_sot_1236137842</a>
4	РТ, Лаишевский район, село Габишево	182,0	700	8 100 000	44 505	2	брус	чистовая	88432070115	<a href="https://www.avito.ru/kazan/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_182_m_na_uchastke_7_sot_1290838268">https://www.avito.ru/kazan/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_182_m_na_uchastke_7_sot_1290838268</a>
5	РТ, Лаишевский район, село Габишево, Приволжская улица	286,0	1000	6 850 000	23 951	3	кирпич	с ремонтом	89872977522	<a href="https://www.avito.ru/kazan/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_286_m_na_uchastke_10_sot_1440801258">https://www.avito.ru/kazan/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_286_m_na_uchastke_10_sot_1440801258</a>
6	РТ, Лаишевский район, село Габишево, Казанская улица	200,0	1500	6 100 000	30 500	2	кирпич	с ремонтом	89872236894	<a href="https://www.avito.ru/kazan/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_200_m_na_uchastke_15_sot_1370824628">https://www.avito.ru/kazan/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_200_m_na_uchastke_15_sot_1370824628</a>
7	РТ, Габишево, ул.Казанская, 17	390	1300	7 900 000	20 256	2	кирпич	с ремонтом	89272491515	<a href="https://www.avito.ru/kazan/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_390_m_na_uchastke_13_sot_1059013600">https://www.avito.ru/kazan/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_390_m_na_uchastke_13_sot_1059013600</a>

Объекты – аналоги нежилых помещений, расположенных в г.Казань

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, 1 кв.м./руб.	Этаж	Линия домов	Источник	Ссылка
1	Казань, Тази Гиззата	62,4	3 400 000	54 487	2	1	89270386412	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_62.4_m_1340872998">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_62.4_m_1340872998</a>
2	Казань, Лео-Булачная улица, 52А	123,8	3 900 000	31 502	2	1	89372848189	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_124_m_1225058591">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_124_m_1225058591</a>
3	Казань, ул Тази Гиззата, 6	584,0	36 792 000	63 000	1	1	89179120606	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_584_m_1290078353">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_584_m_1290078353</a>
4	Казань, Парижской коммуны 26	719,0	58 958 000	82 000	3	1	88432451804	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_719_m_1207827333">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_719_m_1207827333</a>
5	Казань, ул Салиха Сайдашева	980,0	5 000 000	5 102	1	1	89050208609	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_980_m_1247399741">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_980_m_1247399741</a>
6	Казань, Портовая улица, 23А	1 304,4	15 000 000	11 500	1	1	89600477003	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1304.4_m_1279684352">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1304.4_m_1279684352</a>

**Выбор элементов сравнения**

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

1. Вид стоимости
2. Вид права
3. Условие финансирования
4. Назначение
5. Местоположение в масштабе НП
6. Этаж
7. Расположение относительно красной линии
8. Наличие отдельного входа
9. Площадь
10. Тип объекта
11. Физический износ
12. Состояние отделки помещений

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

Проводится корректировка на тип цены (состоявшаяся продаже, предложение). Величина скидки на торг принята согласно данным опубликованным в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2017г. и под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2016г. для жилой недвижимости

Таблица 14.3.3

**Значения скидки на торг на цены складской недвижимости**

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,4%	11,8%	12,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,6%	11,0%	12,2%

Таблица 14.3.4

**Значения скидки на торг на цены жилую недвижимость**

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Дачи	9,7%	9,0%	10,3%
2. дома	8,5%	8,0%	9,1%
3.Танхаусы	8,5%	8,0%	9,0%
4.Коттеджи	9,1%	8,5%	9,6%

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

**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. Назначение.** Корректировка не применялась, так как объекты аналоги и объект оценки относятся к офисной недвижимости.

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

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

Таблица 14.3.5

Значения корректировок на расположение в здании

Цены		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
Объект оценки	Подвал	1,00	0,90	0,73	0,89
	Цоколь	1,11	1,00	0,82	0,99
	1 этаж	1,32	1,19	1,00	1,18
	2 этаж и выше	1,12	1,01	0,86	1,00

7. Расположение относительно красной линии. Объекты-аналоги и объекты оценки находятся на красной линии. Корректировка не применялась.

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

Таблица 14.3.6

Значения корректировок на площадь для складских зданий

Площадь, кв.м.		Объект-аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
Объект-оценки	<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,33	1,35
	300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00

Таблица 14.3.7

Значения корректировок на площадь для жилых зданий

2.Дома, 3.Таунхаусы					
Площадь, кв.м		аналог			
		<50	50-100	100-200	≥200
объект оценки	<50	1,00	1,07	1,19	1,25
	50-100	0,94	1,00	1,12	1,17
	100-200	0,84	0,90	1,00	1,05
	≥200	0,80	0,85	0,96	1,00

9. Тип объекта. Объекты – аналоги также как и объект оценки, встроенные помещения. 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 оцениваемым.

**Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам**

После получения скорректированной стоимости по каждому аналогу, Оценщик определил стоимость объекта оценки, на основании расчетных весов, применив математический способ

расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше коэффициент и наоборот). Расчет производится по формуле:

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

Где: К – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

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

$S_1$  - сумма корректировок 1-го аналога;

$S_2$  - сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  - сумма корректировок n-го аналога

Таблица 14.3.8

Расчет стоимости встроенных помещений, расположенные по адресу: РТ, Лаишевский район, с/п Габишевское, с.Габишево

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог 2	Аналог-3	Аналог-4
Контакт		88432122012	89872236894	88435671688	89520464147
Местонахождение	РТ, Лаишевский р-н, с.Габишево, ул. Молодежная, 27	РТ, Габишево, Лесная	РТ, Лаишевский район, село Габишево, Казанская улица	РТ, Лаишево, пр-кт. Молодежный	РТ, с. Габишево, улица Ивана Матвеева
Цена предложения, руб.		7 800 000	6 100 000	11 000 000	3 200 000
Площадь земельного участка, кв.м		800	1 500	1 380	600
Стоимость земельного участка, руб.		1 221 057	2 289 482	2 106 323	915 793
1. Стоимость дома без земли, руб.		6 578 943	3 810 518	8 893 677	2 284 207
Площадь дома, кв.м	1	176	200	153	90
Стоимость 1 кв.м		37 380	19 053	58 243	25 380
Вид стоимости	рыноч.	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-9,1	-9,1	-9,1	-9,1
2. Стоимость 1 кв.м с учетом корректировки, руб.		33 979	17 319	52 943	23 070
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Корректировка, %		0	0	0	0
3. Стоимость с учетом корректировки, руб.		33 979	17 319	52 943	23 070

## ООО «АК ВОСТОК»

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

Вид права	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0	0	0	0
4. Стоимость 1 кв.м с учетом корректировки, руб.		33 979	17 319	52 943	23 070
Местоположение	РТ, Лаишевский р-н, с.Габишево, ул. Молодежная, д.27	РТ, Габишево, Лесная	РТ, Лаишевский район, село Габишево, Казанская улица	РТ, Лаишево, пр-кт. Молодежный	РТ, с. Габишево, улица Ивана Матвеева
Корректировка, %		0	0	0	0
5. Стоимость 1 кв.м с учетом корректировки, руб.		33 979	17 319	52 943	23 070
Площадь дома, кв.м	≥200	176	200	153	90
Корректировка (в разрезе ликвидности), коэфф.		0,96	1	0,96	0,85
6. Стоимость 1 кв.м с учетом корректировки, руб.		32 620	17 319	50 825	19 610
Уровень отделки	с ремонтом	с ремонтом	чистовая	с ремонтом	черновая
Корректировка, %		1,00	1,00	1,00	1,16
7. Стоимость 1 кв.м с учетом корректировки, руб.		32 620	17 319	50 825	22 748
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка, %		0	0	0	0
8. Стоимость 1 кв.м с учетом корректировки, руб.		32 620	17 319	50 825	22 748
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Корректировка, %		0	0	0	0
9. Стоимость 1 кв.м с учетом корректировки, руб.		32 620	17 319	50 825	22 748
Наличие ландшафтного дизайна	Есть	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, коэфф.		1,10	1,10	1,10	1,10
10. Стоимость 1 кв.м с учетом корректировки, руб.		35 882	19 051	55 908	25 022
Валовая корректировка		15,10	11,10	15,10	26,26
Расчетная величина	1,0	0,254	0,346	0,254	0,146
Стоимость 1 кв.м. по данным сравнительного подхода, руб.					36 940

Расчет стоимости встроенных помещений, расположенные по адресу: РТ, г.Казань,  
ул.Ухтомского, д.18/18

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3
Контакт	Нежилое здание	89600477003	89050208609	89372848189
Местонахождение	Казань, ул. Ухтомского (Б.Шахиди),18/18	Казань, Портовая улица, 23А	Казань, ул Салиха Сайдашева	Казань, Лео-Булачная улица, 52А
Цена предложения, руб.		15 000 000	5 000 000	3 900 000
Площадь, кв.м	515,10	1304,4	980,0	123,8
Стоимость 1 кв.м		11 500	5 102	31 502
<b>Вид стоимости</b>	рыноч.	предл	предл	предл
Корректировка, %		-12,4	-12,4	-12,4
1. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		10 074	4 469	27 596
<b>Вид права</b>	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0
2. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		10 074	4 469	27 596
<b>Условия финансирования</b>	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Корректировка, %		0	0	0
3. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		10 074	4 469	27 596
<b>Назначение</b>	произв./склад.	произв./склад.	произв./склад.	свободное
Корректировка, %		0	0	0
4. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		10 074	4 469	27 596
<b>Местоположение в масштабе НП</b>	Казань, ул. Ухтомского (Б.Шахиди),18/18	Казань, Портовая улица, 23А	Казань, ул Салиха Сайдашева	Казань, Лео-Булачная улица, 52А
Корректировка, %		0	0	0
5. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		10 074	4 469	27 596
<b>На расположение помещений в здании</b>	1	1	1	2
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,18
6. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		10 074	4 469	32 563
<b>Расположение относительно красной линии</b>	1	1	1	1
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00
7. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		10 074	4 469	32 563
<b>Наличие отдельного входа</b>	+	+	+	+
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00
8. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		10 074	4 469	32 563
<b>Площадь, кв.м</b>	515,1	1304,4	980,0	123,8
Корректировка (в разрезе ликвидности), коэфф.		1,12	1,07	0,91
9. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		11 282	4 782	29 633
<b>Тип объекта</b>	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения
Корректировка, %		0	0	0

10. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		11 282	4 782	29 633
<b>Состояние отделки помещений</b>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00
11. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		11 282	4 782	29 633
<b>Физическое состояние здания</b>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00
12. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		11 282	4 782	29 633
Валовая корректировка		25	20	40
Вес	1,00	0,348	0,433	0,219
Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб				12 480,73
Стоимость объекта оценки, руб				6 428 825

#### **14.4. ПРИМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

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:

6. Сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);

7. Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;

8. Анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;

9. Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;

10. Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

#### **Расчет стоимости земельного участка сравнительным подходом**

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

**Выбор и обоснование выбора объектов-аналогов**

Таблица 14.4.1

Объекты – аналоги земельных участков, расположенных в Верхнеуслонском районе и в г.Буинск

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м./руб.	Источник	Ссылка
1	Верхнеуслонский р-н, Иннополис	80 800	32 320 000	400,00	88432071392	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_8.08_ga_promnaznacheniya_1578418301">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_8.08_ga_promnaznacheniya_1578418301</a>
2	Татарстан, Буинск, ул Зелёная, 41а	3 000	1 500 000	500,00	89274240973	<a href="https://www.avito.ru/buinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_promnaznacheniya_1529755117">https://www.avito.ru/buinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_promnaznacheniya_1529755117</a>
3	Буинск, улица Комарова, 135	32 600	16 600 000	509,20	89600427888	<a href="https://www.avito.ru/buinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.26_ga_promnaznacheniya_1453549666">https://www.avito.ru/buinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.26_ga_promnaznacheniya_1453549666</a>
4	Верхнеуслонский район, Савино	3 500	290 000	82,86	89046766122	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot_promnaznacheniya_1153677499">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot_promnaznacheniya_1153677499</a>

Таблица 14.4.2

Объекты – аналоги земельных участков, расположенных в Лаишевском районе

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м./руб.	Телефон	Ссылка
1	РТ, с Габишево, Приволжская ул, 2В	502	890 000	1 773	89872907793	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_1598135729">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_1598135729</a>
2	Лаишевский район, пос.Габишево, ул.Приозёрная	700	850 000	1 214	89872905379	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_1425010824">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_1425010824</a>
3	пос. Габишево	1 100	1 600 000	1 455	8 917 265 42 57	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_756159915">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_756159915</a>

Таблица 14.4.3

Объекты – аналоги земельных участков, расположенных в г.Казань

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м./руб.	Источник	Ссылка
1	Казань, ул Нариманова	2 100,0	35 000 000	16 667	89 872 613 747	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_21_sot_promnaznacheniya_1446051224">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_21_sot_promnaznacheniya_1446051224</a>
2	Казань, ул.Калинина, 32	600,0	14 980 000	24 967	88 432 071 392	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_promnaznacheniya_1117727206">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_promnaznacheniya_1117727206</a>
3	Казань, ул Тази Гиззата	3 600,0	54 000 000	15 000	88 432 071 392	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_36_sot_promnaznacheniya_1207843642">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_36_sot_promnaznacheniya_1207843642</a>
4	Казань, ул Подлужная	1 400,0	29 000 000	20 714	88 432 071 392	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_promnaznacheniya_932037806">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_promnaznacheniya_932037806</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.

#### 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 23,2% для зем.уч., расположенного в Дрожжановском муниципальном районе, в размере 8,8%, для зем.уч., расположенного в Лаишевском районе и в размере 11,5% для зем.уч., расположенного в г.Казань, согласно данным опубликованным в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2017г.

2. Время продажи/предложения. Корректировка не применялась, роста/падения цен на рынке недвижимости между датой оценки и датами размещения объявлений на интернет-ресурсах не наблюдалось, что свидетельствуют данные инфляции.

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

Таблица 14.4.4

Значения коэффициентов при корректировке на площадь земельных участков  
производственного назначения

Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
Объект- оценки	<1	1,00	1,06	1,15	1,23	1,27
	1-2,5	0,94	1,00	1,08	1,16	1,20
	2,5-5	0,87	0,92	1,00	1,07	1,11
	5-10	0,81	0,86	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,79	0,84	0,90	0,97	1,00

Таблица 14.4.5

Значения коэффициентов при корректировке на площадь земельных участков под ИЖС

Площадь, га		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	≥10000
Объект- оценки	<1500	1,00	1,05	1,15	1,22	1,27
	1500-3000	0,95	1,00	1,09	1,18	1,21
	3000-6000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
	≥10000	0,78	0,83	0,90	0,97	1,00

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

7. Корректировка на категорию/назначение земель Все объекты-аналоги имеют схожие характеристики назначения. Корректировка на назначение для объектов-аналогов не рассчитывалась.

8. Корректировка на рельеф Корректировка не применялась, т.к. все объекты имеют спокойный рельеф.

9. Корректировка на наличие подъездных путей не применялась, так как проезд к объектам аналогам и оцениваемым земельным участкам производится по асфальтовым и грунтовым автодорогам.

При согласовании скорректированных стоимостей объектов-аналогов и выведении

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

### Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

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

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

Где: К – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

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

$S_1$  - сумма корректировок 1-го аналога;

$S_2$  - сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  - сумма корректировок n-го аналога

Таблица 14.4.6

Расчет стоимости земельного участка, расположенного по адресу: РТ, Дрожжановский муниципальный район, Новобурундуковское с/п, пос. ж/д.ст.Бурундуки, ул.Элеваторская

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Аналог-4
Источник информации	Земельный участок	89600427888	89274240973	88432071392	89 046 766 122
Адрес	РТ, Дрожжановский муниципальный район, Новобурундуковское сельское поселение, пос. ж/д.ст.Бурундуки, ул.Элеваторская	Буинск, улица Комарова, 135	Буинск, ул Зеленая, 41а	Верхнеуслонский район, Иннополис вблизи	Верхнеуслонский район, Савино
Площадь, кв.м.	1	32 600	3 000	80 800	3 500
Стоимость, руб.		16 600 000	1 500 000	32 320 000	290 000
Вид стоимости	рыноч.	предл.	предл.	предл.	предл.
Корректировка, %		-23,2	-23,2	-23,2	-23,2
Стоимость с учетом корректировки, руб.		12 748 800	1 152 000	24 821 760	222 720
Время прод./предл.	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018
Корректировка, % %		1	1	1,00	1,00
Стоимость с учетом корректировки, руб.		12 876 288	1 163 520	25 069 978	224 947
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		12 876 288	1 163 520	25 069 978	224 947

<i>Состав передаваемых прав</i>	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		12 876 288	1 163 520	25 069 978	224 947
<i>Площадь, кв.м.</i>	≥100 000	32 600	3 000	80 800	3 500
Корректировка (в разрезе ликвидности), коэфф.		0,90	0,79	0,97	0,79
Стоимость с учетом корректировки, руб.		11 588 659	919 181	24 317 878	177 708
<i>Категория земель/назначение</i>	Земли населенных пунктов. Для размещения производственных зданий	Земли сельскохозяйственного назначения-для сельского хозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения-для сельского хозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения-с переводом	Земли промназначения
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		11 588 659	919 181	24 317 878	177 708
<i>Рельеф</i>	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		11 588 659	919 181	24 317 878	177 708
<i>Наличие подъездных путей</i>	асфальтовые и грунтовые автодороги	асфальтовые и грунтовые автодороги	асфальтовые и грунтовые автодороги	асфальтовые и грунтовые автодороги	асфальтовые и грунтовые автодороги
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		11 588 659	919 181	24 317 878	177 708
<i>Наличие коммуникаций,</i>	вдоль участка электричество (столбы линий электропередач), газопровод	вдоль участка электричество (столбы линий электропередач), газопровод	вдоль участка электричество (столбы линий электропередач), газопровод	вдоль участка электричество (столбы линий электропередач), газопровод	вдоль участка электричество (столбы линий электропередач), газопровод
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		11 588 659	919 181	24 317 878	177 708
Скорректированная стоимость, руб.		355,48	306,39	300,96	50,77
Валовая корректировка		34,20	45,20	27,20	45,20
Расчетная величина	1,0	0,165	0,201	0,333	0,301
Стоимость кв. м по данным метода сравнения продаж, руб.					235,84
Стоимость по данным метода сравнения продаж, руб.					28 804 066,1

Таблица 14.4.7

Расчет стоимости земельного участка, расположенного по адресу: РТ, Лаишевский р-н  
пос.Габишево

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Аналог-4
Источник информации	16:24:210101:0062	89872907793	89872905379	89172654257	89274950350
Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н пос.Габишево	РТ, село Габишево, Приволжская улица, 2В	Лаишевский район, пос.Габишево, ул.Приозёрная	пос. Габишево	р-н. Лаишевский, Габишево,
Площадь, кв.м	2 753	502	700	1 100	700
Стоимость, руб.		890 000	850 000	1 600 000	1 850 000
<i>Вид стоимости</i>	рыноч.	предл.	предл.	предл.	предл.
Корректировка, %		-8,8	-8,8	-8,8	-8,8
Стоимость с учетом корректировки, руб.		811 680	775 200	1 459 200	1 687 200
<i>Время прод./предл., %</i>	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом		811 680	775 200	1 459 200	1 687 200

## ООО «АК ВОСТОК»

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

корректировки, руб.					
<i>Условия финансирования</i>	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		811 680	775 200	1 459 200	1 687 200
<i>Состав передаваемых прав</i>	Общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		811 680	775 200	1 459 200	1 687 200
<i>Площадь, кв.м</i>	2 753	502	700	1 100	700
Корректировка (в разрезе ликвидности), коэфф.		0,95	0,95	0,95	0,95
Стоимость с учетом корректировки, руб.		771 096	736 440	1 386 240	1 602 840
<i>Местоположение</i>	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н пос.Габишево	РТ, село Габишево, Приволжская улица, 2В	Лаишевский район, пос.Габишево, ул.Приозёрная	пос. Габишево	р-н. Лаишевский, Габишево,
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		771 096	736 440	1 386 240	1 602 840
<i>Категория земель/назначение</i>	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		771 096	736 440	1 386 240	1 602 840
<i>Рельеф</i>	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		771 096	736 440	1 386 240	1 602 840
<i>Наличие подъездных путей с твердым покрытием</i>	асфальтовые и грунтовые автодороги	асфальтовые и грунтовые автодороги	асфальтовые и грунтовые автодороги	асфальтовые и грунтовые автодороги	асфальтовые и грунтовые автодороги
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		771 096	736 440	1 386 240	1 602 840
<i>Наличие коммуникаций,</i>	вдоль участка электричество, газопровод	вдоль участка электричество, газопровод	вдоль участка электричество, газопровод	вдоль участка электричество, газопровод	вдоль участка электричество, газопровод
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		771 096	736 440	1 386 240	1 602 840
Скорректированная стоимость, руб.		4 228 740	2 896 313	3 469 381	6 303 741
Валовая корректировка		14,80	14,80	14,80	14,80
Расчетная величина	1,0	0,250	0,250	0,250	0,250
Стоимость по данным метода сравнения продаж, руб.					4 225 000,00
Стоимость кв. м по данным метода сравнения продаж, руб.					1535
<b>Наименование показателя</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог-1</b>	<b>Аналог-2</b>	<b>Аналог-3</b>	<b>Аналог-4</b>
Источник информации	16:24:210101:59	89872907793	89872905379	89172654257	89274950350
Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н с.Габишево, просп. Молодежный	РТ, село Габишево, Приволжская улица, 2В	Лаишевский район, пос.Габишево, ул.Приозёрная	пос. Габишево	р-н. Лаишевский, Габишево,
Площадь, кв.м	1 363	502	700	1 100	700
Стоимость, руб.		890 000	850 000	1 600 000	1 850 000
<i>Вид стоимости</i>	рыноч.	предл.	предл.	предл.	предл.
Корректировка, %		-8,8	-8,8	-8,8	-8,8
Стоимость с учетом корректировки, руб.		811 680	775 200	1 459 200	1 687 200

## ООО «АК ВОСТОК»

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

Время прод./предл., %	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		811 680	775 200	1 459 200	1 687 200
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		811 680	775 200	1 459 200	1 687 200
Состав передаваемых прав	Земли населенных пунктов	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		811 680	775 200	1 459 200	1 687 200
Площадь, кв.м	1 363	502	700	1 100	700
Корректировка (в разрезе ликвидности), коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость с учетом корректировки, руб.		811 680	775 200	1 459 200	1 687 200
Местоположение	РТ, Лаишевский р-н с.Габишево, просп. Молодежный	РТ, село Габишево, Приволжская улица, 2В	Лаишевский район, пос.Габишево, ул.Приозёрная	пос. Габишево	р-н. Лаишевский, Габишево,
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		811 680	775 200	1 459 200	1 687 200
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.		811 680	775 200	1 459 200	1 687 200
Рельеф	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		811 680	775 200	1 459 200	1 687 200
Наличие подъездных путей с твердым покрытием	асфальтовые и грунтовые автодороги	асфальтовые и грунтовые автодороги	асфальтовые и грунтовые автодороги	асфальтовые и грунтовые автодороги	асфальтовые и грунтовые автодороги
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		811 680	775 200	1 459 200	1 687 200
Наличие коммуникаций,	вдоль участка электричество, газопровод	вдоль участка электричество, газопровод	вдоль участка электричество, газопровод	вдоль участка электричество, газопровод	вдоль участка электричество, газопровод
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		811 680	775 200	1 459 200	1 687 200
Скорректированная стоимость, руб.		2 203 824	1 509 425	1 808 081	3 285 219
Валовая корректировка		9,80	9,80	9,80	9,80
Расчетная величина	1,0	0,250	0,250	0,250	0,250
Стоимость по данным метода сравнения продаж, руб.					2 202 000,00
Стоимость улучшений, руб.					2 550 684,77
Стоимость земельного участка с улучшениями, руб.					4 753 000,00
<b>Наименование показателя</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог-1</b>	<b>Аналог-2</b>	<b>Аналог-3</b>	<b>Аналог-4</b>
Источник информации	16:24:210101:0060	89872907793	89872905379	89172654257	89274950350
Адрес	РТ, Лаишевский р-н с.Габишево, просп. Молодежный	РТ, село Габишево, Приволжская улица, 2В	Лаишевский район, пос.Габишево, ул.Приозёрная	пос. Габишево	р-н. Лаишевский, Габишево,
Площадь, кв.м	1 300	502	700	1 100	700
Стоимость, руб.		890 000	850 000	1 600 000	1 850 000
Вид стоимости	рыноч.	предл.	предл.	предл.	предл.
Корректировка, %		-8,8	-8,8	-8,8	-8,8
Стоимость с учетом		811 680	775 200	1 459 200	1 687 200

## ООО «АК ВОСТОК»

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

корректировки, руб.					
Время прод./предл., %	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		811 680	775 200	1 459 200	1 687 200
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		811 680	775 200	1 459 200	1 687 200
Состав передаваемых прав	Общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		811 680	775 200	1 459 200	1 687 200
Площадь, кв.м	1 300	502	700	1 100	700
Корректировка (в разрезе ликвидности), коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость с учетом корректировки, руб.		811 680	775 200	1 459 200	1 687 200
Местоположение	РТ, Лаишевский р-н с.Габишево, просп. Молодежный	РТ, село Габишево, Приволжская улица, 2В	Лаишевский район, пос.Габишево, ул.Приозёрная	пос. Габишево	р-н. Лаишевский, Габишево,
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		811 680	775 200	1 459 200	1 687 200
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.		811 680	775 200	1 459 200	1 687 200
Рельеф	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		811 680	775 200	1 459 200	1 687 200
Наличие подъездных путей с твердым покрытием	асфальтовые и грунтовые автодороги	асфальтовые и грунтовые автодороги	асфальтовые и грунтовые автодороги	асфальтовые и грунтовые автодороги	асфальтовые и грунтовые автодороги
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		811 680	775 200	1 459 200	1 687 200
Наличие коммуникаций,	вдоль участка электричество, газопровод	вдоль участка электричество, газопровод	вдоль участка электричество, газопровод	вдоль участка электричество, газопровод	вдоль участка электричество, газопровод
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		811 680	775 200	1 459 200	1 687 200
Скорректированная стоимость, руб.		2 101 960	1 439 657	1 724 509	3 133 371
Валовая корректировка		9,80	9,80	9,80	9,80
Расчетная величина	1,0	0,250	0,250	0,250	0,250
Стоимость по данным метода сравнения продаж, руб.					2 100 000,00
Стоимость улучшений, руб.					3 131 093,77
Стоимость земельного участка с улучшениями, руб.					5 231 000,00

Расчет стоимости улучшений затратным подходом в рамках сравнительного подхода

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

Коэффициент перевода цен применялся в соответствии с данными межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве», Москва, ООО «Ко-

Инвест», № 91, апрель 2015 г. Раздел 2.8. Экстраполяция тенденций изменения индексов цен на СМР и технологическое оборудование в среднем по РФ на 2015 - 2018 гг.

Таблица 14.4.8

## Расчет стоимости улучшений на земельных участках

Улучшения на земельном участке, кад.№16:24:210101:59								
Наименование работ	Договор	Стоимость, руб.	Индекс пересчета цен	Срок службы, лет	Нормативный срок службы, лет	Расчетный физический износ	Восстановительная стоимость на дату оценки, руб.	Рыночная стоимость на дату оценки, руб.
Здание бассейна	Договор купли-продажи №14-4 от 24.08.2012г.	178 062,69	1,587	6,28	10,000	62,75	283 000,00	105417,5
Строительство кирпичного забора	Договор купли-продажи №14-9 от 24.08.2012г.	379 886,03	1,587	6,28	50,000	12,55	603 000,00	527323,5
Работы по благоустройству и озеленению территории	Договор №38/2012 от 26.11.2012г.	4 174 165,23	1,587	6,02	7,000	85,99	6 624 000,00	927885,7143
Работы по устройству забора из облицовочного кирпича	Договор подряда от 24.09.2012г	690 236,95	1,587	6,19	50,000	12,38	1 095 000,00	959402,5
Монтаж системы видеонаблюдения, монтаж вводного электрокабеля в помещениях	Договор подряда от 31.08.2013г.	166 636,87	1,489	5,26	6,000	87,64	248 000,00	30655,55556
Итого:							8 853 000,00	2 550 684,77
Улучшения на земельном участке, кад.№16:24:210101:0060								
Наименование работ	Договор	Стоимость, руб.	Индекс пересчета цен	Срок службы, лет	Нормативный срок службы, лет	Расчетный физический износ	Восстановительная стоимость на дату оценки, руб.	Рыночная стоимость на дату оценки, руб.
Строительство кирпичного забора на участке	Договор подряда №02/11 от 27.06.2011г.	846 082,00	1,684	7,43	50,000	14,87	1 425 000,00	1213150
Работы по благоустройству и озеленению территории	Договор №38/2012 от 26.11.2012г.	4 174 165,23	1,587	6,02	7,000	85,99	6 624 000,00	927885,7143
Работы по устройству забора из облицовочного кирпича	Договор подряда от 24.09.2012г	690 236,95	1,587	6,19	50,000	12,38	1 095 000,00	959402,5
Монтаж системы видеонаблюдения, монтаж вводного электрокабеля в помещениях	Договор подряда от 31.08.2013г.	166 636,87	1,489	5,26	6,000	87,64	248 000,00	30655,55556
Итого:							9 392 000,00	3 131 093,77

Расчет стоимости земельного участка, расположенного по адресу: РТ, г.Казань,

уд.Ухтомского, д.18/18

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Аналог-4
Источник информации		88432071392	88432071392	89872613747	88432071392
Адрес	Казань, ул. Ухтомского (Б.Шахиди),18/18	Казань, ул Тази Гиззата	Казань, ул.Калинина, 32	Казань, ул Нариманова	Казань, ул Подлужная
Площадь, кв.м	1 660	3 600	600	2 100	1400
Стоимость, руб.		54 000 000	14 980 000	35 000 000	29 000 000

## ООО «АК ВОСТОК»

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

Вид стоимости	рыноч.	предл.	предл.	предл.	предл.
Корректировка, %		-11,5	-11,5	-11,5	-11,5
Стоимость с учетом корректировки, руб.		47 790 000	13 257 300	30 975 000	25 665 000
Время прод./предл., %	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		47 790 000	13 257 300	30 975 000	25 665 000
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		47 790 000	13 257 300	30 975 000	25 665 000
Состав передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		47 790 000	13 257 300	30 975 000	25 665 000
Площадь, кв.м	1 660	3 600	600	2 100	1 400
Корректировка (в разрезе ликвидности), коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость с учетом корректировки, руб.		47 790 000	13 257 300	30 975 000	25 665 000
Расположение в рамках населенного пункта	Казань, ул. Ухтомского (Б.Шахиди),18/18	Казань, ул Тази Гиззата	Казань, ул.Калинина, 32	Казань, ул Нариманова	Казань, ул Подлужная
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость с учетом корректировки, руб.		47 790 000	13 257 300	30 975 000	25 665 000
Категория земель/назначение	Земли населенных пунктов/под нежилое здание	Земли населенных пунктов/под коммерческое использование			
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		47 790 000	13 257 300	30 975 000	25 665 000
Рельеф	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		47 790 000	13 257 300	30 975 000	25 665 000
Наличие подъездных путей с твердым покрытием	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		47 790 000	13 257 300	30 975 000	25 665 000
Наличие коммуникаций,	рядом	рядом	рядом	рядом	рядом
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		47 790 000	13 257 300	30 975 000	25 665 000
Скорректированная стоимость, руб.		22 036 500	36 678 530	24 485 000	30 431 357
Валовая корректировка		12,50	12,50	12,50	12,50
Вес объекта	1,0	0,250	0,250	0,250	0,250
Стоимость по данным метода сравнения продаж, руб.					28 407 847
Стоимость кв. м по данным метода сравнения продаж, руб.					17113

## 15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Проведем согласование результатов полученных с использованием доходного 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,  $a_{(i,k)} = a_{(i,j)} a_{(j,k)}$ ) согласованности. Для улучшения согласованности рекомендуется поиск дополнительной информации и пересмотр данных, использовавшихся для построения иерархии. Приоритеты синтезируются, начиная со 2-го уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на который воздействует элемент.

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

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

Построим матрицу сравнения и рассчитаем значения приоритетов критериев:

Для объекта, расположенного по адресу: РТ, Лаишевский район, с/п Габишевское,  
с.Габишево

1. Составляем матрицу:

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

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

Таблица 15.1

Матрица критериев

	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:

Таблица 15.2

Веса критериев

	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.

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.

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

Таблица 15.3

Сумма элементов столбцов каждого из подходов

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

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

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

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

Таблица 15.4

Весовые коэффициенты подходов

	ДП	СП	Качество подхода по критерию А, доли	Качество подхода по критерию А, %
ДП	0,50	0,50	0,50	50,00
СП	0,50	0,50	0,50	50,00
	ДП	СП	Качество подхода по критерию Б, доли	Качество подхода по критерию Б, %
ДП	0,50	0,50	0,50	50,00
СП	0,50	0,50	0,50	50,00
	ДП	СП	Качество подхода по критерию В, доли	Качество подхода по критерию В, %
ДП	0,20	0,20	0,50	0,50
СП	0,80	0,80	0,50	0,50
	ДП	СП	Качество подхода по критерию Г, доли	Качество подхода по критерию Г, %
ДП	0,75	0,75	0,17	0,17
СП	0,25	0,25	0,83	0,83

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

учитывать конъюнктурные колебания; «Г» - способность учитывать специфические особенности объекта.

В результате пункта сформированы:

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

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

Таблица 15.5

Веса подходов

	А	Б	В	Г	Итоговое значение веса подхода
	0,061	0,335	0,043	0,561	
ДП	0,500	0,500	0,500	0,167	0,313
СП	0,500	0,500	0,500	0,833	0,687

Для объекта, расположенного по адресу: г.Казань, ул.Ухтомского, д.18/18

1. Составляем матрицу:

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

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

Таблица 15.6

Матрица критериев

	А	Б	В	Г
А	1,00	5,00	0,20	5,00
Б	0,20	1,00	3,00	0,33
В	5,00	0,33	1,00	5,00
Г	0,20	3,00	0,20	1,00
Сумма	6,40	9,33	4,40	11,33

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:

Таблица 15.7

Веса критериев

	А	Б	В	Г	Вес критерия, доли	Вес критерия, %
А	0,16	0,54	0,05	0,44	0,29	29,46
Б	0,03	0,11	0,68	0,03	0,21	21,24
В	0,78	0,04	0,23	0,44	0,37	37,14
Г	0,03	0,32	0,05	0,09	0,12	12,16
Сумма	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	100,00

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

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.

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

Таблица 15.8

Сумма элементов столбцов каждого из подходов

	ЗП	ДП	СП
ЗП	1,00	0,20	0,20
ДП	5,00	1,00	0,20
СП	5,00	5,00	1,00
Сумма	11,00	6,20	1,40
	ЗП	ДП	СП
ЗП	1,00	2,00	2,00
ДП	0,50	1,00	0,20
СП	0,50	5,00	1,00
Сумма	2,00	8,00	3,20
	ЗП	ДП	СП
ЗП	1,00	0,20	0,20
ДП	5,00	1,00	5,00
СП	5,00	0,20	1,00
Сумма	11,00	1,40	6,20
	ЗП	ДП	СП
ЗП	1,00	2,00	2,00
ДП	0,50	1,00	5,00
СП	0,50	0,20	1,00
Сумма	2,00	3,20	8,00

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.

Таблица 15.9

Весовые коэффициенты подходов

	ЗП	ДП	СП	Качество подхода по критерию А, доли	Качество подхода по критерию А, %
ЗП	0,09	0,03	0,14	0,09	8,87
ДП	0,45	0,16	0,14	0,25	25,29
СП	0,45	0,81	0,71	0,66	65,84
	ЗП	ДП	СП	Качество подхода по критерию Б, доли	Качество подхода по критерию Б, %
ЗП	0,50	0,25	0,63	0,46	45,83
ДП	0,25	0,13	0,06	0,15	14,58
СП	0,25	0,63	0,31	0,40	39,58
	ЗП	ДП	СП	Качество подхода по критерию В, доли	Качество подхода по критерию В, %
ЗП	0,09	0,14	0,03	0,09	8,87
ДП	0,45	0,71	0,81	0,66	65,84
СП	0,45	0,14	0,16	0,25	25,29
	ЗП	ДП	СП	Качество подхода по критерию Г, доли	Качество подхода по критерию Г, %
ЗП	0,50	0,63	0,25	0,46	45,83
ДП	0,25	0,31	0,63	0,40	39,58
СП	0,25	0,06	0,13	0,15	14,58

Получили векторы весов объектов по критерию «А» - возможность отразить действительные намерения покупателя и продавца; «Б» - тип качество и обширность данных, на

основе которых проводится анализ; «В» - способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания; «Г» - способность учитывать специфические особенности объекта.

В результате пункта сформированы:

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

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

Таблица 15.10

**Веса подходов**

	А	Б	В	Г	Итоговое значение веса подхода
ЗП	0,29	0,21	0,37	0,12	0,212
ДП	0,09	0,46	0,09	0,46	0,398
СП	0,25	0,15	0,66	0,40	0,390

Таблица 15.11

**Согласование результатов объектов оценки расположенных по адресу: РТ. Лаишевский район,  
пос.Габишево**

Наименование	Стоимость по затратному подходу, руб	Вес ЗП	Стоимость по доходному подходу, руб	Вес ДП	Стоимость по сравнительному подходу, руб	Вес СП	Согласованная рыночная стоимость с учетом округления, руб
Жилой дом	15 918 000	0,313	не применялся	0,00	10 036 598	0,687	11 878 000,00
Дом охранника	1 747 000	1,00	не применялся	0,00	не применялся	0,00	1 747 000,00
Земельный участок, кад.№16:24:210101:0062	не применялся	0,00	не применялся	0,00	4 225 000	1,00	4 225 000,00
Земельный участок, кад.№16:24:210101:59 с улучшениями	не применялся	0,00	не применялся	0,00	4 753 000	1,00	4 753 000,00
Земельный участок, кад.№16:24:210101:60 с улучшениями	не применялся	0,00	не применялся	0,00	5 231 000	1,00	5 231 000,00
Итого:							27 834 000,00

Таблица 15.12

**Согласование результатов объектов оценки расположенных по адресу: РТ. г.Казань, Ухтомского,  
д 18/18**

№ п/п	Наименование	Стоимость по затратному подходу, руб	Вес ЗП	Стоимость по доходному подходу, руб	Вес ДП	Стоимость по сравнительному подходу, руб	Вес СП	Согласованная рыночная стоимость с НДС с учетом округления, руб
1	Нежилое здание	Не применялся	-	11 046 192	0,167	6 428 825	0,833	7 198 386
2	Земельный участок кад.№52:18:0060026:155	Не применялся	-	3 299 512	0,5	28 407 847	0,5	15 853 680
	Итого:							23 052 066

**16. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ****РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ****20.11.2018Г. СОСТАВЛЯЕТ (ОКРУГЛЕННО):**

**28 804 066** (Двадцать восемь миллионов восемьсот четыре тысячи шестьдесят шесть) рублей, НДС не облагается, в том числе:

№ п/п	Наименование	Местоположение	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.
1	Земельный участок кад.№ 16:17:190101:182	РТ, Дрожжановский муниципальный район, Новобурундуковское сельское поселение, пос. ж/д.ст.Бурундуки, ул.Элеваторская	122 135,85	28 804 066	235,84

**27 834 000** (Двадцать семь миллионов восемьсот тридцать четыре тысячи) рублей, НДС не облагается, в том числе:

№ п/п	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость с учетом округления, руб	Рыночная стоимость за 1 кв.м, руб
1	Жилой дом	РТ, Лаишевский р-н, с.Габишево, ул. Молодежная, д.27	271,7	11 878 000	43 717,34
2	Дом охранника	РТ, Лаишевский район Габишевское сельское поселение, с. Габишево	22,4	1 747 000	77 991,07
3	Земельный участок, кад.№16:24:210101:0062	РТ, Лаишевский р-н пос.Габишево	2753,0	4 225 000	1 534,69
4	Земельный участок, кад.№16:24:210101:59 с улучшениями	РТ, Лаишевский р-н с.Габишево, просп. Молодежный	1363,0	4 753 000	3 487,16
5	Земельный участок, кад.№16:24:210101:60 с улучшениями	РТ, Лаишевский р-н с.Габишево, просп. Молодежный	1300,0	5 231 000	4 023,85
<b>Итого:</b>				<b>27 834 000</b>	

**23 052 066**(Двадцать три миллиона пятьдесят две тысячи шестьдесят шесть) рублей с НДС,

**21 954 007** (Двадцать один миллион девятьсот пятьдесят четыре тысячи семь) рублей без НДС, в том числе:

№ п/п	Наименование	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость с НДС с учетом окр., руб.	Рыночная стоимость за 1 кв.м. с НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС с учетом округ, руб.	Рыночная стоимость за 1 кв.м. без НДС, руб
Единый объект недвижимости, в том числе:				<b>23 052 066</b>		<b>21 954 007</b>	
1	Нежилое здание	Казань, ул. Ухтомского (Б.Шахи), 18/18	515,10	7 198 386	13 974,74	6 100 327	11 843,00
2	Земельный участок кад№52:18:0060026:155		1660,00	15 853 680	17 113,16	15 853 680	17 113,16

Генеральный директор

Мухаметзянова Г.Р.

Оценщик

Хасанов И.И.



## **ПРИЛОЖЕНИЯ**

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

## ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ

Объекты оценки, расположенные по адресу: РТ, Дрожжановский муниципальный район, Новобурундуковское сельское поселение, пос. ж/д.ст.Бурундуки, ул.Элеваторская



Объекты оценки, расположенные по адресу: РТ, Лаишевский район, с/п/ Габишевское, с.габишево  
*Земельные участки с улучшениями*



*Дом охранника*



*Жилой дом*







Объекты оценки, расположенные по адресу: РТ, г.Казань, Ухтомского, 18/18





## **ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ**

Справка о стоимости активов по заданию №61\_О\_16\_18  
на 21 ноября 2018 года

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный"  
Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТФБ Капитал"

	наименование объекта	балансовая стоимость	оценочная стоимость от 04.06.2018
1	1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных зданий, общая площадь 122 135,85 кв.м., кадастровый (или условный) номер 16:17:190101:182, расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Дрожжановский муниципальный район, Новобурундуковское сельское поселение, пос. ж/д ст.Бурундуки, ул.Элеваторская.	56 911 000,00	33 274 000,00
2	Нежилое здание (металлический модуль со складом и навесом), 1-этажное, инв.№3937, лит.А6, А7, Г, объект №2, площадью 515,10 кв.м. Адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул.Ухтомского, д.18/18. Кадастровый номер 16:50:02:22635:002.	3 223 728,81	5 049 000,00
3	Земельный участок, категория земель: земли поселений, общая площадь 1660 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Бурхана Шахиди, уч.18/18. Кадастровый номер 16:50:01 18 20: 0005	23 406 000,00	18 391 000,00
4	Жилой дом, назначение: жилое, общая площадь 488,4 кв.м., инв.№ 7999, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, с/п Габишевское, с.Габишево, проспект Молодежный, д.27. Кадастровый номер: 16:24:210101:1311.	13 709 000,00	14 402 000,00
5	Домик охранника, назначение: нежилое, площадь 22,4 кв.м., количество этажей 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Габишевское сельское поселение, с.Габишево. Кадастровый номер: 16:16/001-16/071/005/2015-6491.	1 307 372,82	818 000,00
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 2753 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, пос. Габишево. Кадастровый номер: 16:24:210101:0062.	2 591 000,00	3 444 000,00
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1363 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, пос. Габишево, просп.Молодежный. Кадастровый номер: 16:24:210101:0059.	9 356 498,97	5 384 000,00
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1300 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, пос. Габишево, просп.Молодежный. Кадастровый номер: 16:24:210101:0060.	8 924 032,00	5 743 000,00
	<b>всего</b>	<b>119 428 632,60</b>	<b>86 505 000,00</b>

Генеральный директор



/Глазунов Н.В./

К объектам оценки, расположенные по адресу: РТ, Дрожжановский муниципальный район, Новобурундуковское сельское поселение, пос. ж/д.ст.Бурундуки, ул.Элеваторская




16-АК 451146

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
**ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**  
 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

**СЕРИАЛЪ**

**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Дата выдачи: "16" апреля 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 06.04.2012 №4-12/ПИФ

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 паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных зданий, общая площадь 122 135,85 кв. м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Дрожжановский муниципальный район, Новобурундуковское сельское поселение, пос. ж/д ст. Бурундуки, ул. Элеваторская

Кадастровый (или условный) номер: 16:17:190101:182

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16" апреля 2012 года сделана запись регистрации № 16-16-19/007/2012-196

Регистратор

Аюпов И И (подпись)




Серия 16-АК 451146

**КОПИЯ ВЕРНА**

16-АК 451146

Отдел № Дрожжановскому району Федерального государственного учреждения "Земельная кадастровая палата" по Республике Татарстан

(полное наименование государственного учреждения государственной кадастровой палаты соответствующего кадастрового округа)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)

01.03.2011 № 1600/301/11-35764

КВ.1

1	Кадастровый номер	16:17:190101:182	2	Лист № 1	3	Всего листов: 4		
Общие сведения								
4	Предельные номера:							
5		6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 24.04.2007					
7	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес-ориентир: Республика Татарстан, Дрожжановский муниципальный район, Новобурундукское сельское поселение, п/д ст Бурундуки, ул. Элеваторская							
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	весь							
9	Разрешенное использование: Для размещения производственных зданий							
10	Фактическое использование/характеристика деятельности:							
11	Площадь: 122135,85 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 21125837,97	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 172,97	14	Система координат: СК кадастрового округа	
Сведения о правах:								
15	Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью "Бурундуки"			Вид права: Собственность			
Особые отметки: Площадь и местоположение границ земельного участка ориентировочные, подлежат уточнению при межевании.								
18	Дополнительные сведения		18.1	—				
			18.2	—				
			18.3	—				



Э.Р. Хангирова  
(подпись, фамилия)

**КОПИЯ  
ВЕРНА**

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН**  
(основное наименование органа регистрационного права)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

<b>Данные</b>		<small>(опис. объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <b>04.06.2018</b>		16:24:210101:1311	
Номер кадастрового квартала: 16:24:210101		16:24:210101	
Дата присвоения кадастрового номера: 02.07.2011		02.07.2011	
Ранее присвоенный государственный учетный номер: _____		Инвентарный номер: 7999	
<b>Адрес:</b> Российская Федерация, Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, с/п Г.И.Ишметское, с Г.И.Ишметское, пр-кт Молодежный, д 27			
Площадь, м²:	488,4		
Назначение:	Жилый дом		
Наименование:	ЖИЛОЙ ДОМ		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1995		
Кадастровая стоимость, руб.:	5864277,41		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:24:210101-62		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для записи в раздел 4 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ГФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого паевого общества с ограниченной ответственностью "ГФБ-Капитал"		
<b>УДОВЕРДИТЕЛЬ</b> <small>(полное наименование должности)</small>		<b>Подпись И.Г.</b> <small>(подпись, фамилия)</small>	



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

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела <u>1</u>
Всего листов раздела <u>1</u> : _____	
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
15.08.2017	
Кадастровый номер:	16:24:210101:62
Номер кадастрового квартала:	16:24:210101
Дата присвоения кадастрового номера:	16.05.2006
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Габиевское сельское поселение, с Габиево, пр-кт Молодежный, д. 27
Площадь:	2753 +/- 23.51 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	368599.17
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:24:210101:2623, 16:24:210101:1311, 16:24:210101:2889
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ГФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ГФБ Капитал"
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>	Харитонова Е. В. <small>(подпись, фамилия)</small>



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

Земельный участок	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист №	Раздела <u>2</u>
15.08.2017	
Кадастровый номер:	16:24:210101:62
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 16-16-13/020/2009-453 от 21.07.2009
3. Документы-основания:	3.1. Акт приема-передачи недвижимого имущества от 16.07.2009, выдавший орган: подписали Кабанов Д.В. и Долотин Р.Р., дата регистрации 17.07.2009, №16-16-13/020/2009-453; Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 16.06.2009 №ТФБ-И-4, выдавший орган: подписали Долотин Р.Р. и Чумакова Л.Н.
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4. 4.1.1.	4.1.1.1. вид: Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, пос.Габитшево, кад.№ 16: 24: 21 01 01: 0062, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 2753кв.м
	дата государственной регистрации: 21.07.2009
	номер государственной регистрации: 16-16-13/020/2009-453
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 17.07.2009
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТФБ Капитал", ИНН: 7709683208
	основание государственной регистрации: Акт приема-передачи недвижимого имущества от 16.07.2009, выдавший орган: подписали Кабанов Д.В. и Долотин Р.Р., дата регистрации 17.07.2009, №16-16-13/020/2009-453; Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 16.06.2009 №ТФБ-И-4, выдавший орган: подписали Долотин Р.Р. и Чумакова Л.Н.
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
М.П.	
Харитонов Е. В.	



Раздел 3

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

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

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: Условные обозначения

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ Харитонов Е. В.

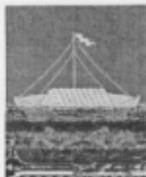


М.П.



Всего пронумеровано, прошито, пронумеровано и скреплено печатью  
Регистратор  
Подпись

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



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

от 15 мая 2017 года

№ 27

## РАСПОРЯЖЕНИЕ

### Об изменении адреса жилому дому

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

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

Руководитель Исполнительного  
комитета Габишевского СП



Р.Т.Хусанов

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



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

от 15 мая 2017 года

№ 26

## РАСПОРЯЖЕНИЕ

### О присвоении адреса земельному участку

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

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

Руководитель Исполнительного  
комитета Габишевского СП



Р.Т.Хусаинов



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

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

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

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

04.06.2018.

11-24-73/00707

Заместителю генерального директора  
ЗАО УК «ГФБ - Капитал»

А.Н. Козлову

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

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

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

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

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

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

Д.М. Минахметов

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

16-АБ 169042

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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "21" июля 2009 года

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

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

16-АБ 169042

Регистратор

Филиппов И. Н.  
(подпись)

КОПИЯ  
ВЕРНА

«Управляющая  
компания  
«ТФБ Капитал»

Серия 16-АБ 169042



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

**Дата выдачи:** 08.05.2015

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

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

**Вид права:** Общая долевая собственность

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

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

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление

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

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

**Вид права:** Общая долевая собственность

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

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

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление

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

Государственный регистратор

(ПОДПИСЬ М.П.)

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

30.09.2015

10:00:00

Сведения об участниках общей собственности, зарегистрированных в Едином государственном реестре прав, по состоянию на 30.09.2015. В настоящее время в Едином государственном реестре прав отсутствуют сведения об участниках общей собственности, зарегистрированных в Едином государственном реестре прав, по состоянию на 30.09.2015.

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)



Михайлова О. В.

Серия АА № 313908

ТАТАРСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ  
ЛАЕШ  
МУНИЦИПАЛЬ РАЙОНЫ  
БАШКАРМА КОМИТЕТЫНЫН  
ХАКАМИЯТЕНЕН АРХИТЕКТУРА  
БУЛЕГЕ



РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН  
ОТДЕЛ АРХИТЕКТУРЫ И  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА  
ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО  
КОМИТЕТА  
ЛАИШЕВСКОГО  
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

Чернышев урамы, 23 нче йорт, Лаеш  
422610

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

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

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

25.02.2015 № 392/п.к.х  
На № 4/15 от 21.01.2015 г.

Директору  
ООО «Реал Инвэйт»  
Р.Ф. Закирову

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

И.о. начальника отдела

Д.Н.Хисматов



КОПИЯ  
ВЕРНА

ТАТАРСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ  
ТӨЗЕЛЭШ, АРХИТЕКТУРА ҺӘМ  
ТОРАК-КОММУНАЛЬ  
ХУЖАЛЫГЫ  
МИНИСТРЛЫГЫ



РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН  
МИНИСТЕРСТВО  
СТРОИТЕЛЬСТВА, АРХИТЕКТУРЫ И  
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО  
ХОЗЯЙСТВА

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

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

№ 6109/4203

"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. инв.	Площадь участка				Незастроенная площадь										
	по землеотв. документам	по факт. пользованию	в том числе:		асфальтов. покрытия		прочие заощенции	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		
			456												

IV. Уборочная площадь (в кв. м.)

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

V. Оценка служебных строений, дворовых сооружений и помещений

K=2005 22,16

Лит. по инв.	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	Износ в проц.	Действит. стоимость в рублях	Потребн. в кац. ремонте в руб
	Назначение	Этажность	Длина, ширина, высота	Площадь	Объем	фундамент	стены и перегородки	перекрытия	крыша	полы	проемы	отделоч. Работы	электро-освещение	прочие работы									
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23		
11	кабинет		11,8 x 8,1	956		бетон, цемент, стяжка			железобетон	бетон				26	428	97%	532	64354	10		41916		
12			3,65 x 3,6	378	63	бетон, цемент, брусчатка		Дерево	железобетон	Дерево	Дерево		26	54	44%	19,95	60187	10		54159			

(продолжение см. на обороте)

(продолжение раздела V)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
12	Медаль	-	50х5х1х20	316	63	39	22	16	13	5	5			26	144	5,3	0,71	3,77	11368	10	10238	
13	Сварка	-	30х25	7,5	60х60	16	42	18	15	2	2			26	144	14	2588	9,2	63	8532		
14	Ворота	-	30х20	7,0	Кирпичная стена								26	150	15,2	294	8884	10	7970			
15	Засов	-	25		Кирпичная								26	150	11,4	37	6772	10	60940			
16	Засов	-	100		металлическая								26	150	11,4	88	60563	10	54506			
																			242320		218069	

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

Дата записи	В ценах какого года	Основные строения		Служебн строения и сооруж.		Всего	
		восстановит. стоимость	действит. стоимость	восстановит. стоимость	действит. стоимость	восстановит. стоимость	действит. стоимость
1	2	3	4	5	6	7	8
14.08.05	2005	2012350	1766507	242320	218069	2254670	1984576

Текущие изменения внесены:

Работу выполнил инвентаризатор Проверил бригадир	„ 05 2005 г. „	„ 20 г. „	„ 20 г
	Григорьев		
	20.08.05		

### Технический паспорт

На жилой дом № 364 литер А

по \_\_\_\_\_ ул. (пер.)  
город Таджишево район Наише-Викие

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/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:

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

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

№ п/п	Квартиры	Число квартир	Их жилая площадь	Текущие изменения			
				число квартир	их жилая площадь	число квартир	их жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Однокомнатные . . . . .						
2	Двухкомнатные . . . . .						
3	Трехкомнатные . . . . .						
4	Четырехкомнатные . . . . .						
5	Пятикомнатные . . . . .						
6	Шестикомнатные . . . . .	1	216,7				
7	В семь и более комнат . . . . .						
	Всего . . . . .	6	216,7				

71

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

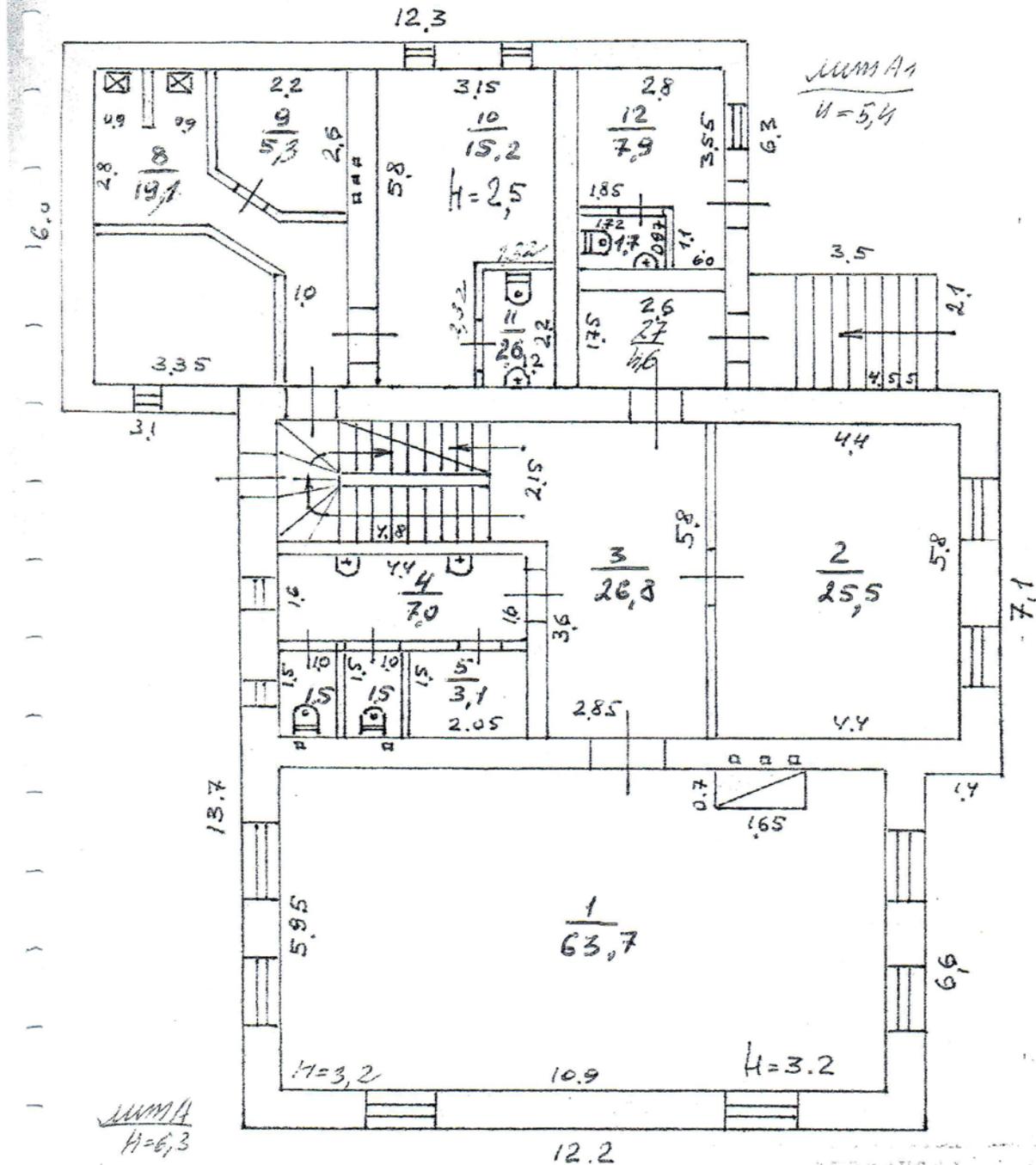
к поэтажному плану жилых домов, квартир, зданий

расположенного в городе (другом поселении) Табилеево

по ул. (пер.) Молодежная дом № \_\_\_\_\_

Литера по плану	Этаж	№ помещения 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		дождей, балко- нов, террас, ве- ранд и клудо- вых с коэф.	Высота помещений по внутреннему обмеру	Площадь помещ. общего пользова- ния	Самовольно возве- денная или пере- оборуд. площадь	Приме- чание		
							квартиры	из нее							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
А	1	1	1	Жилая			637	637			3,2				
			2	Кухня			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	Комната открыт			15,2	15,2							
			11	Лужайка			2,6	2,6							
			12	Комната открыт			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			204	204							
			18	Санузел			6,2	6,2							
			19	Лужайка			2,7	2,7							
			20	-//-			2,7	2,7							
А4	2		21	Коридор			2,1	2,1							
			22	Жилая			236	236							
			23	-//-			325	325							
поэтаж			24	Кладовая			49,9	49,9							
			25	Кладовая			138	138							
			26	Кладовая			56,7	56,7							
			27	пол. Лужайка							4,6				
						49304		2216+274+4,6							

Задание № 1  
 М.И. Шапкин  
 М.И. Шапкин  
 А, А1

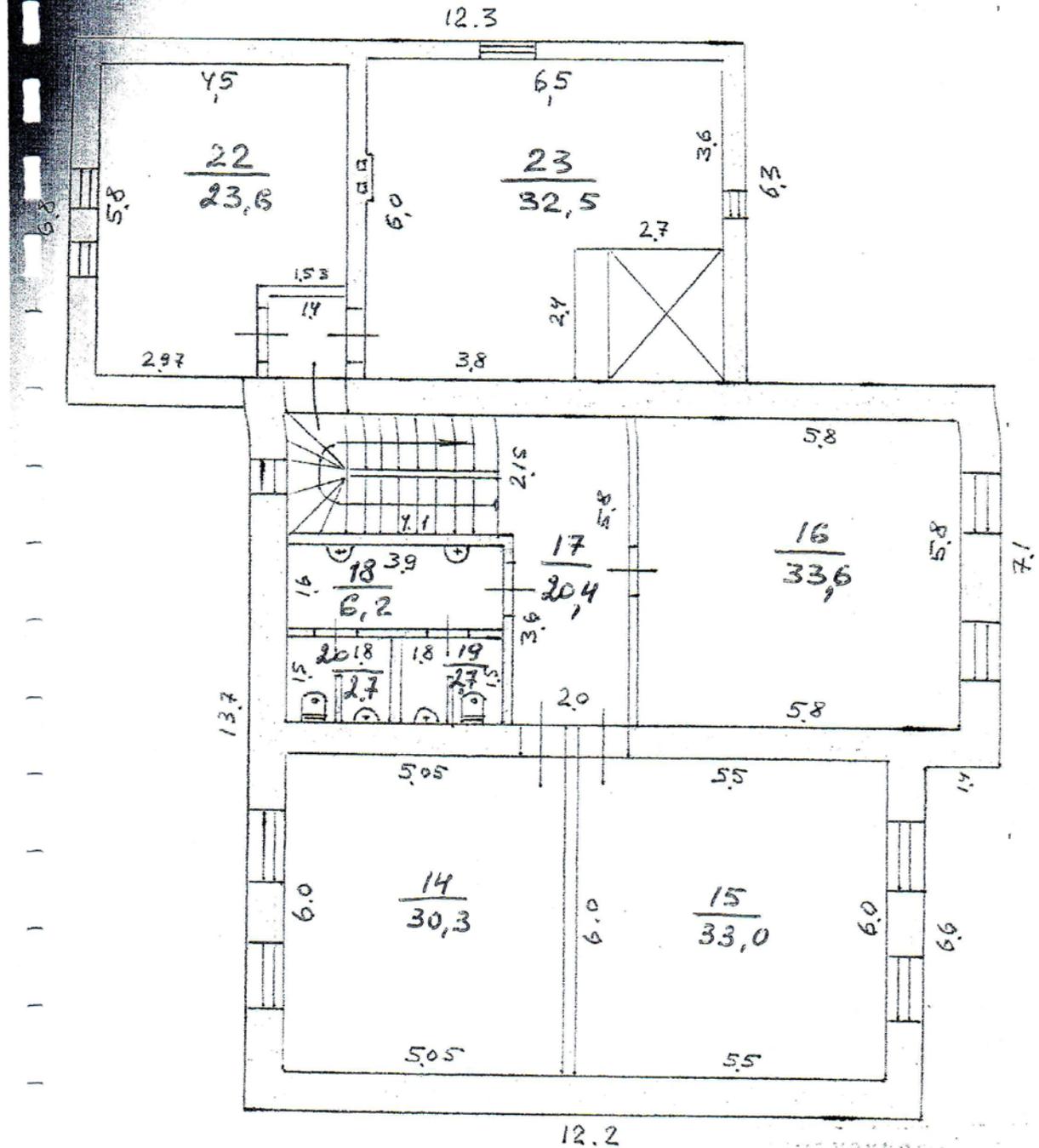


1 15 07

30.03 98.

100

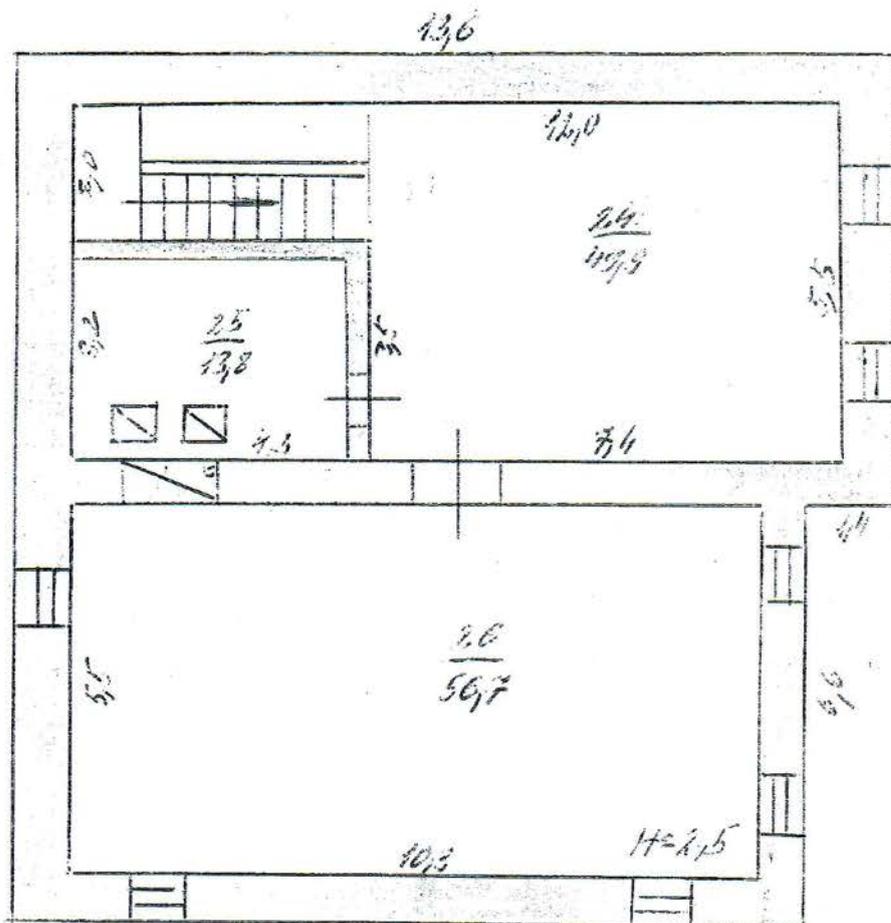
Забитова + Мамиевский  
 Молодежная  
 А, А<sub>1</sub>



2 50

Лист 30.03 982  
 100

Таблица  
площадей  
комнат

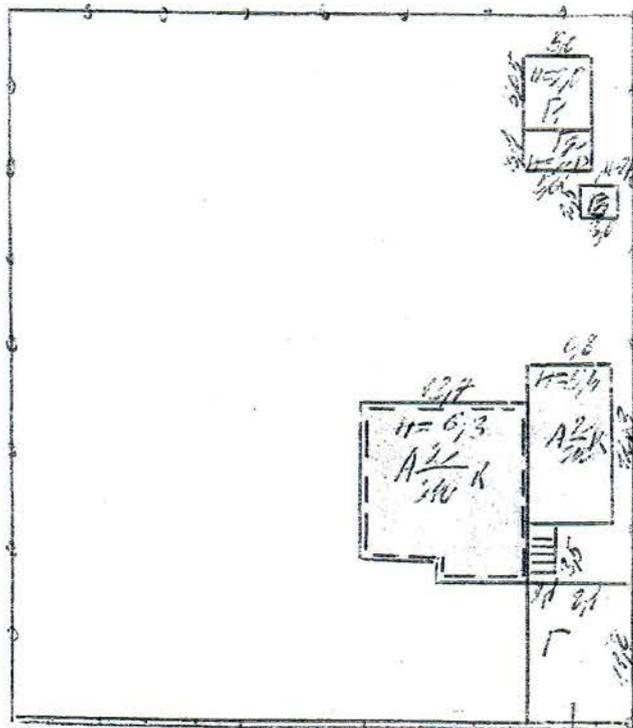


Греть

100

25

ПЛАН земельного участка  
г.р. Габимеево *Калининский*  
ул. Молодогвардейская  
д. № 309 корпус № 2



50,4

43,8

*Генеральный директор*

500

## 2. Благоустройство жилой площади (кв. м)

1	2	Канализация		Отопление								Ванны				Горячее водосн.		Газоснабж.		24	Напряжение электро-сети					
		местная	центральная	лучное	лучное, газовое	от ЛГВ	от ТЭЦ	центральное			от групп. или кв. котельн.	кавариферн.	с горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	без ко-онок и горячей воды	от колонок	центральное	баллоны		центральное	Мусоропровод	Лифт	Вольт		
								на собст. котельн.	на тв. топливе	на газе														на тв. топливе	на газе	127
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	застрой дом	$7,1 \times 36 + 6,6 \times 12,2$	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 Вид внутренней отделки мрамор Таблица № 17

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 отношению к таблице	I + X	Поправки удельным весам в проц.	Удельные веса после применения поправок	Износ элемента в проц.	Средневзвешенный % износа гр. 7 x гр 8
1	2	3	4	5	6	7	8	9	9
1	Фундаменты	бетон лит	трещины	4		1	4	10	0,4
2	Стены и перегородки	кирпичный Т=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	ламинат	царапы	6		1	6	10	0,6
6	Проемы	2-створчатые деревянные	гниль	13		1	13	20	2,6
7	Отделочные работы	штукатурка окраска отделка обоями	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 печи, отопление	коробки одеятели	15		0,9	13,6	10	1,3
9	прочие работы	штукатурка	трещины	7		1	7	20	1,4
			Итого				99,6		12,0

проц. износа, приведенный к 100, по формуле:  $\frac{\text{процент износа (гр. 9) x 100}}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = \text{проц.}$   
 $\frac{12,0 \times 100}{99,6} = 12,0$

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 отделки и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по отношению к таблице	I + X	Поправки удельным весом в проц.	Удельный вес после применения поправок	Износ элементов в проц.	Средневзвешенный % износа гр. 7 х гр. 8 / 100
1	Фундаменты	бетон штук	трещины	4		0,76	3,0	10	0,3
2	Стены и перегородки	кирпич Г-50см	-//-	31		0,76	23,6	10	3,4
3	Перекрытия	железобетон	-//-	12		1	12	10	1,2
4	Кровля	железная	ржавчина	4		1	4	10	0,4
5	Полы	деревянные	щели	6		1	6	10	0,6
6	Проемы	2-створные деревянные	гниль	13		1	13	20	2,6
7	Отделочные работы	штукатурка обои	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. код							
		гор. вод.							
		вентиляция							
		телевидение							
		газ							
		печи, отопление							
9	прочие работы		ИТОГО	7		1	7	20	1,4
							912		112

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



ДОГОВОР ПОДРЯДА №

г. Казань

«31» 08 2013 г.

ООО «Лэнд Истейт», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Директора Максимовой О.В., действующего на основании Устава, с одной стороны, и ООО «СК «Флагман», именуемое в дальнейшем «Подрядчик», в лице Директора Иванова А.А., действующего на основании Устава, с другой стороны, далее по тексту Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. По настоящему договору Подрядчик обязуется выполнить монтаж системы видеонаблюдения, монтаж вводного электрокабеля в помещениях по адресу: п. Габишево, земельный участок № 16:24:210101:59, именуемый в дальнейшем Объект, сдать результат работ Заказчику, а Заказчик обязуется принять результат работ и оплатить его.

1.2. Наименование оборудования и материалов, их количество, необходимое для выполнения работ по настоящему Договору, вид и объем работ определяется в Сметах №1-2, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.

1.3. Подрядчик обязуется выполнить вышеуказанные работы и предоставить Заказчику их результат в объеме, с качеством и в срок, указанный в договоре.

1.4. Срок выполнения работ по настоящему договору начинается «20» июня 2013 года и заканчивается «31» августа 2013 года.

1.5. Заказчик принимает на себя обязательство по оказанию содействия Подрядчику в разрешении вопросов, требующих личного участия Заказчика, по созданию Подрядчику необходимых условий для выполнения работ, принять их результат и оплатить обусловленную настоящим договором цену.

**2. Цена работы. Порядок расчетов по договору**

2.1. Стоимость работ по настоящему договору определяется:

- Сметой №1 на монтаж системы видеонаблюдения в помещениях по адресу: п. Габишево, земельный участок № 16:24:210101:59, на сумму 197 417 (Сто девяносто семь тысяч четыреста семнадцать) рублей 01 коп., в том числе НДС 18% - 30 114 (Тридцать тысяч сто четырнадцать) 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 восемьдесят 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, либо отдельным договором.

2.4. Оплата выполненных работ производится Заказчиком в течение 10-ти дней после приема работ по акту сдачи-приемки выполненных работ и предоставления счет-фактуры.

2.5. Оплата производится платежным поручением, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Подрядчика.

**3. Порядок сдачи и приемки работ**

3.1. При завершении работ Подрядчик представляет Заказчику соответствующий акт сдачи-приемки выполненных работ по ф. КС-2 и КС-3.

3.2. Приемка выполненных работ производится должностными лицами Заказчика, уполномоченными осуществлять технический надзор.



**КОПИЯ  
ВЕРНА**

ДОГОВОР № 38/2012  
ПОДРЯДА НА ПРОВЕДЕНИЕ РАБОТ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ И  
ОЗЕЛЕНЕНИЮ ТЕРРИТОРИИ

г. Казань

26 11 2012г.

ООО «Лэнд Истэйт», именуемое в дальнейшем "Заказчик", в лице Максимовой Ольги Валерьевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и ООО «Строительно-Торговая Компания «Акварэй», именуемое в дальнейшем "Подрядчик", в лице директора Шарафутдинова К.Ж., действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора.**

1.1. Подрядчик обязуется по заданию Заказчика выполнить работы по благоустройству и озеленению территории на объекте «пос. Габишева, просп. Молодежный, дом 31», в соответствии с проектом, в объеме указанном в Протоколе согласования договорной цены (Приложение №1), в сроки указанные в План-графике производства работ (Приложение № 2), являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора и сдать результат работ Заказчику, который, в свою очередь, обязуется принять результат работ и оплатить его в соответствии с договоренностями, отраженными в настоящем договоре.

**2. Сроки выполнения работ.**

2.1. Начальным сроком выполнения работ является дата перечисления Заказчиком аванса по этапу № 1 в размере, предусмотренном п. 5.2. настоящего договора.

2.2. Работы по настоящему договору должны быть выполнены согласно План-графика производства работ (Приложение № 2) с момента наступления обстоятельств, указанных в пункте 2.1. настоящего договора.

Подрядчик в праве не приступать к работам по этапу № 2 до момента оплаты Заказчиком аванса по этапу № 2 в размере, предусмотренном п. 5.2. настоящего договора.

2.3. Конечный срок выполнения работ в соответствии с договором может быть пересмотрен по соглашению сторон в случае возникновения обстоятельств, препятствующих выполнению Подрядчиком своих обязательств перед Заказчиком, а именно:

- вследствие действий и упущений заказчика;
- вследствие невыполнения Заказчиком требований настоящего договора по содействию Подрядчику;
- вследствие возникновения обстоятельств, не зависящих от воли сторон (форс-мажор).

**3. Права и обязанности Подрядчика:**

3.1. Подрядчик вправе:  
- не приступать к работе, а начатую работу приостановить в случаях нарушения Заказчиком обязательств по настоящему договору;

3.2. Подрядчик обязан:  
- выполнить работы в срок, в соответствии с п. 2.2 настоящего договора;  
- обеспечить качество выполняемых работ в соответствии с требованиями, обычно предъявляемыми к работам соответствующего рода.

- сдать Заказчику по акту сдачи приемки, выполненные работы по каждому этапу работ, предусмотренному настоящим договором, а также передать законченный строительством объект в соответствии с пп. 9.1. и 9.2. настоящего договора.

**4. Права и обязанности Заказчика:**

4.1. Заказчик вправе:  
- проверять ход и качество работ, выполняемых Подрядчиком, не вмешиваясь в его деятельность;

- в любое время до сдачи результата работ Подрядчиком отказаться от исполнения договора, уплатив Подрядчику, часть установленной цены пропорционально части работы, выполненной до получения извещения об отказе от исполнения договора.

4.2. Заказчик обязан:



Handwritten signatures and initials.

- оказывать содействие Подрядчику в выполнении работ по настоящему договору, в частности, обеспечить необходимый режим работы на объекте, обеспечить беспрепятственный доступ сотрудников Подрядчика на объект, передать всю необходимую информацию для исполнения Подрядчиком обязанностей по настоящему договору;

- в течение 5 дней по истечении срока, указанного в пункте 2.2. настоящего договора, с участием Подрядчика осмотреть и принять выполненную работу;

- при обнаружении отступлений от договора, ухудшающих результат работы, или иных недостатков в работе в течение 5 дней заявить об этом Подрядчику;

- осуществить оплату выполненных работ в соответствии с пунктом 5 настоящего договора;

- на паритетных началах (обе стороны поровну) осуществить оплату расходов на экспертизу в случае ее назначения.

#### **5. Условия и порядок расчётов.**

5.1. Стоимость работ по настоящему договору определяется Протоколом согласования договорной цены (Приложение № 1) составляет 8 348 330,45 (Восемь миллионов триста сорок восемь тысяч триста тридцать рублей 45 копеек), в т. ч. НДС 18% 1 273 474,14 (Один миллион двести семьдесят три тысячи четыреста семьдесят четыре рубля 14 копеек).

5.2. Оплата осуществляется в следующем порядке:

- Предварительная оплата по этапу № 1 осуществляется в течение 3 банковских дней с момента подписания договора, в размере 100% стоимости материалов и 30% стоимости работ, необходимых для выполнения работ в соответствии с настоящим договором по этапу № 1, согласно Приложению № 3 и Приложению № 1, что составляет 2 034 211,25 (Два миллиона тридцать четыре тысячи двести одиннадцать рублей 25 копеек), в т.ч. НДС 18% - 310 303,41 (Триста десять тысяч триста три рубля 41 копейка).

- Оплата выполненных работ по этапу № 1 производится с учетом оплаченного аванса в течение пяти дней после подписания сторонами акта сдачи приемки соответствующих работ.

- Предварительная оплата по этапу № 2 осуществляется в течение пяти дней с момента выставления соответствующего счета в размере 100% стоимости материалов и 30% стоимости работ, необходимых для выполнения работ в соответствии с настоящим договором по этапу № 2, согласно Приложению № 3 и Приложению № 1.

- Окончательные расчеты производятся в течение пяти дней после подписания сторонами акта сдачи приемки выполненных работ и передачи Подрядчиком Заказчику всех необходимых документов.

- Предварительная оплата может производиться полностью, согласно выставленным счетам на оплату либо частями по согласованию сторон.

5.3. Заказчик вправе задержать оплату по настоящему договору в случае наличия замечаний по выполненным работам.

#### **6. Форс – мажор**

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

#### **7. Гарантийный срок.**

7.1. Гарантийный срок на результаты работ составляет 365 календарных дней со дня подписания актов приемки выполненных работ.

#### **8. Ответственность сторон.**

8.1. В случаях, когда работы выполнены Подрядчиком с отступлениями от настоящего договора, ухудшившими результат работы, или с иными недостатками, не позволяющими использовать результат работы по назначению, Заказчик вправе по своему выбору:

- потребовать от Подрядчика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

- потребовать от Подрядчика соразмерного уменьшения установленной за работу цены;

При этом Заказчик вправе - потребовать от Подрядчика неустойку в размере 0,1% от общей стоимости договора за каждый день просрочки выполнения предъявленного требования.



## ДОГОВОР ПОДРЯДА

г. Казань

«24» сентября 2012г.

ООО «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. Габешево, именуемого в дальнейшем Объект, сдать результат работы Заказчику, а Заказчик обязуется принять результат работы и оплатить его.

1.2. Наименование оборудования и материалов, их количество, необходимое для выполнения работ по настоящему Договору, вид и объем работ определяются в Смете на устройство забора из облицовочного кирпича, являющейся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.3. Подрядчик обязуется выполнить вышеуказанную работу и предоставить Заказчику ее результаты в объеме, с качеством и в срок, указанный в договоре.

1.4. Общий срок выполнения работ по настоящему договору составляет 56 рабочих дней с момента подписания договора.

1.5. Заказчик принимает на себя обязательство по оказанию содействия Подрядчику в разрешении вопросов, требующих личного участия Заказчика, по созданию Подрядчику необходимых условий для выполнения работ, принять их результат и оплатить обусловленную настоящим договором цену.

### 2. Цена работы. Порядок расчетов по договору

2.1. Стоимость работ по настоящему договору определяется Сметой на устройство забора из облицовочного кирпича и составляет 1 380 473,90 (Один миллион триста восемьдесят тысяч четыреста семьдесят три) руб. 90 коп.

2.2. Стоимость работ может быть изменена при взаимном согласии сторон в случае изменения проектно-сметной документации или других принятых технических решениях.

2.3. Если в процессе производства работ Стороны пришли к соглашению о необходимости проведения дополнительных работ, это оформляется соглашением, либо отдельным договором.

2.4. Заказчик перечисляет аванс в размере 30% от стоимости работ, что составляет 414 142,17 (сорок одна тысяча триста сорок два) руб., в течение двух дней с момента подписания настоящего договора.

2.5. Заказчик перечисляет Подрядчику денежные средства в размере 50% от стоимости работ, что составляет 690 236,95 (шестьсот девяносто тысяч двести сорок шесть) руб., в течение двух дней с момента получения от Подрядчика подтвержденной заявки на поставку облицовочного кирпича.

2.6. Окончательная оплата выполненных работ производится Заказчиком в течение 10-ти дней после завершения всех предусмотренных настоящим договором работ, подписания сторонами акта сдачи-приемки выполненных работ и предоставления Подрядчиком счет-фактуры.

2.7. Оплата производится платежным поручением, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Подрядчика.

### 3. Порядок сдачи и приемки работ

3.1. При завершении работ Подрядчик представляет Заказчику соответствующий акт сдачи-приемки выполненных работ по формам КС-2 и КС-3 с приложением комплектов технической документации (акты на скрытые работы, сертификаты на материалы и т.д.).

3.2. Приемка выполненных работ производится должностными лицами Заказчика, уполномоченными осуществлять технический надзор, в два этапа, с подписанием отдельных актов сдачи-приемки работ:

- 1 этап - после завершения устройства фундамента забора;
- 2 этап - после окончательного завершения всех предусмотренных настоящим договором работ.

3.3. Приемка выполненных работ осуществляется Заказчиком в течение 5-ти дней после передачи Акта сдачи-приемки выполненных работ Заказчику в соответствии с требованиями, предусмотренными настоящим договором. В указанный срок Заказчик обязан направить Подрядчику оформленный Акт сдачи-приемки выполненных работ или мотивированный отказ от приемки работ.



*Handwritten signature*  
**КОПИЯ  
ВЕРНА**

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ  
капитальных вложений

№ АН-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 продаёт, а Покупатель приобретает в собственность капитальные вложения в виде работ по строительству кирпичного забора, выполненных на участке с кадастровым номером №16:24:210101:60, расположенный по адресу: РТ, Лаишевский муниципальный район, с.Габишево, проспект Молодежный, д.29 (далее по тексту - капитальные вложения).

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 2.1. Продавец обязан:
- 2.1.1. передать капитальные вложения по Передаточному акту Покупателю в течение 3 (трех) дней после полной его оплаты;
  - 2.1.2. передать копию договора подряда № 02/11 от 27.06.2012г., в т.ч. копии дополнительных соглашений и копии документов подтверждающих выполнение указанных в договоре работ в полном объеме.
- 2.2. Покупатель обязан:
- 2.2.1. уплатить Продавцу цену за капитальные вложения в сроки, указанные в п. 3.3 настоящего Договора;
  - 2.2.2. принять капитальные вложения в срок, предусмотренный п. 2.1.1 настоящего Договора;

3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 3.1. Цена капитальных вложений, указанных в п.1.1.1. настоящего Договора, составляет 379 886,03 (Триста семьдесят девять тысяч восемьсот восемьдесят шесть) рублей 03 копейки, в том числе НДС 18% - 57 948,71 (Пятьдесят семь тысяч девятьсот сорок восемь) рублей 71 копейка.
- 3.2. Цена выплачивается путем перечисления денежных средств на счет Продавца, указанный в разделе 6 настоящего Договора.
- 3.3. Оплата должна быть произведена в течение трех месяцев с момента подписания договора.
- 3.4. В случае просрочки платежа Продавец имеет право начислить пени в размере 0,1 % от просроченной суммы за каждый день просрочки соответственно, но не более 1% от стоимости недвижимого имущества.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 5.1. Стороны Договора подтверждают, что отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях, и настоящий Договор не является кабальной сделкой.
- 5.2. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания сторонами.
- 5.3. Споры и разногласия, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. В случае недостижения согласия спор передается на рассмотрение в суд.

Handwritten mark



Handwritten signature

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ № АН-4  
капитальных вложений

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 продаёт, 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 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

16.02/2011/12-33310

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

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

В.1

1	Кадастровый номер	16:24:210101:62	2	Лист №	3	Всего листов:	2
4	Общие сведения	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 16.05.2006					
5	Прежующие номера:						
7	Местоположение: Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Габинское сельское поселение, с Габинено						
8	Категория земель:	Земли особо охраняемых территорий и объектов					
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли водного фонда	Земли лесного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	Земли для размещения объектов размещения	весь					
9	Разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства						
10	Фактическое использование/характеристика деятельности:						
11	Площадь: 2753 +/- 23,51 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 284027,01	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 103,17	14	Система координат: СК кадастрового округа
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 межевания.	Особые отметки					
17	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1 Номера образованных участков: — 18.2 Номер участка, преобразованного в результате выдела: — 18.3 Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета:					



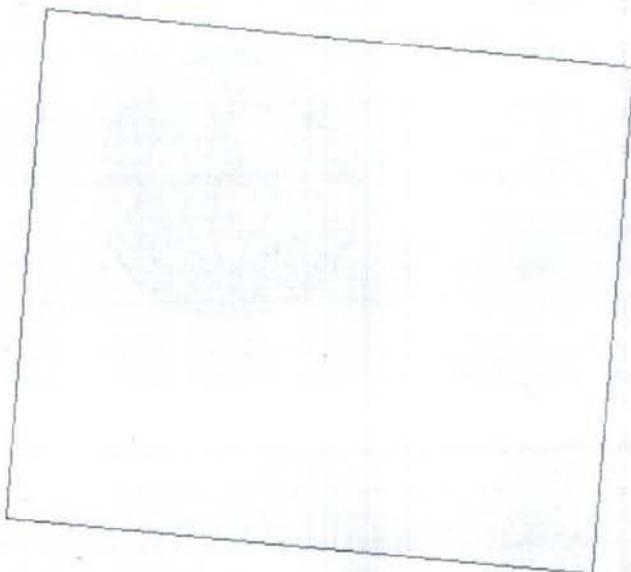
Никифорова С. В.  
(инициалы, фамилия)

КОПИЯ  
ВЕРНА

инженер 2 КТЕГОРИИ  
(наименование должности)

В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
03.02.2012 № 1600/301/12-33310

1	2	3	4
1	Кадастровый номер 16:24:210101:62 План (чертеж, схема) земельного участка	Лист № 2	Всего листов: 2
			
5	Масштаб 1:600		



Инженер 2 категории  
(наименование должности)

Никифорова С. В.  
(инициалы, фамилия)

В.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

03.02.2012 № 1690/301/12-33310

1		2	3	4
Кадастровый номер		Лист № 2	3	Всего листов: 2
16:24:210101:62				
Сведения о частях земельного участка и обременениях				
№ п/п	Учетный номер части	Характеристика		Лица, в пользу которых установлены обременения
		Площадь (м²)	Аренда	
1	—	весь	Аренда	Открытое акционерное общество "Акционерный инвестиционный коммерческий Банк "Татфондбанк"
2	—	весь	Доверительное управление	

ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ  
(наименование должности)



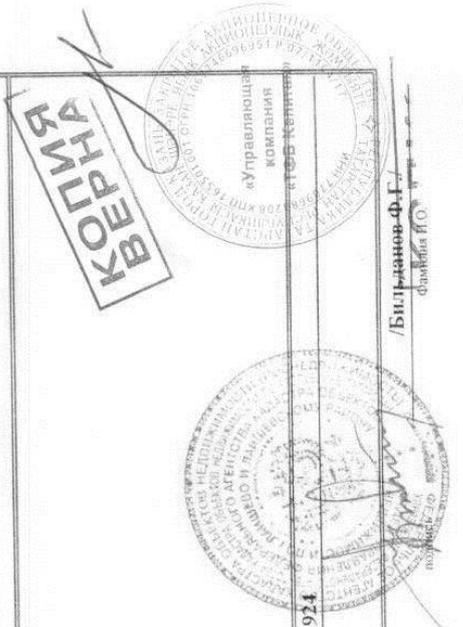
Никифорова С. В.  
(инициалы, фамилия)

В.1

Отдел Управления ФАКОН по г. Лаишево и Лаишевскому району  
 (наименование органа (организации), осуществляющего государственной кадастровый учет земельных участков)

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)  
 "04" 08 2005. № 24-д-4/05-3160

1	Кадастровый номер	16:24:21 01 01:0059	2	Лист №	1	3	Всего листов	3
Общие сведения								
4	Предельные номера	16:24:21 01 01:0059	6					
5	Наименование участка	Землепользование						
7	Местоположение	р-н Лаишевский, с. Габишево ул. Пр. Молодежный						
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли поселений	Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	Земли	весь						
9	Разрешенное использование /назначение/	Для индивидуального жилищного строительства						
10	Фактическое использование /характер деятельности/	-						
11	Площадь:	1363 кв.м.	12	Нормативная цена:	13	Ставка земельного налога:	14	Базовая ставка арендной платы:
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:	-				



Начальник отдела \_\_\_\_\_ Должность \_\_\_\_\_ М.П. \_\_\_\_\_  
 /Билданов Ф.Г./  
 Фамилия И.О.

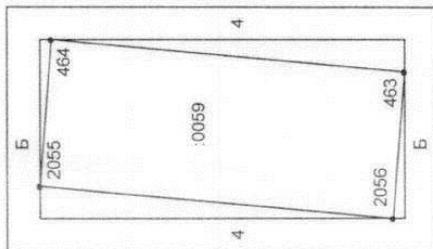
В.2

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

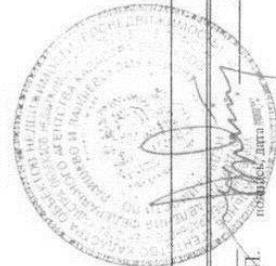
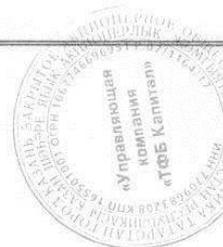


4 Масштаб 1:1000

Начальник отдела

Должность

М.П.



**КОПИЯ**  
**ВЕРНА**

Фамилия

В.5

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

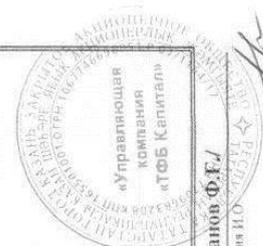
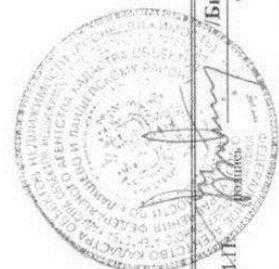
2 Лист 3

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

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**



Начальник отдела

Должность

Бильданов Ф.Ф.  
Фамилия И.О.

М.П.

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

(единице наименьшего органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

1	Кадастровый номер:	16:24:210101:60	2	Лист № 1	3	Всего листов: 4
4	Номер кадастрового квартала:	16:24:210101	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 28.06.2004		
5	Предыдущие номера:					
7						
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, Г.Абишевское сельское поселение, с. Г.Абишево, 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, должность)

М.П.

(подпись)

Р.Б. Нигматуллина  
(фамилия, имя, отчество)

**КОПИЯ  
ВЕРНА**

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

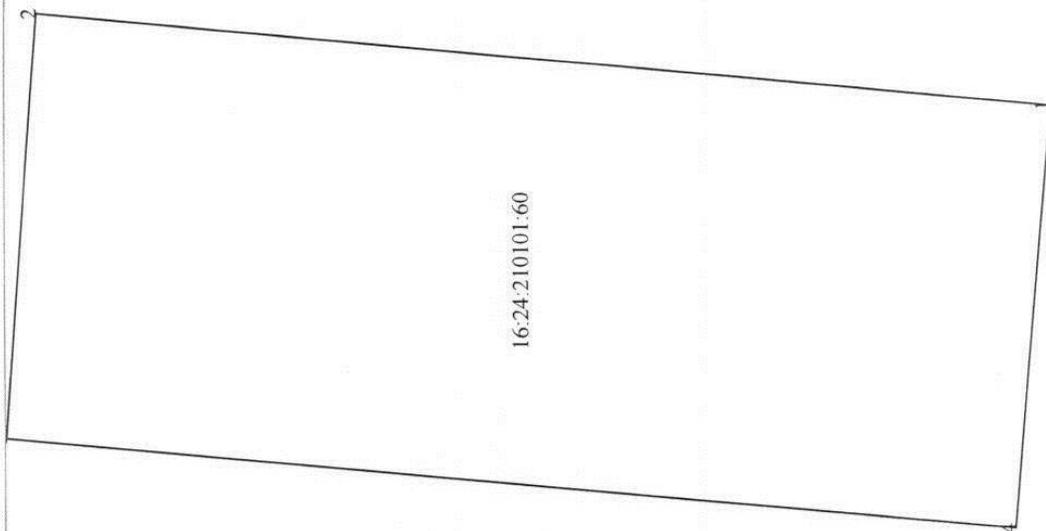
1 Кадастровый номер: 16:24:210101:60

4 План (чертеж, схема) земельного участка:

Всего листов: 4

3

2 Лист № 2



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	
			4	
1	2	3		
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, должность)

М.П.

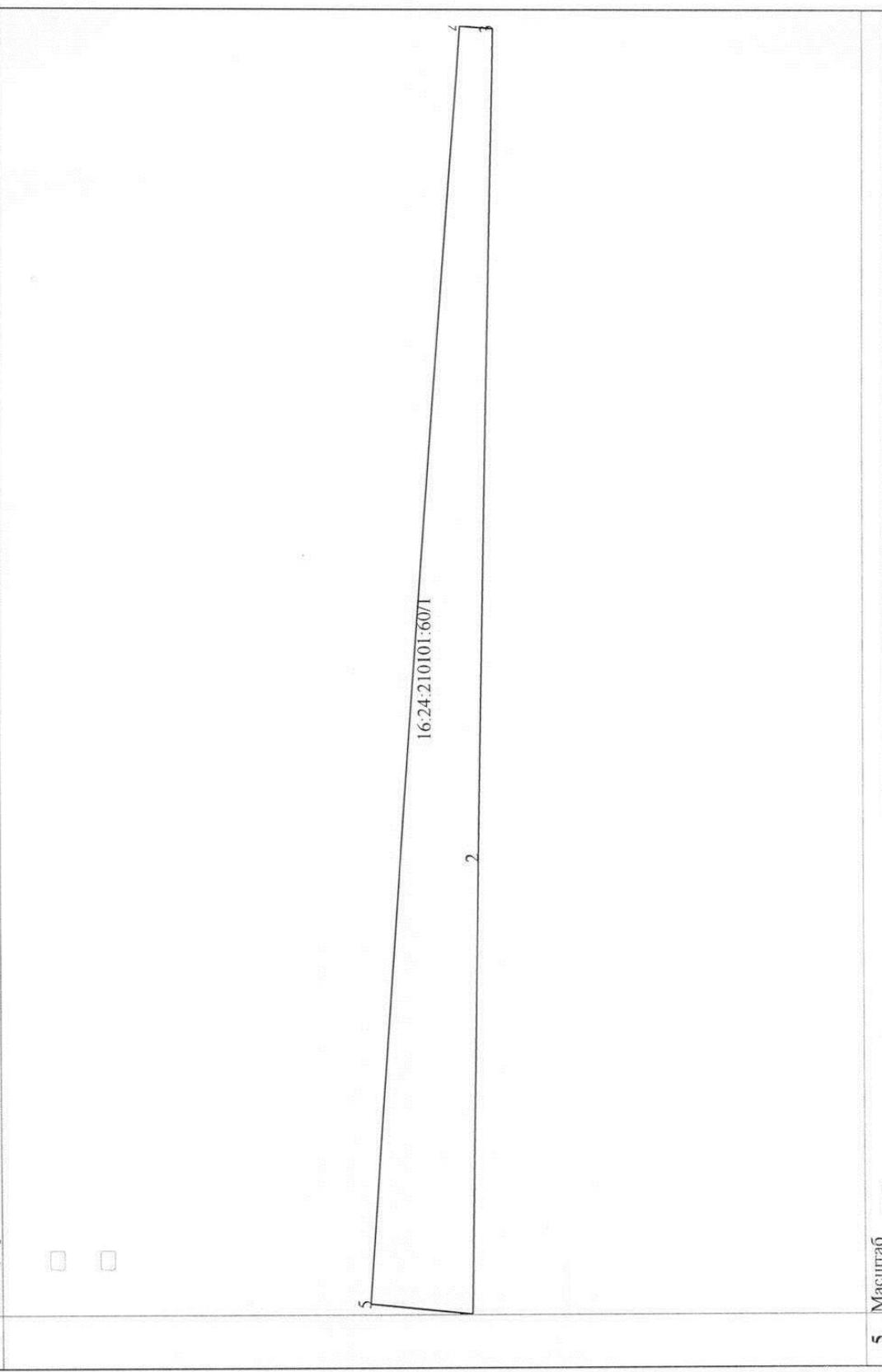
Р.Б. Нигматуллина  
(инициалы, фамилия)

КП.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

1	Кадастровый номер: 16:24:210101:60	2	Лист № 4	3	Всего листов: 4
4	План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 16:24:210101:60/1				



5 Масштаб —



16-АС



001364

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

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

СВЯТАТА БЪЛГАРИЯ

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

"09" июля 2009 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев №ТФБ-И-1 для юридических лиц от 04.06.2009 • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 04.06.2009

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 паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Нежилое здание (металлический модуль со складом и навесом), 1 - этажное, общая площадь 515,10 кв.м, инв.№ 3937, лит. А6, А7, Г, объект № 2, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Ухтомского, д.18/18

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:02:22635:002

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" июля 2009 года сделана запись регистрации № 16-16-01/250/2009-131

001364

16-АС

КОПИЯ  
ВЕРНА

Регистратор

Кулагина Л.В.



М.П. (подпись)

Серия 16-АС

001364



16-АС



001334



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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "09" июля 2009 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев №ТФБ-И-1 для юридических лиц от 04.06.2009 • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 04.06.2009

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 паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли поселений, общая площадь 1660 кв. м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Бурхана Шахиди, уч. 18/18

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:011820:0005

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" июля 2009 года сделана запись регистрации № 16-16-01/250/2009-128

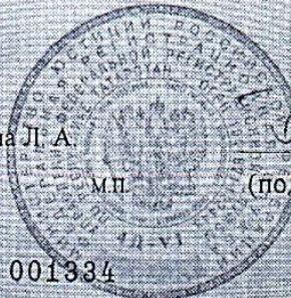
001334

16-АС

КОПИЯ  
ВЕРНА

Регистратор

Биксурина Л. А.



(подпись)



Серия 16-АС

001334

Handwritten initials

29.11.2018 Участок 8.08 га (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

Объявления Магазины Бизнес Помощь

Вход и регистрация

Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Казань

Направление

Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения

Назад Следующее →

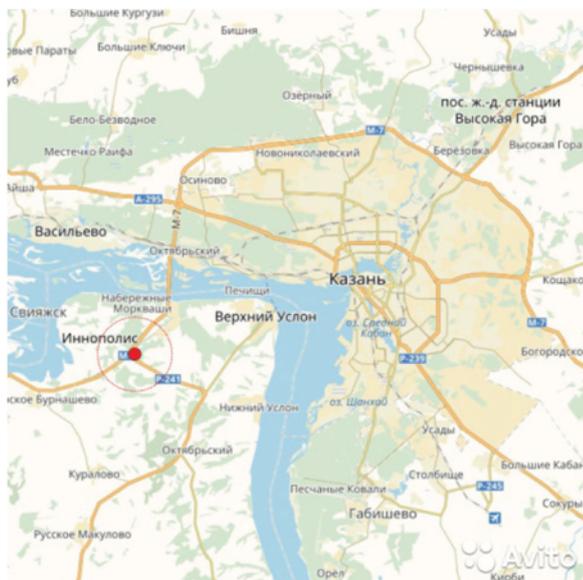
## Участок 8.08 га (промназначения)

32 320 000 ₽

№ 1578418301, размещено 2 ноября в 17:47 455 (+5)

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 843 207-13-92

Написать сообщение

Супермаркет  
Недвижимости  
Агентство



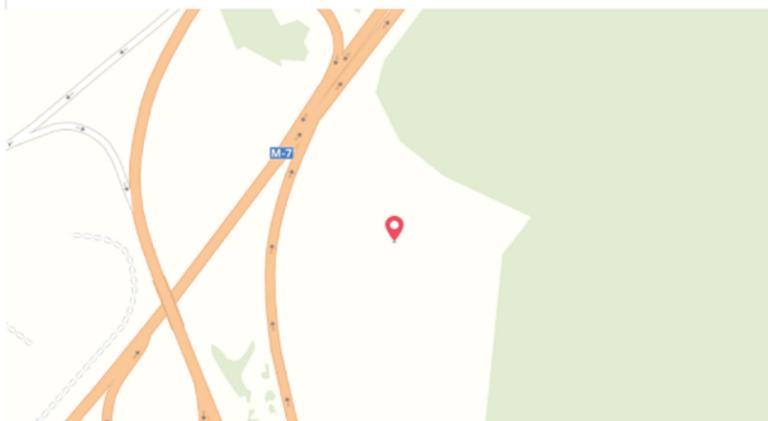
Контактное лицо  
Собственник

Адрес  
Татарстан, Казань, Республика Татарстан,  
Верхнеуслонский район

Площадь: 808 сот.; Расстояние до города: 30

Адрес: Казань, Республика Татарстан, Верхнеуслонский район

Скрыть карту



[https://www.avito.ru/kazan/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_8.08\\_ga\\_promnaznacheniya\\_1578418301](https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_8.08_ga_promnaznacheniya_1578418301)

1/2

29.11.2018 Участок 8.08 га (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito



© Яндекс [Условия использования](#) **Яндекс**

Обособленный земельный участок в районе транспортной развязки федеральной трассы М7 с автодорогой Р241 (Казань-Ульяновск) расположен в Верхнеуслонском районе Татарстана. Потенциал развития данного участка задает близость к г.Иннополис. Наличие высоких мощностей по инженерным коммуникациям, с возможностью подключения позволяет говорить о возможности проектирования промышленных парков, технопарков, логистических центров, центров оптовой торговли.

Текущая категория земель – СХ. Есть альтернативные участки в данном районе. Кадастровые номера: 16:15:121101:2670, 16:15:121101:1058, 16:16:000000:2068

[Пожаловаться](#)

[Подать объявление](#) [Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Мобильное приложение](#)

© Avito — сайт объявлений Казани. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с [Пользовательским соглашением](#).  
Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете [оферту](#). [Информация о cookies](#).

22.11.2018 Участок 30 сот. (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сай...

Объявления Магазины Бизнес Помощь



Вход и регистрация

Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Буинск

Найти

Все объявления в Буинске / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения

Назад Следующее →

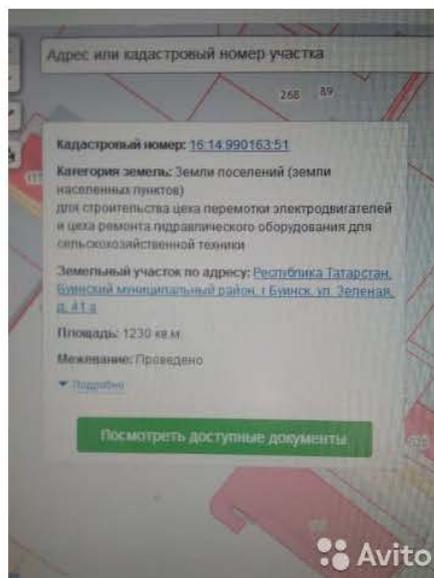
## Участок 30 сот. (промназначения)

1 500 000 ₽

№ 1529755117, размещено 16 ноября в 08:31 989 (+3)

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 927 424-09-73

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Камиль

Частное лицо

На Avito с января 2013

7 объявлений пользователя

Адрес

Татарстан, Буинск, ул Зеленая, 41а

Площадь: 30 сот.

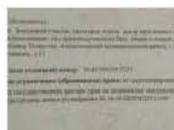
Адрес: Татарстан, Буинск, ул Зеленая, 41а

Посмотреть карту

Продаётся пром. назначения прямоугольный выровненный земельный участок 12сот. (600000 рублей) + 18сот (900000). Возможна продажа участков по отдельности. Газ, вода, электричество для подключения, асфальтированная дорога рядом.

Пожаловаться

### Похожие объявления



[https://www.avito.ru/buinsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_30\\_sot\\_promnaznacheniya\\_1529755117](https://www.avito.ru/buinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_promnaznacheniya_1529755117)

1/2

ООО «АК ВОСТОК»  
420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, оф.25-2, тел. 20-20-594  
Объект – 3 к таблице 12.9.1

22.11.2018 Участок 3.26 га (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сай...

Объявления Магазины Бизнес Помощь



Вход и регистрация

Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Буинск

Найти

Все объявления в Буинске / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения

Назад Следующее →

## Участок 3.26 га (промназначения)

16 600 000 ₽

№ 1453549666, размещено 15 ноября в 12:02 118 (+2)

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 960 042-78-88

Написать сообщение

В сети

Агентство недвижимости ООО  
«ГРАФСКИЙ»  
Агентство

Контактное лицо  
Светлана

Адрес  
Буинск, Республика Татарстан, улица  
Комарова, 135

Площадь: 326 сот.

Адрес: Буинск, Республика Татарстан, улица Комарова, 135

Посмотреть карту

Предлагаем купить шикарный земельный участок 3,2 га в черте города Буинска.

Категория земли: земли поселения (земли населенных пунктов). Землю возможно использовать под производство. Разрешенное использование: для объектов общественно - делового значения.

Преимущества:

1. Участок расположен в черте города.
2. По участку проходят жд пути (тупик).
3. На территории участка построены и зарегистрированы:

АБК 245,8 кв.м., гараж 489,4 кв.м., коровник 418,9 кв.м., пилорама: 288 кв.м.

[https://www.avito.ru/buinsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_3.26\\_ga\\_promnaznacheniya\\_1453549666](https://www.avito.ru/buinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.26_ga_promnaznacheniya_1453549666)

1/2

22.11.2018 Участок 3.26 га (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сай...

Есть возможность перевести в ИЖС.

Выгодное предложение для вас и вашего бизнеса!

Здесь вас ждут успех и процветание!

Пожаловаться

29.11.2018 Участок 35 сот. (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

Объявления Магазины Бизнес Помощь

Вход и регистрация

Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Казань

Направление

Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения

Назад Следующее →

## Участок 35 сот. (промназначения)

▼ 290 000 ₽

№ 1153677499, размещено 19 ноября в 18:12 2061 (+6)

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 904 676-61-22

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Линар

Агентство

На Avito с октября 2011

Завершено 20 объявлений

8 объявлений пользователя

Контактное лицо

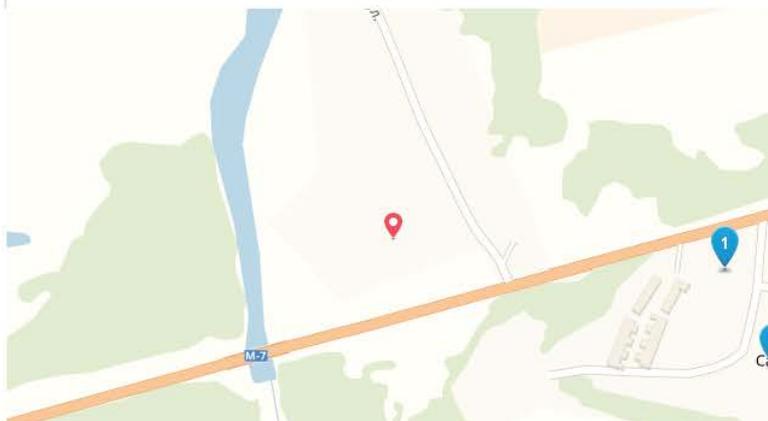
Линар

Адрес

Татарстан, Казань, Республика Татарстан,  
Верхнеуслонский район, деревня Савино

Площадь: 35 сот.; Расстояние до города: 25

Адрес: Казань, Республика Татарстан, Верхнеуслонский район, деревня  
Савино



[https://www.avito.ru/kazan/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_35\\_sot\\_promnaznacheniya\\_1153677499](https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot_promnaznacheniya_1153677499)

1/2

Объект – 5 к таблице 12.9.1

09.11.2018 Помещение свободного назначения, 32 м<sup>2</sup> - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявлен...

Объявления Магазины Бизнес Помощь



Вход и регистрация

Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимо

Поиск по объявлениям

Казань

Станция метро

Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Помещение свободного назначения Назад Следующее →

## Помещение свободного назначения, 32 м<sup>2</sup>

3 350 000 ₽

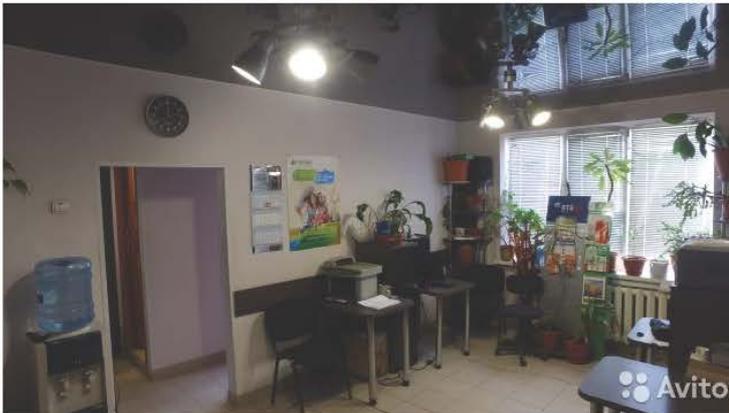
№ 1718696688, размещено 31 октября в 16:24 3133 (+3)

Добавить в избранное

Добавить заметку

8 917 291-19-45

Написать сообщение  
В сети



ООО Ника-Р  
Агентство  
На Avito с июля 2014

Контактное лицо  
Павел

Адрес  
Республика Татарстан, Казань, м.  
Северный вокзал, улица Восстания, 6

Площадь: 32 м<sup>2</sup>

Адрес: Республика Татарстан, Казань, м. Северный вокзал, улица Восстания, 6  
Северный вокзал (1.2 км) Яшьлек (1.4 км) Козья Слобода (2.1 км)

Посмотреть карту

**Обратите ваше внимание на отличное предложение!**

**Готовое офисное помещение, с ремонтом и мебелью!**

**Отдельная входная группа.**

**Вход с торца дома, со стороны двора.**

**Большая парковка, всегда есть места для сотрудников и клиентов.**

**Под помещением имеется подвал( может использоваться под хранение архивов, автомобильной резины и т.д)**

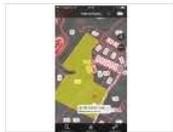
29.11.2018 Участок 35 сот. (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

© Яндекс [Условия использования](#) **Яндекс**

Земельный участок расположен на первой линии трассы М7. На въезде в жилой массив п. Савино. Удобные подъездные пути. газ, электричество рядом с участком.  
Отличное место для придорожного бизнеса: стоянки, гостиницы, кафе, автосервис. Рядом расположен горнолыжный курорт Федерального уровня, с многочисленными гостями. С документами все в порядке. Один взрослый собственник.  
Звоните, пишите.

[Пожаловаться](#)

### Похожие объявления



Участок 12 га (про...  
290 000 ₽



Участок 21 сот. (пр...  
350 000 ₽



Участок 2.4 сот. (п...  
275 000 ₽



Участок 15 сот. (пр...  
380 000 ₽



Участок 70 сот. (пр...  
250 000 ₽



Участок 8 сот. (пр...  
210 000 ₽



Участок 30 сот. (пр...  
330 000 ₽



Участок 1.12 га (пр...  
180 000 ₽

[Ещё объявления](#)

[Подать объявление](#)

[Объявления](#)

[Магазины](#)

[Помощь](#)

[Безопасность](#)

[Реклама на сайте](#)

[О компании](#)

[Карьера](#)

[Мобильное приложение](#)

© Avito — сайт объявлений Казани. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с Пользовательским соглашением.  
Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете оферту. Информация о cookies.

21.11.2018 Коттедж 90 м<sup>2</sup> на участке 6 сот. - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте ...

Объявления Магазины Бизнес Помощь



Вход и регистрация

Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Дома, дачи, коттеджи

Поиск по объявлениям

Казань

Направление

Найти

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

В каталог Следующее →

## Коттедж 90 м<sup>2</sup> на участке 6 сот.

3 200 000 ₽

№ 964009170, размещено 19 ноября в 10:50 3904 (+5)

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 952 046-41-47

Айрат

Частное лицо

На Avito с декабря 2017

4 объявления пользователя

Адрес

Татарстан, Казань, Республика Татарстан,  
Лаишевский район, село Габишево, улица  
Ивана Матвеева

Площадь дома: 90 м<sup>2</sup>

Материал стен: кирпич

Площадь участка: 6 сот.

Вид объекта: коттеджи

Расстояние до города: 25

Этажей в доме: 1

Адрес: Казань, Республика Татарстан, Лаишевский район, село Габишево,  
улица Ивана Матвеева [Посмотреть карту](#)

Продам 1-эт. кирп. коттедж в п. Габишево. Общая площадь 90 кв. м.  
Качественная предчистовая отделка. Теплые полы. Все коммуникации в доме.  
Участок 6 сот. ровный. В шаговой доступности школа, д/с, магазин. Документы  
готовы. Рядом лес, озеро. Экологически чистый район. Будем рады Вашему  
звонку!

Пожаловаться

### Похожие объявления

[https://www.avito.ru/kazan/doma\\_dachi\\_kottedzhi/kottedzh\\_90\\_m\\_na\\_uchastke\\_6\\_sot\\_964009170](https://www.avito.ru/kazan/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_90_m_na_uchastke_6_sot_964009170)

1/2

21.11.2018 Дом 152.7 м<sup>2</sup> на участке 13.8 сот. - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайт...

Объявления Магазины Бизнес Помощь  Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Дома, дачи, коттеджи Поиск по объявлениям Лаишево Найти

Все объявления в Лаишево / Недвижимость / Дома, дачи, коттеджи / Продам / Дома

Назад Следующее →

## Дом 152.7 м<sup>2</sup> на участке 13.8 сот.

11 000 000 ₽

№ 1454548017, размещено 24 октября в 12:25 894 (+1)

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 843 567-16-88

Написать сообщение

Отвечает около часа

Агентство недвижимости

«Флэт» - продажа

Агентство

На Avito с декабря 2014

Адрес

Татарстан, Лаишево, пр-кт. Молодежный

Площадь дома: 152.7 м<sup>2</sup>

Материал стен: кирпич

Площадь участка: 13.8 сот.

Вид объекта: дома

Расстояние до города: 12

Этажей в доме: 2

Адрес: Татарстан, Лаишево, пр-кт. Молодежный

Посмотреть карту

Лучшее предложение на сегодняшний день! Дом Вашей мечты! В 15 минутах езды от Казани, в 7-10 минутах ходьбы от чудесного озера Мохово и большого леса, в поселке Габишево, предлагаем на продажу замечательный 2-ухэтажный кирпичный дом с жилой отапливаемой площадью 152,7 кв. метра и ровным, идеально правильной формы участком в 14 соток. Есть баня и большой гараж, хоз. блок на участке, огромная теплица, беседка для приготовления шашлыков с мангалом. Центральное водоснабжение и канализация, отопление газовое-двухконтурный котел. Под домом огромный подвал площадью 132,7 кв. метра, используемый для хранения личных вещей. Есть возможность оборудовать там несколько дополнительных машиномест с плавным въездом. Асфальт до дома, в шаговой доступности автобусная остановка, детский сад, школа, продуктовые магазины и аптеки.

[https://www.avito.ru/laishevo/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dom\\_152.7\\_m\\_na\\_uchastke\\_13.8\\_sot\\_1454548017](https://www.avito.ru/laishevo/doma_dachi_kottedzhi/dom_152.7_m_na_uchastke_13.8_sot_1454548017)

1/2

21.11.2018 Дом 152.7 м<sup>2</sup> на участке 13.8 сот. - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайт...

Замечательное место для проживания большой и дружной семьи! С настоящим реальным покупателем готовы обсуждать вопрос о торге. Бесплатная помощь в одобрении ипотеки (работаем со ВСЕМИ банками!). Звоните, обеспечим показ и гарантию полной безопасности сделки.

21.11.2018 Коттедж 176 м<sup>2</sup> на участке 8 сот. - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайт...

Объявления Магазины Бизнес Помощь



Вход и регистрация

Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Дома, дачи, коттеджи

Поиск по объявлениям

Казань

Направление

Найти

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

Назад Следующее →

## Коттедж 176 м<sup>2</sup> на участке 8 сот.

7 800 000 ₽

№ 1236137842, размещено вчера в 13:24 79 (+13)

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 843 212-20-12

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Бюро Правовых Услуг  
"Недвижимость и Закон"



Агентство  
На Avito с ноября 2013

Контактное лицо  
Недвижимость и Закон

Адрес  
Татарстан, Казань, Габишево, Лесная

Площадь дома: 176 м<sup>2</sup>  
Площадь участка: 8 сот.  
Расстояние до города: 5

Материал стен: кирпич  
Вид объекта: коттеджи  
Этажей в доме: 2

Адрес: Казань, Габишево, Лесная

Посмотреть карту

**Дом не требующий от Вас никаких вложений! В 15-ти минутах от Казани!**

**Записывайтесь на просмотр!**

Выставлен на продажу шикарный двухэтажный дом в жилом массиве Габишево, улица Лесная. Площадь дома 176 кв.м. Площадь участка 8 соток.

**Дом построен в 2013 году. Полностью готов к комфортному проживанию. Не требует никаких вложений. Все коммуникации (газ, вода, отопление, канализация) в доме. Двухконтурный газовый котел. Хороший ремонт.**

[https://www.avito.ru/kazan/doma\\_dachi\\_kottedzhi/kottedzh\\_176\\_m\\_na\\_uchastke\\_8\\_sot.\\_1236137842](https://www.avito.ru/kazan/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_176_m_na_uchastke_8_sot._1236137842)

1/2

21.11.2018 Коттедж 176 м² на участке 8 сот. - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайт...

**По договоренности остается мебель.**

*У дома удачная планировка для всей семьи и ваших гостей. На первом этаже прихожая, холл, санузел, кухня, гостиная и одна комната. На втором этаже санузел и 3 комнаты.*

**Участок огорожен.** Установлены автоматические откатные ворота. К дому пристроен гараж с автоматическими секционными воротами. Площадка перед гаражом выложена брусчаткой. Также на участке имеется теплица. Площадь участка позволяет разместить еще сооружения, например, беседку или баню. *Очень красивое место. Рядом лес, озера. В то же время очень развитая инфраструктура. В пешей доступности магазины, школа, детский сад, медицинский и культурно-спортивный центры. Асфальт прямо до дома. От Казани 10 минут по хорошей асфальтированной дороге. Альтернатива: Усады, Песчаные Ковали, Столбище, Кабаны.*

Этот дом можно купить в ипотеку, 23 банка-партнера у нас в офисе, ипотечный брокер подберет самую выгодную ставку и решит сложную ситуацию.

**Успейте купить! Звоните прямо сейчас! Оперативно организуем просмотр.**

Пожаловаться

Другие объявления агентства **Бюро Правовых Услуг "Недвижимость и Закон"**



Коттедж 120 м² на ...  
7 200 000 ₽



Коттедж 140 м² на ...  
7 150 000 ₽



Коттедж 156 м² на ...  
4 900 000 ₽



Коттедж 135 м² на ...  
4 850 000 ₽



Коттедж 98 м² на у...  
4 850 000 ₽



Коттедж 163.5 м² н...  
10 800 000 ₽



Коттедж 120 м² на ...  
3 950 000 ₽



Коттедж 120 м² на ...  
3 850 000 ₽

Ещё объявления

[Подать объявление](#)

[Объявления](#)

[Магазины](#)

[Помощь](#)

[Безопасность](#)

[Реклама на сайте](#)

[О компании](#)

[Карьера](#)

[Мобильное приложение](#)

© Avito — сайт объявлений Казани. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с Пользовательским соглашением. Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете оферту. Информация о cookies.

21.11.2018 Коттедж 182 м<sup>2</sup> на участке 7 сот. - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайт...

Объявления Магазины Бизнес Помощь



Вход и регистрация

Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Дома, дачи, коттеджи

Поиск по объявлениям

Казань

Направление

Найти

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

Назад Следующее →

## Коттедж 182 м<sup>2</sup> на участке 7 сот.

8 100 000 ₽

№ 1290838268, размещено 19 ноября в 12:18 1796 (+3)

Добавить в избранное

Добавить заметку

8 843 207-01-15

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Алатырь  
Агентство

Контактное лицо  
Екатерина

Адрес  
Татарстан, Казань, Республика Татарстан,  
Лаишевский район, село Габишево



Площадь дома: 182 м<sup>2</sup>  
Площадь участка: 7 сот.  
Расстояние до города: 15

Материал стен: брус  
Вид объекта: коттеджи  
Этажей в доме: 2

Адрес: Казань, Республика Татарстан, Лаишевский район, село Габишево

[Посмотреть карту](#)

Продаю 2-х этажный коттедж из оцилиндрованного бруса в чистовой отделке на участке 7 соток, площадью 182 кв.м., расположенный в новом коттеджном поселке в с. Габишево. Коттедж функционален и очень светлый, теплый и уютный, строили для собственного комфортного проживания. Все коммуникации. Отопление - двухконтурный газовый котел. Вода централизованная. Хорошие подъездные пути, до дома асфальтированная дорога. Своя управляющая компания. Поселок огорожен, охрана, въезд через шлагбаум. Дороги чистятся регулярно. За забором живописные озеро "Мохово" и лесополоса.

Габишево - развитый поселок с магазинами, почтой, школой и детсадом.

[https://www.avito.ru/kazan/doma\\_dachi\\_kottedzhi/kottedzh\\_182\\_m\\_na\\_uchastke\\_7\\_sot\\_1290838268](https://www.avito.ru/kazan/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_182_m_na_uchastke_7_sot_1290838268)

1/2

21.11.2018 Коттедж 182 м² на участке 7 сот. - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайт...

Близкое расстояние до г.Казани, отличная трасса, выезд из города без пробок.

**Удачный выбор места для загородного дома и спокойной семейной жизни на природе!**

Один взрослый собственник.

**Большой выбор участков на продажу от 6,5 сот. до 10,5 сот.**

Рядом: Песчаные Ковали, Вороновка, Орповка, Боровое Матюшино, Мирный

Поможем с ипотекой.

Пожаловаться

[Подать объявление](#) [Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Мобильное приложение](#)

© Авито — сайт объявлений Казани. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с [Пользовательским соглашением](#).  
Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете [оферту](#). [Информация о cookies](#).

21.11.2018 Коттедж 200 м² на участке 15 сот. - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сай...

Объявления Магазины Бизнес Помощь



Вход и регистрация

Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

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 15 сот.

6 100 000 ₽

№ 1370824628, размещено 25 октября в 10:34 1949 (+2)

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 987 223-68-94

Sailer

Частное лицо

На Avito с апреля 2018

3 объявления пользователя

Адрес

Татарстан, Казань, Республика Татарстан,  
Лаишевский район, село Габишево,  
Казанская улица

Площадь дома: 200 м²  
Площадь участка: 15 сот.  
Расстояние до города: 20  
Материал стен: кирпич  
Вид объекта: коттеджи  
Этажей в доме: 2

Адрес: Казань, Республика Татарстан, Лаишевский район, село Габишево,  
Казанская улица [Посмотреть карту](#)

Продам жилой коттедж в с. Габишево. Все коммуникации в доме, подключены.  
На 1 этаже: кухня, гостиная, 4 комнаты, отдельный с/у. На 2 этаже: 3  
спальни. На участке 2 гаража, хоз. постройки. Участок ухоженный,  
плодоносящий сад.

Пожаловаться

### Похожие объявления

[https://www.avito.ru/kazan/doma\\_dachi\\_kottedzhi/kottedzh\\_200\\_m\\_na\\_uchastke\\_15\\_sot\\_1370824628](https://www.avito.ru/kazan/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_200_m_na_uchastke_15_sot_1370824628)

1/2

21.11.2018 Коттедж 286 м² на участке 10 сот. - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сай...

Объявления Магазины Бизнес Помощь



Вход и регистрация

Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Дома, дачи, коттеджи

Поиск по объявлениям

Казань

Направление

Найти

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

Назад Следующее →

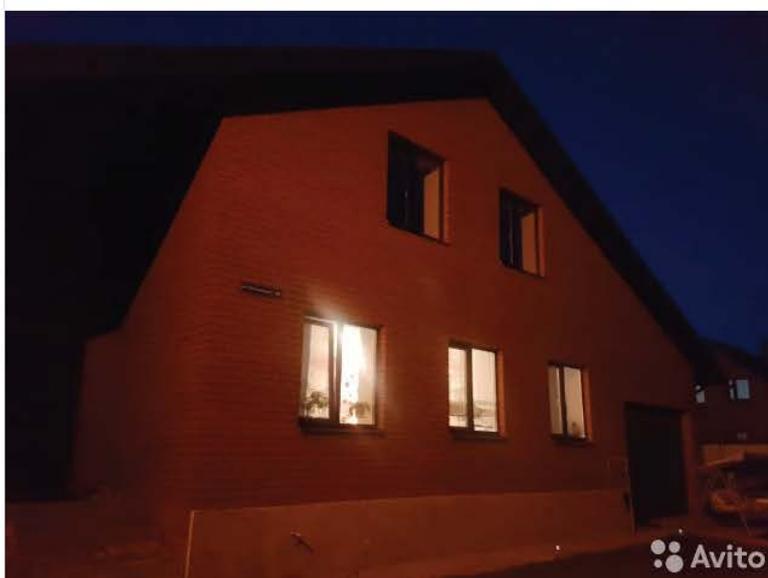
## Коттедж 286 м² на участке 10 сот.

6 850 000 ₽

№ 1440801258, размещено 8 ноября в 10:25 898 (+2)

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 987 297-75-22

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Константин

Частное лицо

На Avito с января 2017

Завершено 7 объявлений

6 объявлений пользователя

Адрес

Татарстан, Казань, Республика Татарстан,  
Лаишевский район, село Габишево,  
Приволжская улица

Площадь дома: 286 м²  
Площадь участка: 10 сот.  
Расстояние до города: 10

Материал стен: кирпич  
Вид объекта: коттеджи  
Этажей в доме: 3

Адрес: Казань, Республика Татарстан, Лаишевский район, село Габишево,  
Приволжская улица [Посмотреть карту](#)

Продам дом на участке 10 сот., дом из кирпича, 3 этажа, цокольный этаж  
высота 2,2 м, на 1 этаже 2 спальни, 1 гостиная со встроенным кухонным  
гарнитуром и техникой, 2 сан узла, ванная, гардеробная, кухня совмещённая с  
гостиной, на 2 этаже свободная планировка, по желанию можем сделать  
ремонт! фундамент под баню, гараж на 2 автомобиля. дом строили для себя.  
все вопросы по телефону. форма оплаты любая. торг.

Пожаловаться

21.11.2018 Коттедж 390 м² на участке 13 сот. - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сай...

Объявления Магазины Бизнес Помощь



Вход и регистрация

Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Дома, дачи, коттеджи

Поиск по объявлениям

Казань

Направление

Найти

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

Назад Следующее →

## Коттедж 390 м² на участке 13 сот.

7 900 000 ₽

№ 1059013600, размещено 19 ноября в 21:10 3579 (+10)

Добавить в избранное

Добавить заметку

8 927 249-15-15



рустем

Частное лицо

На Avito с июля 2013

Завершено 3 объявления

Адрес

Татарстан, Казань, п. Габишево ,  
ул.Казанская, 17

Площадь дома: 390 м²  
Площадь участка: 13 сот.  
Расстояние до города: 15

Материал стен: кирпич  
Вид объекта: коттеджи  
Этажей в доме: 2

Адрес: Казань, п. Габишево , ул.Казанская, 17

Посмотреть карту

2этажн. кирпичный дом(коттедж). Общей площадью 390 кв.м. не считая цокольного этажа. Отопливаемая площадь 260 кв.м.  
Земельный участок 13 соток.

Пожаловаться

### Похожие объявления



[https://www.avito.ru/kazan/doma\\_dachi\\_kottedzhi/kottedzh\\_390\\_m\\_na\\_uchastke\\_13\\_sot\\_1059013600](https://www.avito.ru/kazan/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_390_m_na_uchastke_13_sot_1059013600)

1/2

21.11.2018 Участок 5 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

Объявления Магазины Бизнес Помощь



Вход и регистрация

Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Казань

Направление

Найти

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

Назад Следующее →

## Участок 5 сот. (ИЖС)

▼ 890 000 ₽

№ 1598135729, размещено 25 октября в 09:08 1038 (+2)

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 987 290-77-93

Написать сообщение

Нина

Агентство

На Avito с января 2012

Завершено 805 объявлений

26 объявлений пользователя

Контактное лицо

Нина

Адрес

Татарстан, Казань, РТ, село Габишево,  
Приволжская улица, 2В

Площадь: 5 сот.; Расстояние до города: 15

Адрес: Казань, РТ, село Габишево, Приволжская улица, 2В

Посмотреть карту

Продаётся земельный участок в с. Габишево Лаишевского района площадью 502 кв.м. Участок правильной формы. Участок расположен в самом поселке Габишево. Вода и газ централизованные. Асфальтная дорогая, хорошие подъездные пути.

Есть школа, детсад, почта, магазины. Рядом есть озеро, лес, живописные места. Близкое расположение к Казани, хорошая трасса, без пробок.

Отвечу на все интересные вопросы по телефону!

Кадастровый номер 16:24:210101:2177

Пожаловаться

21.11.2018 Участок 7 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

Объявления Магазины Бизнес Помощь



Вход и регистрация

Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Казань

Направление

Найти

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

Назад Следующее →

## Участок 7 сот. (ИЖС)

850 000 ₽

№ 1425010824, размещено 16 ноября в 13:33 1371 (+7)

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 987 290-53-79

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Собственник

Агентство

На Avito с июня 2011

Завершено 8 объявлений

4 объявления пользователя

Контактное лицо

Собственник

Адрес

Татарстан, Казань, Республика Татарстан,  
Лаишевский район, село Габишево,  
Приозёрная улица

Площадь: 7 сот.; Расстояние до города: 20

Адрес: Казань, Республика Татарстан, Лаишевский район, село Габишево,  
Приозёрная улица [Посмотреть карту](#)

Продаю участок 7 соток - ИЖС в селе Габишево, присвоен адрес с улицей и номером дома, прямоугольной формы, ровный. К участку подведены газ, электричество. Рядом, лес, озеро "Моховое". Новая, активно застраиваемая часть поселка, в котором есть школа, детский сад, новая спортивная площадка, поликлиника, магазины, почта. Кадастровый номер предоставляю по запросу.

Пожаловаться

### Похожие объявления

[https://www.avito.ru/kazan/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_7\\_sot\\_izhs\\_1425010824](https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_1425010824)

1/2

21.11.2018 Участок 11 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

Объявления Магазины Бизнес Помощь



Вход и регистрация

Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Казань

Направление

Найти

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

В каталог Следующее →

## Участок 11 сот. (ИЖС)

1 600 000 ₽

№ 756159915, размещено сегодня в 12:44 1890 (+14)

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 917 265-42-57

Наталья

Частное лицо

На Avito с декабря 2011

12 объявлений пользователя

Адрес

Татарстан, Казань, Республика Татарстан,  
Лаишевский район, село Габишево

Площадь: 11 сот.; Расстояние до города: 21

Адрес: Казань, Республика Татарстан, Лаишевский район, село Габишево

Посмотреть карту

Новое с.Габишево.Грунтовая дорога, газ, электричество на участке. Участок ровный. Активная застройка.Один собственник. Документы готовы. Рядом сосновый лес, сзеро Моховое (памятник природы). Красивый вид, свежий воздух.Разумный торг. Кадастровый номер 16:24:090704:1327.

Пожаловаться

### Похожие объявления



[https://www.avito.ru/kazan/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_11\\_sot\\_izhs\\_756159915](https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_756159915)

1/2

21.11.2018 Участок 6.9 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

Объявления Магазины Бизнес Помощь



Вход и регистрация

Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Казань

Направление

Найти

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

В каталог Следующее →

## Участок 6.9 сот. (ИЖС)

860 000 ₽

№ 504549241, размещено 12 ноября в 15:26 55323 (+5)

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 927 495-03-50

Написать сообщение

СОБСТВЕННИК

Агентство

На Avito с июля 2011

Завершено 98 объявлений

3 объявления пользователя

Контактное лицо

Алик Маратович

Адрес

Татарстан, Казань, пос. Габишево,  
Ленинская

Площадь: 6.9 сот., Расстояние до города: 15

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

СПЕШИТЕ КУПИТЬ ПО АКЦИИ УЧАСТОК С ГАЗОМ 7 СОТОК !!!! ,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,ВОЗНЕСЕНИЕ,НАГОРНЫЙ- ЯВЛЯЮТСЯ НАШИМИ СОСЕДЯМИ.ПРЕЖДЕ ЧЕМ ЕХАТЬ РАСПЕЧАТАЙТЕ СХЕМУ ПРОЕЗДА  
ОСНОВНЫМ ДОСТОПРЕИМАТЕЛЬНОСТЬЮ ПОСЕЛКА ГАБИШЕВО

[https://www.avito.ru/kazan/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_6\\_9\\_sot\\_izhs\\_504549241](https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_9_sot_izhs_504549241)

1/2

21.11.2018 Участок 6.9 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

ЯВЛЯЕТСЯ ОЗЕРО МАХОВОЕ-ПАМЯТНИК ПРИРОДЫ. Озеро Моховое находится в Татарстане, вблизи села Габишево Лаишевского района. От озера до Габишева всего 300 метров на северо-запад. Береговая линия образует сложную форму озера, длина водоёма – 870 метров, ширина – до 215 метров. Глубина Мохового, в среднем, около 6 метров, максимальная отметка – 13 метров. Площадь водной поверхности озера 19,93 гектара. Водоём карстового происхождения, питание его происходит за счёт подземных вод. Вода в Моховом прозрачна (показатель прозрачности – 1,5 метра). Для хозяйственной деятельности озеро практически не используется и выступает в качестве рекреационно-туристической зоны. С 1978 года водоём является памятником природы республики Татарстан.

В ПОСЕЛКЕ ИМЕЕТСЯ ВСЕ ДЛЯ КОМФОРТНОГО ЖИЛЬЯ ЛЮДЕЙ:  
-----ШКОЛА,ДЕТСКИЕ САДИКИ 3 ШТ.,СПОРТКОМПЛЕКС  
-----ШИРИНА ДОРОГ 20 МЕТРОВ  
-----АСФАЛЬТИРОВАННАЯ ДОРОГА  
-----ПИТЕВАЯ ВОДА НАХОДИТСЯ НА ГЛУБИНЕ 50 М.  
-----КАФЕ,АВТОМОЙКИ,ЗАПРАВКА,РЫНКИ ИТД  
-----СОСНОВЫЙ ЛЕС-ГДЕ ОЧЕНЬ МНОГ ГРИБОВ  
-----НЕТ МЕСЯНОЙ ОПЛАТЫ-КАК В КОТЕДЖНЫХ ПОСЕЛКАХ  
ПРОДАЮТСЯ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ СО ВСЕМИ КОММУНИКАЦИЯМИ ОТ 8 ДО 16 СОТОК-ПРЯМО У ОЗЕРА.ЦЕНЫ ДЛЯ ТАКОГО МЕСТА ОЧЕНЬ НЕ ДОРОГИЕ.ИЖС ДОКУМЕНТЫ ГОТОВЫ-СВИДЕТЕЛЬСТВА НА РУКАХ. СКИДКИ НА МЕСТЕ.ЦЕНЫ ПОКА СТАРЫЕ ЖДЕМ ВАС.Рядом находятся поселки Вознесенье,Усады,Салмачи,Вороновка,Петровское,Сокуры.

Пожаловаться

#### Похожие объявления



Участок 5 сот. (ИЖС)  
700 000 ₽



Участок 7 сот. (ИЖС)  
850 000 ₽



Участок 5 сот. (ИЖС)  
890 000 ₽



Участок 12 сот. (И...)  
900 000 ₽



Участок 9 сот. (ИЖС)  
800 000 ₽



Участок 8 сот. (ИЖС)  
960 000 ₽



Участок 8.2 сот. (И...)  
960 000 ₽



Участок 8 сот. (ИЖС)  
1 220 000 ₽

Ещё объявления

[Подать объявление](#) [Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Мобильное приложение](#)

© Avito — сайт объявлений Казани. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с Пользовательским соглашением. Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете оферту. Информация о cookies.

21.11.2018 Участок 14 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

Объявления Магазины Бизнес Помощь

Вход и регистрация

Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Лаишево

Найти

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

В каталог Следующее →

## Участок 14 сот. (ИЖС)

1 500 000 ₽

№ 1618567977, размещено 23 октября в 11:42 950 (+4)

Добавить в избранное

Добавить заметку

8 843 567-16-88

Написать сообщение  
В сети



Агентство недвижимости  
«Флэт» - продажа



Агентство  
На Avito с декабря 2014

Адрес  
Татарстан, Лаишево

Площадь: 14 сот.; Расстояние до города: 20

Адрес: Татарстан, Лаишево,

Посмотреть карту

Лаишевский район, с. Тарлаши, ул. Давлатова (по дороге Казань - Шаймиевская трасса - Песчаные Ковали - Габишево - Орловка). Продается земельный участок 14 соток, ровной формы без насаждений. Газ, электричество, водоснабжение проходят вдоль участка. Назначение ИЖС. Асфальтированная улица, рядом с участком жилые дома. Рядом озеро и лес. До населенного пункта круглогодично ходит автобус. Расстояние до города 20 км. Есть возможность выкупить соседний участок. Рядом магазины. Возможен торг реальному покупателю.

Пожаловаться

Другие объявления агентства [Агентство недвижимости «Флэт» - продажа](#)

[https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_14\\_sot\\_izhs\\_1618567977](https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_izhs_1618567977)

1/2

21.11.2018 Участок 11 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

Объявления Магазины Бизнес Помощь



Вход и регистрация

Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Казань

Направление

Найти

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

Назад Следующее →

## Участок 11 сот. (ИЖС)

1 375 000 ₽

№ 1488823327, размещено 12 ноября в 13:54 385 (+5)

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 987 290-53-79

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Собственник

Агентство

На Avito с июня 2011

Завершено 8 объявлений

4 объявления пользователя

Контактное лицо

Собственник

Адрес

Татарстан, Казань, Республика Татарстан,  
Лаишевский район, село Габишево, улица  
Ивана Матвеева

Площадь: 11 сот.; Расстояние до города: 20

Адрес: Казань, Республика Татарстан, Лаишевский район, село Габишево,  
улица Ивана Матвеева

Посмотреть карту

Село Габишево. Продаю участок прямоугольной формы, ровный: 11 соток - ИЖС с присвоенным адресом. К участку подведены газ, электричество. Рядом, лес, озеро "Моховое". Хорошая дорога. Развитый поселок с магазинами, почтой, школой и детсадом.

Пожаловаться

### Похожие объявления



[https://www.avito.ru/kazan/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_11\\_sot\\_izhs\\_1488823327](https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_1488823327)

1/2

21.11.2018 Участок 7 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

Объявления Магазины Бизнес Помощь



Вход и регистрация

Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Казань

Направление

Найти

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

Назад Следующее →

## Участок 7 сот. (ИЖС)

1 850 000 ₽

№ 1276332899, размещено 19 ноября в 12:16 1152 (+9)

Добавить в избранное

Добавить заметку

8 843 207-01-15

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Алатырь  
Агентство

Контактное лицо  
Екатерина

Адрес  
Татарстан, Казань, р-н. Лаишевский,  
Габишево,



Площадь: 7 сот.; Расстояние до города: 15

Адрес: Казань, р-н. Лаишевский, Габишево,

[Посмотреть карту](#)

Продается земельный участок 7 соток, РТ, Лаишевский район, с. Габишево - удачный выбор места для загородного дома и спокойной семейной жизни на природе!

Участок ровной прямоугольной формы. Отличные подъездные пути. К участку подведены газ, электричество.

Идёт активная застройка территории. Развитый посёлок с магазинами, почтой, школой и детсадом.

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

Большой выбор участков от 6,5 сот. до 16,15 сот.

Рядом: Песчаные Ковали, Вороновка, Орповка, Боровое Матюшино, Мирный

23.11.2018 Продам помещение свободного назначения, 62.4 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — ...

Объявления Магазины Бизнес Помощь



Вход и регистрация

Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимоc

Поиск по объявлениям

Казань

Станция метро

Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Помещение свободного назначения Назад Следующее →

## Продам помещение свободного назначения, 62.4 м²

3 400 000 ₽

№ 1340872998, размещено 17 ноября в 08:06 2739 (+7)

Добавить в избранное

Добавить заметку

8 927 038-64-12

Написать сообщение  
В сети

ЭТАЖИ  
Агентство

этажи

Контактное лицо  
Марат

Адрес  
Татарстан, Казань, Тази Гиззата



Площадь: 62.4 м²

Адрес: Казань, Тази Гиззата

Посмотреть карту

Продается офис на 2 этаже 5 этажного кирпичного здания, общая площадь 62.4 метра в Вахитовском районе, улица Тази Гиззата д.6. Чистое и аккуратное помещение с хорошим ремонтом, в презентабельном Бизнес-Центре "7 Слонов". В здании есть кафе и столовая. Подойдет для любого вида бизнеса, а так же для сдачи в аренду. Высокий пешеходный трафик обеспечит Вас клиентами. В настоящий момент это помещение арендует фитнес клуб "Аттика". Очень узнаваемое место! Чистая продажа без залогов и обременений. Один взрослый собственник. Поможем с оформлением ипотеки. Звоните!. Отличная квартира в ЖК "". Высота потолка: м. Состояние объекта: . Тип дома: . Номер в базе: 1989853. Район: Вахитовский

23.11.2018 Помещение свободного назначения, 124 м<sup>2</sup> - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявле...

Объявления Магазины Бизнес Помощь



Вход и регистрация

Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс

Поиск по объявлениям

Казань

Станция метро

Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Помещение свободного назначения Назад Следующее →

## Помещение свободного назначения, 124 м<sup>2</sup>

3 900 000 ₽

№ 1225058591, размещено 18 ноября в 16:52 2509 (+10)

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 937 284-81-89

Написать сообщение

ООО "Агентство "Юридический  
Город"  
Агентство

Контактное лицо  
Татьяна

Адрес  
Казань, м. Площадь Тукая, Республика  
Татарстан, Лево-Булачная улица, 52А

Площадь: 124 м<sup>2</sup>

Адрес: Казань, м. Площадь Тукая, Республика Татарстан, Лево-Булачная улица, 52А

Площадь Тукая (500 м) Кремлёвская (1.2 км)  
Суконная слобода (2.1 км) [Посмотреть карту](#)

Продам помещение свободного назначения в центре города, общ. пл. 123,8 кв.м.!!! Находится на 2 этаже, 2-х этажного кирпичного административного здания! Помещение требует вложений, в связи с чем цена на объект с учетом его местоположения не высокая, успеете выгодно вложиться!!! Право собственности на часть земельного участка под зданием зарегистрировано! Во дворе имеется парковка.

Пожаловаться

23.11.2018 Помещение свободного назначения, 584 м<sup>2</sup> - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявле...

Объявления Магазины Бизнес Помощь



Вход и регистрация

Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс

Поиск по объявлениям

Казань

Станция метро

Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Помещение свободного назначения Назад Следующее →

## Помещение свободного назначения, 584 м<sup>2</sup>

36 792 000 ₽

№ 1290078353, размещено 26 октября в 12:56 1611 (+6)

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 917 912-06-06

Написать сообщение  
В сети

A-DEVELOPMENT

Агентство

На Avito с ноября 2015

Контактное лицо

Кристина

Адрес

Татарстан, Казань, ул Тази Гиззата, 6

Площадь: 584 м<sup>2</sup>

Адрес: Казань, ул Тази Гиззата, 6

Кремлёвская (700 м) Площадь Тукая (1 км)

Суконная слобода (2.6 км) [Посмотреть карту](#)

### Описание помещения:

Продается помещение свободного назначения в центре города.

### Основные характеристики:

- площадь 584 кв.м.
- 1 линия, 1 этаж. Исторический и деловой центр города.
- 3 входные группы.

23.11.2018 Помещение свободного назначения, 584 м<sup>2</sup> - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявле...

- современный красивый офисный ремонт.
- кабинетная нарезка, но перегородки не капитальные, возможна перепланировка.
- помещение оборудовано охранной и пожарной сигнализацией.
- в помещении есть отдельный санузел с накопительным бойлером, телефон, интернет, кондиционеры.
- высокий автомобильный и пешеходный трафик
- бесплатная парковка.

**Расположение и инфраструктура:**

отличная транспортная доступность – рядом остановки общественного транспорта, станция метро «Кремлевская».

**Дополнительно:**

Помещение подойдет под офис, салон красоты, медицинский центр, представительство, фитнес клуб, ресторан, банк, страховую компанию, образовательный центр, торговое помещение и т.д.

**Звоните, все подробно расскажем!**

gb6443

Пожаловаться

[Подать объявление](#) [Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Мобильное приложение](#)

© Авито — сайт объявлений Казани. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с [Пользовательским соглашением](#).  
Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете [оферту](#). [Информация о cookies](#).

23.11.2018 Помещение свободного назначения, 719 м<sup>2</sup> - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявле...

Объявления Магазины Бизнес Помощь



Вход и регистрация

Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс

Поиск по объявлениям

Казань

Станция метро

Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Помещение свободного назначения Назад Следующее →

## Помещение свободного назначения, 719 м<sup>2</sup>

82 000 Р за м<sup>2</sup>

№ 1207827333, размещено 8 ноября в 11:16 1899 (+3)

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 843 245-18-04

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Группа компаний "Аренда-сервис  
Казань"  
Агентство  
На Avito с декабря 2012

Контактное лицо  
Менеджер

Адрес  
Татарстан, Казань, Парижской коммуны 26

Площадь: 719 м<sup>2</sup>

Адрес: Казань, Парижской коммуны 26

Площадь Тукая (1 км) Кремлёвская (1.6 км)

Суконная слобода (2.1 км) [Посмотреть карту](#)

Продается помещение на 3-ем этаже нового бизнес-центра.

Центр города, пересечение ул. Парижской Коммуны и Нариманова.

Поблизости остановки общественного транспорта, 10 минут от станции метро "Пл. Тукая".

Чистовая отделка, система вентиляции/кондиционирования, ОПС, круглосуточная профессиональная охрана и видеонаблюдение. В здании 2 пассажирских лифта.

26.11.2018 Производственное помещение, 980 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления н...

Объявления Магазины Бизнес Помощь



Вход и регистрация

Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс

Поиск по объявлениям

Казань

Станция метро

Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Производственное помещение

В каталог Следующее →

## Производственное помещение, 980 м²

5 000 000 ₽

№ 1247399741, размещено 20 ноября в 15:37 2707 (+18)

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 905 020-86-09

Написать сообщение

Собственник

Агентство

На Avito с марта 2013

Завершено 19 объявлений

3 объявления пользователя

Контактное лицо

Гульнара

Адрес

Татарстан, Казань, ул Салиха Сайдашева

Площадь: 980 м²

Адрес: Казань, ул Салиха Сайдашева

Площадь Тукая (1.8 км) Суконная слобода (1.9 км)

Кремлёвская (2.7 км) [Посмотреть карту](#)

Продается производственное помещение, свободного назначения, 2х этажное капитальное строение, каркас строения металлоконструкция, ГОСТ, обшитая сэндвич панелями, стеновые 100 мм, крыша 120 мм, с плотностью утеплителя 90 мм. жд, секционные ворота DOORKHAN. Высота первого этажа 3 м., высота второго этажа 4,7 м. Земельный участок с площадью 1 гектар, в (поселке Кирби, Лаишевский район, 25 км от города). Участок граничит с деревней Кирби, дороги хорошие. По соседству предприятие воды Олероли. Кучастку подведено электричество, вода, газ в 200 метрах, выведена канализация. Участок ровный с хорошими подъездными путями. Здание зарегистрировано, земля в аренде с правом перевода в собственность. Срочная продажа!

[https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_980\\_m\\_1247399741](https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_980_m_1247399741)

1/2

26.11.2018 Складское помещение, 1304.4 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сай...

Объявления Магазины Бизнес Помощь



Вход и регистрация

Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс

Поиск по объявлениям

Казань

Станция метро

Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Складское помещение

В каталог Следующее →

## Складское помещение, 1304.4 м²

15 000 000 ₽

№ 1279684352, размещено 24 ноября в 17:20 280 (+7)

Добавить в избранное

Добавить заметку

8 960 047-70-03

Написать сообщение

В сети



Агентство недвижимости "Наша Столица"

Агентство

На Avito с октября 2017

Контактное лицо

Офис Менеджер

Адрес

Казань, м. Площадь Тукая, Республика Татарстан, Портовая улица, 23А

Площадь: 1304.4 м², Класс здания: а

Адрес: Казань, м. Площадь Тукая, Республика Татарстан, Портовая улица, 23А

Площадь Тукая (2.8 км) Кремлёвская (3.1 км)

Суконная слобода (3.4 км) [Посмотреть карту](#)

Склад класса А на Портовой 23А

Строение 1304,4 кв.м.

Земля 972 сот.

### **Выгодное предложение.**

Успейте купить 2-этажное складское помещение в Казани, в центре города, отличные подъездные пути, рядом Речной Порт, железнодорожная станция, улицы Татарстан, Меховщиков, М. Гафури, Девятаева.

Склад частично отапливается, установлен газовый котел, пожарная сигнализация, проведено электричество.

[https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya\\_nedvizhimost/skladskoe\\_pomeschenie\\_1304.4\\_m\\_1279684352](https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1304.4_m_1279684352)

1/2

26.11.2018 Складское помещение, 1304.4 м<sup>2</sup> - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сай...

1-е , и 2-е отделение не отапливаемые. Так же имеются 5 больших отапливаемых помещения от 42 до 264 кв. Можно использовать под мебельное, текстильное, строительное производство, либо сдавать в аренду. И ещё имеется небольшая комната сдавалась под фото-студию. Второй этаж свободной планировки.

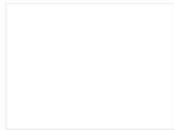
Категория земель: земли населенных пунктов.

**Данный объект выставлен на продажу с рекламной ценой 15 000 000 р.**

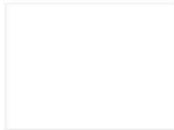
Позвоните в АН «Наша Столица» прямо сейчас, договоритесь о показе в удобное Вам время.

Пожаловаться

Другие объявления агентства [Агентство недвижимости "Наша Столица"](#)



Помещение свобо...  
13 900 000 ₽



Продаём торговое ...  
2 800 000 ₽

[Подать объявление](#)

[Объявления](#)

[Магазины](#)

[Помощь](#)

[Безопасность](#)

[Реклама на сайте](#)

[О компании](#)

[Карьера](#)

[Мобильное приложение](#)

© Авито — сайт объявлений Казани. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с [Пользовательским соглашением](#).  
Оплатившая услуги на сайте, вы принимаете [оферту](#). [Информация о cookies](#).

ООО «АК ВОСТОК»  
420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, оф.25-2, тел. 20-20-594  
Объект –1 к таблице 12.9.5

23.11.2018 Помещение свободного назначения - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на с...

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимоc Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Помещение свободного назначения Назад Следующее →

## Помещение свободного назначения

35 000 ₽ в месяц

№ 1243232950, размещено 30 октября в 15:04 655 (+6)

Без залога

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 987 221-82-10

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Аня

Арендодатель  
На Avito с мая 2014  
Завершено 14 объявлений

Адрес

Республика Татарстан, Казань, м.  
Площадь Тукая, улица Мартына  
Межлаука, 15

Площадь: 72 м²

Адрес: Республика Татарстан, Казань, м. Площадь Тукая, улица Мартына  
Межлаука, 15

Площадь Тукая (900 м) Кремлёвская (1.1 км)  
Суконная слобода (2.4 км) [Посмотреть карту](#)

Сдам помещение 72кв м на 2этаже административно-офисного здания. Кондиционер, отдельная комната с душевой, Кухня. До этого была парикмахерская, можно оставить все оборудования и Мебель если нужно и если будете заниматься парикмахерской. Ком услуги отдельно оплачиваются, от 7до10тыс. Уборка тоже собственными силами либо сами платите нашей уборщице. Парковка возле рынка, 20р в час. Доступ круглосуточный. рядом на этаже Ателье и комиссионный магазин, на первом этаже аптека и букмекерская фирма, на третьем этаже 5офисов. Здание находится на колхозном рынке со стороны тукая, напротив муравейника.

[https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_1243232950](https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1243232950)

1/2

23.11.2018 Помещение свободного назначения - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на с...

Подходит под многие виды деятельности, также рассматриваем субаренду.

Посмотреть можете в любое время с 9до5, пока там работает парикмахерская

23.11.2018 Помещение свободного назначения 191 м<sup>2</sup>, ул Лево-Б - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito ...

Объявления Магазины Бизнес Помощь

Вход и регистрация

Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс

Поиск по объявлениям

Казань

Станция метро

Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Помещение свободного назначения

Назад Следующее →

## Помещение свободного назначения 191 м<sup>2</sup>, ул Лево-Б

143 250 Р в месяц

Без залога, без комиссии

№ 1201891093, размещено 31 октября в 11:34 2444 (+3)

Добавить в избранное

Добавить заметку

8 843 212-20-12

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Бюро Правовых Услуг  
"Недвижимость и Закон"

Агентство

На Avito с ноября 2013

Адрес

Татарстан, Казань, Лево-Булачная ул,  
24/20



Площадь: 191 м<sup>2</sup>

Адрес: Казань, Лево-Булачная ул, 24/20

Кремлёвская (400 м) Площадь Тукая (1.1 км)

Суконная слобода (2.8 км) [Посмотреть карту](#)

Предлагает вам выгодные условия для аренды помещение площадью 191 кв.м. в цокольном этаже здания с окнами, с отдельным входом по ул. Лево-Булачная дом 24/20, на пересечении с улицей Чернышевского, Вахитовский район г.Казани.

Отличный пешеходный и автомобильный трафик.

Центр города! Парковка во дворе! Отдельный вход!

23.11.2018 Помещение свободного назначения 191 м<sup>2</sup>, ул Лево-Б - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito ...

Первая линия, помещение площадью 191 кв.м, имеется собственная входная группа с ул Чернышевского и вход со двора.  
Свободная планировка, цоколь, приточно-вытяжная вентиляция, сигнализация, свой с/у, большая парковка во дворе.

Помещение находится в офисном центре и поэтому возможна аренда под любой вид бизнеса - хостел, офисы, представительство, образовательные или развлекательные учреждения , клуб, бар и т.д.

Шикарный трафик обусловлен отличным расположением:  
в шаговой доступности метро ст. Кремлевская, Кремль, улица Баумана, Ж/Д Вокзал, Колхозный рынок, ЦУМ, Дворец спорта, Центральный стадион.  
Район улиц : Право-Булачная, Московская, Чернышевского, Кировский переулок, Тази Гиззата, Саид Галеева, Островского, Рустема Яхина, Профсоюзная.

Сдаем по 750 руб кв.м, все условия дополнительно оговариваются: торг, каникулы на время ремонта и т.д.

---

Звоните! Оперативно организуем просмотр!

---

\*Безопасность сделки обеспечена стандартами работы Гильдии риелторов Республики Татарстан.  
**НАША ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗАСТРАХОВАНА!**

Номер объекта: #2/541317/133

[Пожаловаться](#)

[Подать объявление](#) [Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Мобильное приложение](#)

© Авито — сайт объявлений Казани. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с [Пользовательским соглашением](#).  
Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете [оферту](#). [Информация о cookies](#).

23.11.2018 Помещение свободного назначения 237 - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления ...

Объявления Магазины Бизнес Помощь



Вход и регистрация

Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимоc

Поиск по объявлениям

Казань

Станция метро

Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Помещение свободного назначения

Назад Следующее →

## Помещение свободного назначения 237

№ 1635342638, размещено 16 ноября в 19:21 3233 (+8)

100 000 ₽ в месяц

Залог 100 000 ₽, комиссия 100 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

8 843 221-67-89

«МЕГАЛИТ», агентство  
недвижимости.

Агентство

На Avito с мая 2011

Контактное лицо

Служба входящих звонков

Адрес

Татарстан, Казань, Московская 13



Площадь: 237 м<sup>2</sup>

Адрес: Казань, Московская 13

Кремлёвская (300 м)

Площадь Тукая (1.4 км)

Козья Слобода (2.8 км)

Посмотреть карту

Московская ул., 13/Чернышевского ул. (здание напротив ЦУМа).

Сдам помещение коммерческого назначения площадью 237 кв. метров (полезная площадь 213 кв. метров) в самом центре Казани! Нас легко найти! Здание расположено по адресу: Казань, Московская ул., 13 (напротив ЦУМа), в современном офисном центре с охраной.

Презентабельное здание 2005 года постройки, красивый фасад, своя отдельная входная группа, круглосуточный доступ в помещение, предусмотрена бесплатная парковка для Вашего авто и Ваших клиентов.

Просторное, светлое и удобное офисное помещение расположено на мансардном этаже над четвертым этажом здания.

Помещение с качественным современным ремонтом выполненным в "Эко"

[https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_237\\_1635342638](https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_237_1635342638)

1/2

23.11.2018 Помещение свободного назначения 237 - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления ...

стиле. Офис предполагает несколько просторных кабинетов, санузел, комнаты для приема пищи. Возможна индивидуальная планировка помещения.

Новая кровля, мощность кабеля 50 кВт.

Рядом остановка общественного транспорта "ЦУМ", высокий пешеходный и автомобильный трафик. Большая бесплатная парковка для неограниченного количества Ваших клиентов возле Центрального стадиона. В шаговой доступности станция метро "Кремлевская".

Наше предложение идеально для размещения:

- учебного методического центра,
- кабинета адвокатских и юридических услуг,
- рекламного агентства,
- агентства путешествий,
- страховой компании,
- нотариальной компании,
- агентства недвижимости,
- инженерного и сервисного центра,
- творческой студии и мастерской.

Удачное предложение для Вашего успешного бизнеса!

Звоните прямо сейчас, чтобы договориться о просмотре!

Подробнее: артикул объекта 62183 на сайте компании.

Пожаловаться

[Подать объявление](#) [Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Мобильное приложение](#)

© Avito — сайт объявлений Казани. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с [Пользовательским соглашением](#).  
Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете [оферту](#). [Информация о cookies](#).

23.11.2018 Помещение свободного назначения, 300 м<sup>2</sup> - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявле...

Объявления Магазины Бизнес Помощь



Вход и регистрация

Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс

Поиск по объявлениям

Казань

Станция метро

Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Помещение свободного назначения

Назад Следующее →

## Помещение свободного назначения, 300 м<sup>2</sup>

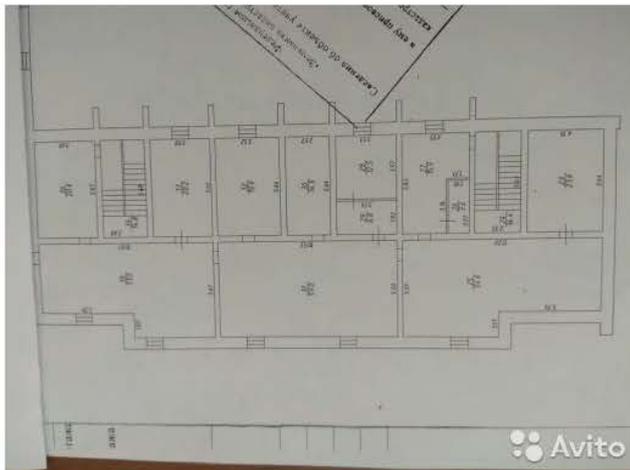
90 000 ₽ в месяц

Залог 45 000 ₽

№ 1641712572, размещено 25 октября в 12:59 692 (+3)

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 906 111-93-77

Написать сообщение

Белые горы

Агентство

На Avito с мая 2015

Завершено 8 объявлений

19 объявлений пользователя

Контактное лицо

Злата Алехина

Адрес:

Казань, м. Кремлёвская, Республика Татарстан, Московская улица, 11

Площадь: 300 м<sup>2</sup>

Адрес: Казань, м. Кремлёвская, Республика Татарстан, Московская улица, 11

Кремлёвская (300 м) Площадь Тукая (1.4 км)

Козья Слобода (2.8 км) [Посмотреть карту](#)

Сдаю в аренду подвальное помещение. Общей площадью 300 кв. м. Два отдельных входа. Высота 3,3 м, коммуникации: вода, электричество. Отдельный выезд, индивидуальная парковка. Помещение сухое, чистое.

Пожаловаться

### Похожие объявления

[https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_300\\_m\\_1641712572](https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_300_m_1641712572)

1/2

30.11.2018 Участок 21 сот. (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

Объявления Магазины Бизнес Помощь

Вход и регистрация

Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Казань

Направление

Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения

Назад Следующее →

## Участок 21 сот. (промназначения)

35 000 000 ₽

№ 1446051224, размещено 2 ноября в 17:14 364 (+3)

Добавить в избранное

Добавить заметку

Площадь: 21 сот.

Адрес: Республика Татарстан, Казань, м. Площадь Тукая, улица Нариманова

Площадь Тукая (1.1 км)

Кремлёвская (1.3 км)

Суконная слобода (2.4 км)

Скрыть карту

8 987 261-37-47

Написать сообщение

Хозяин

Частное лицо

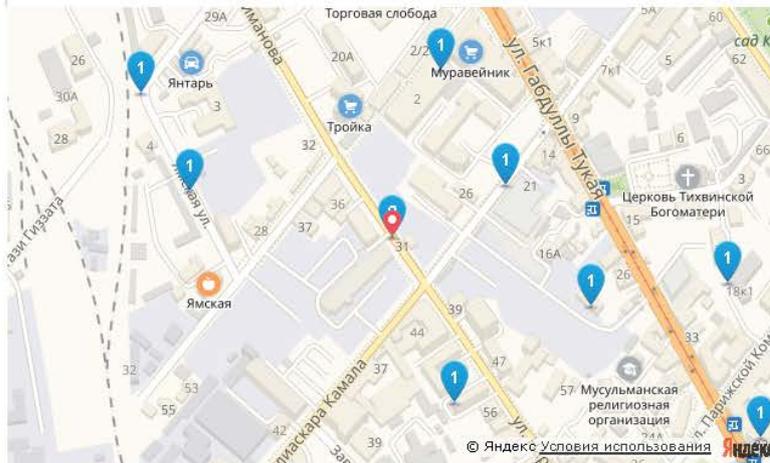
На Avito с августа 2013

Завершено 24 объявления

6 объявлений пользователя

Адрес

Республика Татарстан, Казань, м.  
Площадь Тукая, улица Нариманова



Земельный участок под строительство 4 этажного жилого дома.

Пожаловаться

### Похожие объявления



Участок 15 сот. (пр...  
16 500 000 ₽



Участок 33.7 сот. (...  
40 000 000 ₽



Участок 56.4 сот. (...  
29 000 000 ₽



Участок 34 сот. (пр...  
45 000 000 ₽

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye\_uchastki/uchastok\_21\_sot\_promnaznacheniya\_1446051224

1/2

30.11.2018 Участок 6 сот. (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

Объявления Магазины Бизнес Помощь

Вход и регистрация

Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Казань

Направление

Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения

Назад Следующее →

## Участок 6 сот. (промназначения)

14 980 000 ₽

№ 1117727206, размещено 2 ноября в 17:56 1865 (+4)

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 843 207-13-92

Написать сообщение

Супермаркет  
Недвижимости  
Агентство



Контактное лицо  
Собственник

Адрес  
Татарстан, Казань, улица Калинина, 32

Площадь: 6 сот.

Адрес: Казань, улица Калинина, 32

Суконная слобода (600 м) Площадь Тукая (1.3 км)

Аметьево (2.4 км) [Скрыть карту](#)



[https://www.avito.ru/kazan/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_6\\_sot\\_promnaznacheniya\\_1117727206](https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_promnaznacheniya_1117727206)

1/2

30.11.2018 Участок 6 сот. (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito



**Локация и транспортная доступность:** Вахитовский район, Центр деловой активности города, первая линия улицы Капинина

**Окружение:** элитные жилые дома, деловые центры, госучереждения, КГАСУ, Театр кукол Эжият.

**Трафик:** умеренный автомобильный и пешеходный трафик.

**Зона градостроительных регламентов:** Д2И

**Возможные варианты использования:** строительство торгового, офисного здания, банка, официального представительства, гостиницы

**Кадастровый номер:** 16:50:011129:39

Пожаловаться

[Подать объявление](#) [Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Мобильное приложение](#)

© Avito — сайт объявлений Казани. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с Пользовательским соглашением. Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете оферту. Информация о cookies.

22.11.2018 Участок 36 сот. (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сай...

Объявления Магазины Бизнес Помощь

Вход и регистрация

Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Казань

Направление

Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения

Назад Следующее →

## Участок 36 сот. (промназначения)

54 000 000 ₽

№ 1207843642, размещено 7 ноября в 11:46 1938 (+3)

Добавить в избранное

Добавить заметку

8 843 207-13-92

Написать сообщение



Супермаркет  
Недвижимости  
Агентство



Контактное лицо  
Собственник

Адрес  
Татарстан, Казань, ул Тази Гиззата

Площадь: 36 сот.

Адрес: Казань, ул Тази Гиззата

Кремлёвская (800 м) Площадь Тукая (1 км)  
Суконная слобода (2.7 км) [Посмотреть карту](#)

**Локация и транспортная доступность:** Вахитовский район, перекресток улиц Тази Гиззата и Гаяза Исхаки (подъездные пути с двух улиц)

**Окружение:** центр деловой активности города, обилие офисных зданий; развитая туристическая инфраструктура: железнодорожный вокзал, множество гостиниц, центр современной культуры; Институт экономики управления и права; Торговые центры и площадки

**Трафик:** плотный автомобильный и пешеходный трафик.

**Зона градостроительных регламентов:** Д2И

**Возможные варианты использования:** строительство офисного здания, отделения банка, объекта сервисного обслуживания бизнес- или премиум-

[https://www.avito.ru/kazan/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_36\\_sot\\_promnaznacheniya\\_1207843642](https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_36_sot_promnaznacheniya_1207843642)

1/2

22.11.2018 Участок 36 сот. (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сай...

класса, гостиницы, ресторана

Кадастровый номер: 16:50:011811:33

30.11.2018 Участок 14 сот. (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

Объявления Магазины Бизнес Помощь

Вход и регистрация

Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Казань

Направление

Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения

Назад Следующее →

## Участок 14 сот. (промназначения)

29 000 000 ₽

№ 932037806, размещено 12 ноября в 16:24 1839 (+3)

Добавить в избранное

Добавить заметку

8 843 207-13-92

Написать сообщение



Супермаркет  
Недвижимости  
Агентство



Контактное лицо  
Собственник

Адрес  
Татарстан, Казань, Подлужная улица, 51

Площадь: 14 сот.

Адрес: Казань, Подлужная улица, 51

Площадь Тукая (2.2 км)

Кремлёвская (2.6 км)

Суконная слобода (2.9 км)

Скрыть карту



[https://www.avito.ru/kazan/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_14\\_sot\\_promnaznacheniya\\_932037806](https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_promnaznacheniya_932037806)

1/2

30.11.2018 Участок 14 сот. (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito



**Локация и транспортная доступность:** Вахитовский район, первая линия улицы Подлужная, рядом берег реки Казанка.

**Окружение:** новая обустроенная набережная, частная жилая застройка.

**Трафик:** умеренный автомобильный трафик по улице Подлужная

**Зона градостроительных регламентов:** РЗ (по новому генплану зона смешанного размещения общественно-деловой и жилой застройки)

**Возможные варианты использования:** строительство административного здания, объекта торговли, услуг, рекреации, досуга, ресторана, гостиницы, жилого дома, придорожного сервиса

**Кадастровый номер:** 16:50:010702:30

[Пожаловаться](#)

[Подать объявление](#) [Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Мобильное приложение](#)

© Avito — сайт объявлений Казани. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с Пользовательским соглашением. Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете оферту. Информация о cookies.

22.11.2018 Участок 13 сот. (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сай...

Объявления Магазины Бизнес Помощь



Вход и регистрация

Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Казань

Направление

Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения

Назад Следующее →

## Участок 13 сот. (промназначения)

9 900 000 ₽

№ 982019775, размещено 26 октября в 17:49 1951 (+6)

Добавить в избранное

Добавить заметку

8 843 207-13-92

Написать сообщение



Супермаркет  
Недвижимости  
Агентство



Контактное лицо  
Собственник

Адрес

Татарстан, Казань, ул Мартына Межлаука

Площадь: 13 сот.

Адрес: Казань, ул Мартына Межлаука

Площадь Тукая (1.4 км)

Кремлёвская (1.5 км)

Суконная слобода (2.7 км)

Посмотреть карту

**Локация и транспортная доступность:** Вахитовский район Казани, первая линия улицы Мартына Межлаука. Хорошие подъездные пути.

**Окружение:** Крупные торговые объекты города - Колхозный рынок, Торговый центр "Муравейники" и другие; ВУЗы, офисные центры, железнодорожный вокзал, гостиницы

**Трафик:** умеренный автомобильный и пешеходный трафик.

**Зона градостроительных регламентов:** ДКИ.

**Возможные варианты использования:** строительство производственно-складских объектов, торговых объектов, административных офисов или

22.11.2018 Участок 13 сот. (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сай...

объектов технического обслуживания автомобильного транспорта (автомойка, автосервис, шиномонтаж, АЗС)

Кадастровый номер: 16:50:011824:11

**ЦЕНА УКАЗАНА ПО АКЦИИ!!!**

**Предложение действует до 31.01.2019 г.**

Пожаловаться

[Подать объявление](#) [Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Мобильное приложение](#)

© Авито — сайт объявлений Казани. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с [Пользовательским соглашением](#).  
Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете [оферту](#). [Информация о cookies](#).

22.11.2018 Участок 1.07 га (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сай...

Объявления Магазины Бизнес Помощь



Вход и регистрация

Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Казань

Направление

Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения

Назад Следующее →

## Участок 1.07 га (промназначения)

99 000 000 ₽

№ 944744195, размещено 31 октября в 17:34 2038 (+3)

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 917 880-84-26

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

дмитрий

Частное лицо

На Avito с декабря 2017

3 объявления пользователя

Адрес

Татарстан, Казань, ул Габдуллы Тукая 30

Площадь: 107.3 сот.

Адрес: Казань, ул Габдуллы Тукая 30

Площадь Тукая (900 м) Кремлёвская (1.4 км)

Суконная слобода (2.2 км) [Посмотреть карту](#)

Асфальтированная площадка свободная от строений. Разрешенное использование участка - торговые объекты капитальные и не капитальные. Территория огорожена забором. На участке имеется свайное поле. Торг уместен.

Пожаловаться

### Похожие объявления



[https://www.avito.ru/kazan/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_1.07\\_ga\\_promnaznacheniya\\_944744195](https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1.07_ga_promnaznacheniya_944744195)

1/2

30.11.2018 Участок 22.3 сот. (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

Объявления Магазины Бизнес Помощь

Вход и регистрация

Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Казань

Направление

Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения

Назад Следующее →

## Участок 22.3 сот. (промназначения)

39 000 000 ₽

№ 963406254, размещено 2 ноября в 17:54 1750 (+3)

Добавить в избранное

Добавить заметку

8 843 207-13-92

Написать сообщение

Супермаркет  
Недвижимости  
Агентство



Контактное лицо  
Собственник

Адрес  
Республика Татарстан, Казань, м.  
Площадь Тукая, Подлужная улица

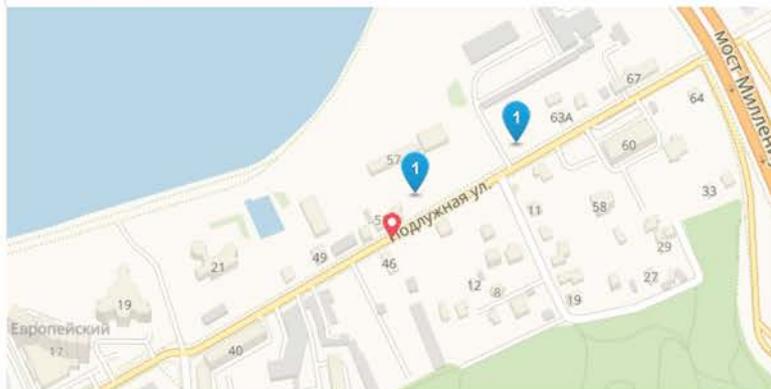


Площадь: 22.3 сот.

Адрес: Республика Татарстан, Казань, м. Площадь Тукая, Подлужная улица

Площадь Тукая (2.2 км) Кремлёвская (2.5 км)

Суконная слобода (2.9 км)



[https://www.avito.ru/kazan/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_22\\_3\\_sot\\_promnaznacheniya\\_963406254](https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_22_3_sot_promnaznacheniya_963406254)

1/2

30.11.2018 Участок 22.3 сот. (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito



**Локация и транспортная доступность:** берег реки Казанка, в центре города в Вахитовском районе, первая линия улицы Подлужная.

**Окружение:** Новая обустроенная набережная, частная жилая застройка. В пешей доступности Парк "Горького", ТЦ "Корстон"

**Трафик:** Умеренный и пешеходный автомобильный трафик

**Зона градостроительных регламентов:** РЗ (по новому генплану Д2)

**Возможные варианты использования:** строительство административного здания, объекта торговли и услуг, ресторана, гостиницы, жилого дома, придорожного сервиса

**Кадастровый номер:** 16:50:010703:73, 16:50:010703:374

Пожаловаться

[Подать объявление](#) [Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Мобильное приложение](#)

© Avito — сайт объявлений Казани. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с Пользовательским соглашением. Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете оферту. Информация о cookies.

30.11.2018 Участок 26.6 сот. (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

Объявления Магазины Бизнес Помощь

Вход и регистрация

Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Казань

Направление

Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения

Назад Следующее →

## Участок 26.6 сот. (промназначения)

60 000 000 ₽

№ 1262289677, размещено 22 ноября в 15:36 525 (+6)

Добавить в избранное

Добавить заметку

8 917 912-06-06

Написать сообщение



A-DEVELOPMENT

Агентство

На Avito с ноября 2015

Контактное лицо

Кристина

Адрес

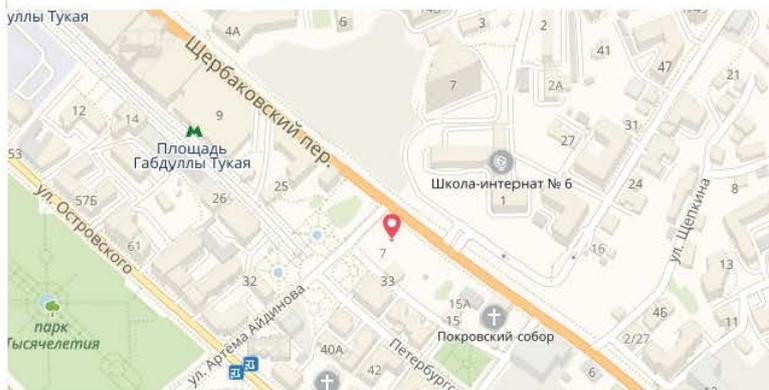
Татарстан, Казань, ул Тихомирнова

Площадь: 26.6 сот.

Адрес: Казань, ул Тихомирнова

Площадь Тукая (500 м) Суконная слобода (1.2 км)

Кремлёвская (2 км)



[https://www.avito.ru/kazan/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_26.6\\_sot\\_promnaznacheniya\\_1262289677](https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_26.6_sot_promnaznacheniya_1262289677)

1/2

30.11.2018 Участок 26.6 сот. (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito



Продаю земельный участок (зона ДКИ) земля в собственности

Категория: Земли населённых пунктов.

Идеально подойдет под БЦ класса А или В+ ТРЦ или просто торговый центр, представительство компании или посольство, гостиничный или СПА комплекс, здание банка, так как располагается в центральной части города за ТРЦ Кольцо и ТЦ Республика, на пересечении улиц Артема Айдинова и Тихомирнова - которая проходит по границе земельного участка и на прямую ведет из аэропорта в центр города, время в пути 25 минут, а путь до Кремля займет не более 4-5 минут машине.

гор

Пожаловаться

[Подать объявление](#) [Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Мобильное приложение](#)

© Avito — сайт объявлений Казани. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с [Пользовательским соглашением](#).  
Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете [оферту](#). [Информация о cookies](#).

22.11.2018 Участок 15 сот. (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сай...

Объявления Магазины Бизнес Помощь



Вход и регистрация

Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Казань

Направление

Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения

Назад Следующее →

## Участок 15 сот. (промназначения)

16 000 000 ₽

№ 946704112, размещено 19 ноября в 12:10 2216 (+6)

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 843 221-67-89

«МЕГАЛИТ», агентство  
недвижимости.



Агентство

На Avito с мая 2011

Контактное лицо

Служба входящих звонков

Адрес

Татарстан, Казань, ул. Парижской  
Коммуны, д. 18

Площадь: 15 сот.

Адрес: Казань, ул. Парижской Коммуны, д. 18

Площадь Тукая (800 м) Кремлёвская (1.5 км)

Суконная слобода (2.1 км)

Посмотреть карту

Выставлен на продажу земельный участок с превосходной локацией в престижном Вахитовском районе – в деловом и историческом центре города, по адресу ул. Парижской Коммуны, 18, на пересечении с улицей Тукая. Это место концентрации деловой и культурной активности республики, что идеально для размещения таких объектов как жилье бизнес-класса, флагманский офис, представительство, торговые площади, элитные поликлиники и салоны красоты, бутики и шоу-румы, рестораны. Здесь можно создать максимально комфортные условия для проживания и ведения бизнеса.

Ровный асфальтированный участок площадью 1504 кв.м находится в долгосрочной аренде, на нем расположены несколько строений технического назначения, в собственности. Назначение земли (зона ДКИ – коммерческого

[https://www.avito.ru/kazan/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_15\\_sot\\_promnaznacheniya\\_946704112](https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_promnaznacheniya_946704112)

1/2

22.11.2018 Участок 15 сот. (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сай...

ядра центра города) и площадь участка позволяет построить здесь как жилье со статусом апартаментов, так и объекты коммерческой недвижимости. На данном участке запроектирован многофункциональный комплекс, эскизный проект которого уже утвержден ГлавАПУ. Комплекс отличают неповторимый фасад, огромные панорамные окна, высокотехнологичные материалы и продуманная инфраструктура. Проект комплекса общей площадью 2005 кв.м. с жилой составляющей состоит из пяти многоуровневых квартир-апартаментов с офисными помещениями на первом этаже, эксплуатируемой кровлей, террасами, зимними садами и индивидуальными участками перед главным фасадом. Каждая квартира имеет отдельный приватный вход, со стороны внутреннего двора. Вход в офис осуществляется из индивидуального сада. В радиусе пешей доступности от проектируемого объекта располагаются детские сады и общеобразовательные школы, объекты социальной инфраструктуры.

Место с уникальной историей, бывшая Сенная улица - по названию большого Сенного базара, который «кипел» здесь 150-200 лет назад. В ближайшем окружении расположены памятники истории: здание типографии братьев Каримовых, усадьба Г.Сабитова, дом просветителя Каюма Насыри, дом купца Бигаева, музей Сары Садыковой, легендарные мечети Старотатарской слободы. Удобное автомобильное сообщение со всеми частями города. В шаговой доступности ГУМ, ТРЦ «Кольцо», Парк Тысячелетия, множество государственных учреждений и крупнейших ВУЗов республики.

Местоположение участка и уникальные параметры проекта гарантируют его высокую инвестиционную привлекательность. Также рассмотрим вариант поиска соинвестора для реализации данного проекта. Звоните по любым вопросам, все варианты сотрудничества обговорим в индивидуальном порядке!

Подробнее: артикул объекта 59573 на сайте компании.

Пожаловаться

[Подать объявление](#) [Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Мобильное приложение](#)

© Avito — сайт объявлений Казани. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с Пользовательским соглашением. Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете [оферту](#). [Информация о cookies](#).

30.11.2018 Участок 15 сот. (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

Объявления Магазины Бизнес Помощь

Вход и регистрация

Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Казань

Направление

Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения

Назад Следующее →

## Участок 15 сот. (промназначения)

16 500 000 ₽

№ 959603630, размещено 18 ноября в 11:06 2416 (+4)

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 917 268-08-95

Написать сообщение

Агентство Недвижимости "ЯНУС"

Агентство

На Avito с сентября 2014

Контактное лицо

Эльмира

Адрес

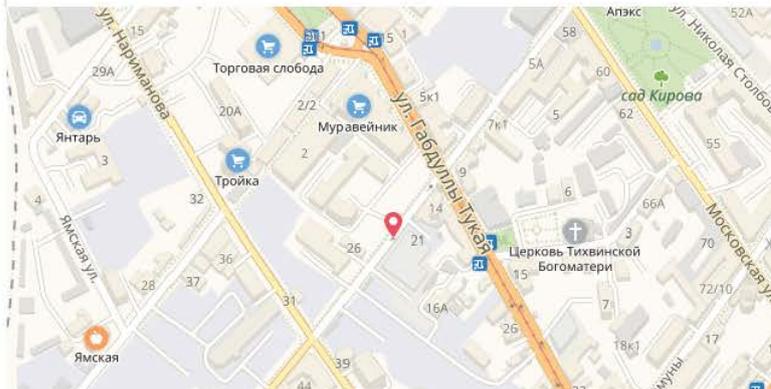
Татарстан, Казань, Нариманова -  
Галиаскара Камала

Площадь: 15 сот.

Адрес: Казань, Нариманова - Галиаскара Камала

Площадь Тукая (1 км) Кремлёвская (1.3 км)

Суконная слобода (2.3 км)



[https://www.avito.ru/kazan/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_15\\_sot\\_promnaznacheniya\\_959603630](https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_promnaznacheniya_959603630)

1/2

30.11.2018 Участок 15 сот. (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito



продаю в Центре ГОРОДА!!!  
ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК под строительство Административного здания,  
торговые объекты, рестораны, 1500 кв.м. имеется согласованный проект  
прикладывается со всей разрешительной документацией. Имеется Рабочий  
проект согласованный с комм организациями. Парковка наземная, подземная-  
согласована. Удобное месторасположение с Центом города, Реч.Порт.  
ЖдВокзал.

Пожаловаться

[Подать объявление](#) [Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Мобильное приложение](#)

© Avito — сайт объявлений Казани. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с [Пользовательским соглашением](#).  
Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете [оферту](#). [Информация о cookies](#).



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
**РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;  
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sroroo.ru; http://www.sroroo.ru



Член Международной федерации  
участников рынка недвижимости  
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской  
группы ассоциаций оценщиков  
(TEGOVA)



Член  
Торгово-промышленной палаты  
Российской Федерации



Член Международного комитета  
по стандартам оценки  
(IVSC)

**Выписка**  
**из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков  
выдана по заявлению

Хасанова Ильнара Илгизаровича

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

о том, что Хасанов Ильнар Илгизарович является членом Общероссийской  
общественной организации «Российское общество оценщиков»  
и включен(а) в реестр оценщиков «19» ноября 2010 г.  
за регистрационным № 007022.

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 16 ноября 2017 г.

Дата выдачи: «16» ноября 2017 г.

Председатель Правления  
регионального отделения РОО  
«Общество оценщиков Татарстана»

Д.Ю. Захматов

Т № 00658



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
**РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107078, г. Москва, а/я 308;  
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sreroo.ru; http://www.sreroo.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 № 203/217-0  
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”

# 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 \*



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 108583

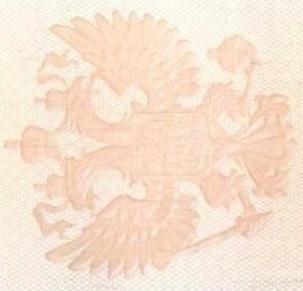
Настоящий диплом выдан Касанову  
Ильмару Ильдаровичу  
(фамилия, имя, отчество)  
в том, что он(а) с "1" сентября 2010 по "9" июня 2010 г.  
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Иstituto  
(наименование образовательного учреждения/подразделения) дополнительного профессионального образования  
экономики, управления  
и права (г. Казань)  
по программе  
(наименование программы дополнительного профессионального образования)  
"Высшая статистика"  
предпринимательства (бизнеса)  
Государственная аттестационная комиссия решением от "9" июня 2010 г.  
удостоверяет право (соответствие квалификации) Касанова  
(фамилия, имя, отчество)  
Ильмару Ильдаровичу  
на ведение профессиональной деятельности в сфере экономики  
(наименование)  
статистики предпринимательства (бизнеса)  
Город Казань



И. Димитров  
(подпись)  
Президент государственной  
аттестационной комиссии  
ГосРосАтт (директор)

МРО: Госжил. 1396

Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 183/2010

СТРАХОВОЙ ПОЛИС №18490В4000077

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Хасанов Ильнар Илгизарович</b>	
<b>Объект страхования:</b> 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.	
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
<b>Страховой случай</b> (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)	
<b>Страховая сумма</b>	<b>Страховая премия</b>
500 000 руб. 00 коп. (Пятьсот тысяч рублей 00 копеек)	1 500 руб. 00 коп. (Одна тысяча пятьсот рублей 00 копеек)
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b> (в % от страховой суммы)	0,3%
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «11» октября 2018 г.
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «07» октября 2018 г. по «06» октября 2019 г.
<b>Особые условия страхования:</b> Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,  
г. Москва, ул. Островная, д.4.  
Казанский филиал : г. Казань, ул. Николая Столбова, д.2

От имени Страховщика:

/ Р.Г. Маликов/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Казань

Дата выдачи « 7 » октября 2018 г.

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003014-1

« 07 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Хасанову Ильнару Илгизаровичу

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

от « 07 » февраля 20 18 г. № 46

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 07 » февраля 20 21 г.





**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 4991R/776/00335/8**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 4991R/776/00335/8 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «АК ВОСТОК»  
Местонахождение: РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, д. 49, оф. 25-2  
ИНН 1657229720

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:  
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;  
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;  
в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

**Страховой случай:** - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

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

**Страховая сумма:** по всем страховым случаям: 10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей.

**Лимит ответственности:** по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (пять миллионов и 00/100) рублей.

**Франшиза:** не установлена.

**Территория страхования:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**  
Договор страхования вступает в силу с «28» февраля 2018 г. и действует до «27» февраля 2019 г. включительно.

Страховщик  
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б

Полис № 4991R/776/00335/8

Страхователь  
8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru



По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:  
АО «АльфаСтрахование»

  
/Бурханова Р.Ф./  
  
«АльфаСтрахование»  
Казанский филиал  
Для документов  
0036/02  
г. Казань

Страхователь:

  
/Закиров А.М./  
  
«АК ВОСТОК»  
Место и дата выдачи полиса:  
г. Казань  
«28» февраля 2018г.

Полис № 4991R/776/00335/8

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б

2

8 800 333 0 999, [www.alfastrah.ru](http://www.alfastrah.ru)

В данном документе  
прошито,  
пронумеровано  
скреплено печатью и  
подпись 265  
(Великий Новгород)  
страниц 12

