



ИНН 1657049879/165701001  
420094, г. Казань, а/я 105  
ОКВЭД-74.11,67.20,2,70.31.2

р/с 40702810933060100179  
в Филиале ПАО «БИНБАНК» в Казани  
к/с 30101810800000000733, БИК 049205733  
т. 8-9172-93-04-12

## ОТЧЕТ №37Н-19

об оценке рыночной стоимости зданий на земельных участках  
общей площадью 16093 кв.м, расположенных по адресу:  
Республика Татарстан (Татарстан), г.Бугульма, ул.М.Джалиля

по состоянию на 14 марта 2019г.

дата составления отчёта 15 апреля 2019г.

**ЗАКАЗЧИК:** *Конкурсный управляющий ООО «Форест»  
Батаев Николай Николаевич*

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** *ООО «Аналитик-эксперт»*

**ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ  
СОСТАВЛЕНИЯ  
ОТЧЁТА:** *Отчёт составлен для совершения сделок  
купли-продажи*



## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1</b>	<b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....</b>	<b>5</b>		
1.1	Основание для проведения оценки.....	5		
1.2	Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	5		
1.3	Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке.....	5		
1.4	Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	5		
1.5	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	6		
<b>2</b>	<b>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>7</b>		
<b>3</b>	<b>ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....</b>	<b>12</b>		
<b>4</b>	<b>ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ .....</b>	<b>13</b>		
<b>5</b>	<b>СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ</b>	<b>15</b>		
<b>6</b>	<b>СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....</b>	<b>16</b>		
6.1	Сведения о Заказчике оценки .....	16		
6.2	Сведения об Оценщике и Исполнителе.....	16		
<b>7</b>	<b>ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ .....</b>	<b>18</b>		
<b>8</b>	<b>ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С</b>	<b>УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ .....</b>	<b>20</b>	
<b>9</b>	<b>ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И</b>	<b>УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ</b>	<b>ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>21</b>
<b>10</b>	<b>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ</b>	<b>ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....</b>	<b>23</b>	
<b>11</b>	<b>ОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА</b>	<b>ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ</b>	<b>ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>24</b>
11.1	Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....		24	
11.2	Фотоизображения объекта оценки.....		41	
<b>12</b>	<b>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ</b>	<b>ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....</b>	<b>47</b>	
12.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки .....		47	
<b>13</b>	<b>АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....</b>	<b>71</b>		
<b>14</b>	<b>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ.....</b>	<b>74</b>		
14.1	Требования к выбору подходов и к методам расчета рыночной стоимости при проведении оценки		74	
14.2	Этапы проведения оценки .....		75	
14.3	Характеристика подходов к оценке недвижимости .....		76	
14.4	Обоснование выбора подходов и методов оценки.....		82	
<b>15</b>	<b>ОЦЕНКА ЗДАНИЙ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....</b>	<b>84</b>		
15.1	Определение затрат на замещение зданий .....		84	
15.2	Результат определения рыночной стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках затратного подхода.....		93	
<b>16</b>	<b>РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ.....</b>	<b>95</b>		
16.1	Расчет рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода.....		95	
16.2	Применение метода прямого сравнительного анализа продаж для оценки зданий .....		122	
<b>17</b>	<b>РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....</b>	<b>130</b>		
<b>18</b>	<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....</b>	<b>141</b>		
<b>19</b>	<b>ВЫВОД О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>146</b>		
	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1 Копии документов Оценщиков .....</b>	<b>147</b>		
	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2 Копии технических и правоустанавливающих документов .....</b>	<b>154</b>		
	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3 Копии предложений объектов-аналогов .....</b>	<b>294</b>		



## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Конкурсному управляющему  
ООО «Форест» Батаеву Н.Н.

**Уважаемый Николай Николаевич!**

В соответствии с договором №37Н-19 от 14.03.2019г. оказания услуг по оценке, заключенным между Конкурсным управляющим ООО «Форест» Батаевым Н.Н. и ООО «Аналитик-эксперт», нами была произведена рыночной стоимости зданий на земельных участках общей площадью 16 093 кв.м, расположенных по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Бугульма, ул.М.Джалиля. Дата определения стоимости объекта оценки 14.03.2019г.

Определение рыночной стоимости указанного выше имущества производилось для совершения сделок купли-продажи.

Оценка производилась в соответствии с требованиями федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. (с учётом поправок существующих на дату составления отчета), а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации, в том числе стандартов оценки ФСО №1, ФСО №2 и ФСО №3, ФСО №7 обязательных к применению субъектами оценочной деятельности (в соответствии с Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №№297-299, от 25.09.2014г. №611), норм Гражданского Кодекса Российской Федерации, Земельного Кодекса Российской Федерации, стандартами и практикой оценки Российского Общества Оценщиков. Так как оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков «Российское общество оценщиков», то в рамках настоящего отчета использовался свод стандартов оценки 2015 общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденных протоколом Совета РОО №07-Р от 23.12.2015г.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете, оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость объекта оценки составляет на дату оценки с учетом разумного округления:

**24 810 282 (Двадцать четыре миллиона восемьсот десять тысяч двести восемьдесят два) рубля, в том числе НДС 3 418 908,50 рублей, где:**

№ №	Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб./кв.м.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
1	Складское	1 319,4	7 167 330	5 432	5 972 775
2	Нежилое строение - складское помещение	1 331,1	5 038 456	3 785	4 198 713
3	Складское	520,7	2 687 938	5 162	2 239 948
4	Гараж	200,9	1 026 767	5 111	855 639
5	Складское	465,1	179 886	387	149 905
6	Пристрой к складу	232,1	2 350 381	10 127	1 958 651
7	Гараж	204,7	1 061 107	5 184	884 256
8	Здание-гараж	196,0	1 001 585	5 110	834 654
9	Земельный участок	119,0	31 773	267	31 773
10	Земельный участок	242,0	64 614	267	64 614



№ №	Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб./кв.м.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
11	Земельный участок	7 928,0	2 116 776	267	2 116 776
12	Земельный участок	567,0	151 389	267	151 389
13	Земельный участок	1 509,0	402 903	267	402 903
14	Земельный участок	2 607,0	696 069	267	696 069
15	Земельный участок	306,0	81 702	267	81 702
16	Земельный участок	234,0	62 478	267	62 478
17	Земельный участок	232,0	61 944	267	61 944
18	Земельный участок	681,0	181 827	267	181 827
19	Земельный участок	1 668,0	445 356	267	445 356
	<b>Итого:</b>		<b>24 810 282</b>		<b>21 391 374</b>

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,  
Директор  
ООО "Аналитик-эксперт"

Г.В.Петрухин



## 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1 Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки №37Н-19 от 14.03.2019г. оказания услуг по оценке, заключенным между Конкурсным управляющим ООО «Форест» Батаевым Н.Н. и ООО «Аналитик-эксперт».

### 1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

**Таблица 1.1 Характеристика объекта оценки, расположенного по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Бугульма, ул.М.Джалиля**

№№	Наименование	Литера	Год ввода	Общая площадь, кв.м	Кадастровый (или условный) номер
1	Складское	Д,Д1	1981	1 319,4	16:46:040104:1511
2	Нежилое строение -складское помещение	А,А1	1964	1 331,1	16:46:040104:1612
3	Складское	Г	1975	520,7	16:46:040104:1386
4	Гараж	Б,Б1	1975	200,9	16:46:040104:1388
5	Складское	Ж	1975	465,1	16:46:040104:1550
6	Пристрой к складу	А2	2008	232,1	16:46:040104:1589
7	Гараж	Б2	1975	204,7	16:46:040104:1387
8	Здание-гараж	Б	1975	196,0	16:46:040104:1476
9	Земельный участок	-	-	119,00	16:46:040104:313
10	Земельный участок	-	-	242,00	16:46:040104:310
11	Земельный участок	-	-	7 928,00	16:46:040104:430
12	Земельный участок	-	-	567,00	16:46:040104:311
13	Земельный участок	-	-	1 509,00	16:46:040104:303
14	Земельный участок	-	-	2 607,00	16:46:040104:365
15	Земельный участок	-	-	306,00	16:46:040104:309
16	Земельный участок	-	-	234,00	16:46:040104:304
17	Земельный участок	-	-	232,00	16:46:040104:314
18	Земельный участок	-	-	681,00	16:46:040104:312
19	Земельный участок	-	-	1 668,00	16:46:040104:308

Источник: данные Заказчика

### 1.3 Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке

**Таблица 1.2**

Наименование	Затратный подход, руб.	Вес метода	Доходный подход, руб	Вес метода	Сравнительный подход, руб.	Вес метода	Рыночная стоимость, руб.
Здания	19 719 451	38,1%	Не применялся	0,0%	20 712 172	61,9%	20 333 565
Складское площадью 465,1 кв.м.	179 886	100%	Не применялся	0,0%	Не применялся	0,0%	179 886
Земельные участки	Не применялся	0,0%	Не применялся	0,0%	4 296 831	100,0%	4 296 831

Источник: расчеты оценщика

### 1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки

На основании представленной и проанализированной информации, оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость оцениваемого имущества составляет на дату оценки с учетом разумного округления:



**24 810 282 (Двадцать четыре миллиона восемьсот десять тысяч двести восемьдесят два) рубля, в том числе НДС 3 418 908,50 рублей, где:**

№ №	Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб./кв.м.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
1	Складское	1 319,4	7 167 330	5 432	5 972 775
2	Нежилое строение - складское помещение	1 331,1	5 038 456	3 785	4 198 713
3	Складское	520,7	2 687 938	5 162	2 239 948
4	Гараж	200,9	1 026 767	5 111	855 639
5	Складское	465,1	179 886	387	149 905
6	Пристрой к складу	232,1	2 350 381	10 127	1 958 651
7	Гараж	204,7	1 061 107	5 184	884 256
8	Здание-гараж	196,0	1 001 585	5 110	834 654
9	Земельный участок	119,0	31 773	267	31 773
10	Земельный участок	242,0	64 614	267	64 614
11	Земельный участок	7 928,0	2 116 776	267	2 116 776
12	Земельный участок	567,0	151 389	267	151 389
13	Земельный участок	1 509,0	402 903	267	402 903
14	Земельный участок	2 607,0	696 069	267	696 069
15	Земельный участок	306,0	81 702	267	81 702
16	Земельный участок	234,0	62 478	267	62 478
17	Земельный участок	232,0	61 944	267	61 944
18	Земельный участок	681,0	181 827	267	181 827
19	Земельный участок	1 668,0	445 356	267	445 356
	<b>Итого:</b>		<b>24 810 282</b>		<b>21 391 374</b>

## 1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Определение рыночной стоимости объекта оценки производилось для совершения сделок купли-продажи. Результаты оценки и содержание отчета об оценке достоверны только при их использовании в соответствии с условиями договора и не могут быть использованы для иных целей.



## 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2.1

Наименование объекта оценки	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Складское, назначение: нежилое, кадастровый номер: 16:46:040104:1511, 2-этажный, общей площадью: 1319,4 кв. м., инв. №24815, лит.ДД1, адрес: Республика Татарстан (Татарстан), г. Бугульма, ул.М. Джалиля, д.90/1;</li><li>2. Нежилое строение складское помещение, назначение: объекты производственного назначения, кадастровый номер: 16:46:040104:1612, 1-этажный, общей площадью: 1331,1 кв. м., инв.№ 24810, лит.А-А1, адрес: Республика Татарстан (Татарстан), г.Бугульма, ул.М. Джалиля, д.90;</li><li>3. Складское, назначение: нежилое, кадастровый номер: 16:46:040104:1386, 1-этажный, общей площадью: 520,7 кв. м., инв.№ 24809, лит.Г, адрес: Республика Татарстан (Татарстан), г.Бугульма, ул.М. Джалиля, д.90/3;</li><li>4. Гараж, кадастровый номер: 16:46:040104:1388, 1-этажный, общей площадью: 200,9 кв. м., инв. №24806, лит.Б;Б1, адрес: Республика Татарстан (Татарстан), г.Бугульма, ул.М.Джалиля, д.90/7;</li><li>5. Складское, кадастровый номер: 16:46:040104:1550, 1-этажный, общей площадью: 465,10 кв. м., инв.№ 24807, лит.Ж, адрес: Республика Татарстан (Татарстан), г.Бугульма, ул.М.Джалиля, д.90/2;</li><li>6. Пристрой к складу, назначение: нежилое, кадастровый номер: 16:46:040104:1589, 1-этажный (подземных этажей-1), общей площадью: 232,1 кв. м., адрес: Республика Татарстан (Татарстан), г.Бугульма, ул.М. Джалиля, д.90/2;</li><li>7. Гараж, кадастровый номер: 16:46:040104:1387, 1-этажный, общей площадью: 204,7 кв. м., инв.№ 24808, лит.Б2, адрес: Республика Татарстан (Татарстан), г.Бугульма, ул.М.Джалиля, д.90/6;</li><li>8. Здание-гараж, назначение: нежилое, кадастровый номер: 16:46:040104:1476, 1-этажный, общей площадью: 196 кв.м., инв.№ 7384/1, лит.Б, адрес: Республика Татарстан (Татарстан), г.Бугульма, ул.М. Джалиля, д.90;</li><li>9. Земельный участок 119 кв.м., кадастровый номер: 16:46:040104:0313, адрес: Республика Татарстан (Татарстан), г.Бугульма, ул.М. Джалиля, д.90/3;</li><li>10. Земельный участок 242 кв.м. кадастровый номер: 16:46:040104:0310, адрес: Республика Татарстан (Татарстан), г.Бугульма, ул. М. Джалиля, д.90/7;</li><li>11. Земельный участок 7928 кв.м. кадастровый номер: 16:46:040104:043, адрес: Республика Татарстан (Татарстан), г.Бугульма, ул. М. Джалиля, д.90/1.</li><li>12.Земельный участок 567 кв.м. кадастровый номер: 16:46:040104:0311, адрес: Республика Татарстан (Татарстан), г.Бугульма, ул. М. Джалиля, д.90/2;</li><li>13. Земельный участок 1509 кв.м., кадастровый номер: 16:46:040104:303 , адрес: Республика Татарстан (Татарстан), г.Бугульма, ул.М. Джалиля, д.90;</li><li>14. Земельный участок 2607 кв.м. кадастровый номер: 16:46:040104:365, адрес: Республика Татарстан (Татарстан), г.Бугульма, ул. М. Джалиля, д.90;</li><li>15. Земельный участок 306 кв.м. кадастровый номер: 16:46:040104:0309, адрес: Республика Татарстан (Татарстан), г.Бугульма, ул. М. Джалиля, д.90/5;</li><li>16. Земельный участок 234 кв.м. кадастровый номер: 16:46:040104:0304, адрес: Республика Татарстан (Татарстан), г.Бугульма, ул. М. Джалиля, д.90;</li><li>17. Земельный участок 232 кв.м. кадастровый номер: 16:46:040104:0314, адрес: Республика Татарстан (Татарстан), г.Бугульма, ул. М. Джалиля, д.90/6;</li><li>18. Земельный участок 681 кв.м. кадастровый номер: 16:46:040104:0312, адрес: Республика Татарстан (Татарстан), г.Бугульма, ул. М. Джалиля, д.90/3;</li><li>19. Земельный участок 1668 кв.м. кадастровый номер: 16:46:040104:0308, адрес: Республика Татарстан (Татарстан), г.Бугульма, ул. М. Джалиля, д.90/1.</li></ol>
Состав объекта оценки с указанием достаточных сведений для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Складское, назначение: нежилое, кадастровый номер: 16:46:040104:1511, 2-этажный, общей площадью: 1319,4 кв. м., инв. №24815, лит.ДД1, адрес: Республика Татарстан (Татарстан), г. Бугульма, ул.М. Джалиля, д.90/1;</li><li>2. Нежилое строение складское помещение, назначение: объекты производственного назначения, кадастровый номер: 16:46:040104:1612, 1-</li></ol>



	<p>этажный, общей площадью: 1331,1 кв. м., инв.№ 24810, лит.А-А1, адрес: Республика Татарстан (Татарстан), г.Бугульма, ул.М. Джалиля, д.90;</p> <p>3. Складское, назначение: нежилое, кадастровый номер: 16:46:040104:1386, 1-этажный, общей площадью: 520,7 кв. м., инв.№ 24809, лит.Г, адрес: Республика Татарстан (Татарстан), г.Бугульма, ул.М. Джалиля, д.90/3;</p> <p>4. Гараж, кадастровый номер: 16:46:040104:1388, 1-этажный, общей площадью: 200,9 кв. м., инв. №24806, лит.Б;Б1, адрес: Республика Татарстан (Татарстан), г.Бугульма, ул.М.Джалиля, д.90/7;</p> <p>5. Складское, кадастровый номер: 16:46:040104:1550, 1-этажный, общей площадью: 465,10 кв. м., инв.№ 24807, лит.Ж, адрес: Республика Татарстан (Татарстан), г.Бугульма, ул.М.Джалиля, д.90/2;</p> <p>6. Пристрой к складу, назначение: нежилое, кадастровый номер: 16:46:040104:1589, 1-этажный (подземных этажей-1), общей площадью: 232,1 кв. м., адрес: Республика Татарстан (Татарстан), г.Бугульма, ул.М. Джалиля, д.90/2;</p> <p>7. Гараж, кадастровый номер: 16:46:040104:1387, 1-этажный, общей площадью: 204,7 кв. м., инв.№ 24808, лит.Б2, адрес: Республика Татарстан (Татарстан), г.Бугульма, ул.М.Джалиля, д.90/6;</p> <p>8. Здание-гараж, назначение: нежилое, кадастровый номер: 16:46:040104:1476, 1-этажный, общей площадью: 196 кв.м., инв.№ 7384/1, лит.Б, адрес: Республика Татарстан (Татарстан), г.Бугульма, ул.М. Джалиля, д.90;</p> <p>9. Земельный участок 119 кв.м., кадастровый номер: 16:46:040104:0313, адрес: Республика Татарстан (Татарстан), г.Бугульма, ул.М. Джалиля, д.90/3;</p> <p>10. Земельный участок 242 кв.м. кадастровый номер: 16:46:040104:0310, адрес: Республика Татарстан (Татарстан), г.Бугульма, ул. М. Джалиля, д.90/7;</p> <p>11. Земельный участок 7928 кв.м. кадастровый номер: 16:46:040104:043, адрес: Республика Татарстан (Татарстан), г.Бугульма, ул. М. Джалиля, д.90/1.</p> <p>12.Земельный участок 567 кв.м. кадастровый номер: 16:46:040104:0311, адрес: Республика Татарстан (Татарстан), г.Бугульма, ул. М. Джалиля, д.90/2;</p> <p>13. Земельный участок 1509 кв.м., кадастровый номер: 16:46:040104:303 , адрес: Республика Татарстан (Татарстан), г.Бугульма, ул.М. Джалиля, д.90;</p> <p>14. Земельный участок 2607 кв.м. кадастровый номер: 16:46:040104:365, адрес: Республика Татарстан (Татарстан), г.Бугульма, ул. М. Джалиля, д.90;</p> <p>15. Земельный участок 306 кв.м. кадастровый номер: 16:46:040104:0309, адрес: Республика Татарстан (Татарстан), г.Бугульма, ул. М. Джалиля, д.90/5;</p> <p>16. Земельный участок 234 кв.м. кадастровый номер: 16:46:040104:0304, адрес: Республика Татарстан (Татарстан), г.Бугульма, ул. М. Джалиля, д.90;</p> <p>17. Земельный участок 232 кв.м. кадастровый номер: 16:46:040104:0314, адрес: Республика Татарстан (Татарстан), г.Бугульма, ул. М. Джалиля, д.90/6;</p> <p>18. Земельный участок 681 кв.м. кадастровый номер: 16:46:040104:0312, адрес: Республика Татарстан (Татарстан), г.Бугульма, ул. М. Джалиля, д.90/3;</p> <p>19. Земельный участок 1668 кв.м. кадастровый номер: 16:46:040104:0308, адрес: Республика Татарстан (Татарстан), г.Бугульма, ул. М. Джалиля, д.90/1.</p>
Адрес объекта	Республика Татарстан (Татарстан), г.Бугульма, ул.М.Джалиля
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<p>1. Свидетельство о государственной регистрации права серия ААХ №0483187 от 02.06.2006г.</p> <p>2. Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АА №766913 от 06.06.2008г.</p> <p>3. Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АА №682151 от 22.12.2007г.</p> <p>4. Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АА №766924 от 06.06.2008г.</p> <p>5. Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АА №766917 от 06.06.2008г.</p> <p>6. Свидетельство о государственной регистрации права серия ААХ №0178564 от 21.12.2005г.</p>



	7. Свидетельство о государственной регистрации права серия ААХ №0480181 от 02.06.2006г.
	8. Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АА №766918 от 06.06.2008г.
	9. Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АА №766912 от 06.06.2008г.
	10. Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АА №766920 от 06.06.2008г.
	11. Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АА №766926 от 06.06.2008г.
	12. Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АЕ №344470 от 12.03.2010г.
	13. Свидетельство о государственной регистрации права серия АА №826887 от 22.06.2016г.
	14. Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АЕ №344439 от 11.03.2010г.
	15. Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АЕ №344430 от 11.03.2010г.
	16. Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АЕ №344431 от 11.03.2010г.
	17. Свидетельство о государственной регистрации права серия АА №717690 от 08.04.2016г.
	18. Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АЕ №366964 от 12.03.2010г.
	19. Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АЕ №366965 от 12.03.2010г.
	20. Технический паспорт на здание №б/н (инв.номер 24815) от 19.02.2010г.
	21. Технический паспорт на здание №б/н от 20.06.2016г.
	22. Технический паспорт на здание №б/н (инв.номер 24809) от 19.02.2010г.
	23. Технический паспорт на здание №б/н (инв.номер 24806) от 19.02.2010г.
	24. Технический паспорт на здание №б/н (инв.номер 24807) от 19.02.2010г.
	25. Технический паспорт на здание №б/н (инв.номер 24810/1) от 23.08.2013г.
	26. Технический паспорт на здание №б/н (инв.номер 24808) от 19.02.2010г.
	27. Технический паспорт на здание №б/н (инв.номер 7384/1) от 19.02.2010г.
	28. Кадастровая выписка на здание от 31.03.2016г. №1600/301/16-174977
	29. Кадастровая выписка на здание от 29.02.2016г. №1600/301/16-112046
	30. Кадастровый паспорт здания от 20.04.2015г. №1600/301/15-243236
	31. Кадастровая выписка на здание от 28.04.2016г. №1600/301/16-231368
	32. Кадастровый паспорт здания от 20.04.2015г. №1600/301/15-243306
	33. Кадастровый паспорт здания от 20.04.2015г. №1600/301/15-243313
	34. Кадастровый паспорт здания от 20.04.2015г. №1600/301/15-243257
	35. Кадастровая выписка на здание от 31.03.2016г. №1600/301/16-175261
	36. Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/15-235443 от 16.04.2015г.
	37. Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/15-235454 от 16.04.2015г.
	38. Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/15-235452 от 16.04.2015г.
	39. Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/15-235456 от 16.04.2015г.
	40. Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/15-235439 от 16.04.2015г.
	41. Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/09-354247 от 13.11.2009г.
	42. Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/16-232904 от



	29.04.2016г. 43. Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/15-235453 от 16.04.2015г. 44. Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/15-235440 от 16.04.2015г. 45. Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/15-235451 от 16.04.2015г. 46. Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/15-235455 от 16.04.2015г.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. В соответствии с правоудостоверяющими документами, предоставленными заказчиком, оцениваемые здания имеют ограничения (обременения) права: ипотека, земельные участки не имеют ограничений (обременений) права.
Субъект права	ООО «Форест»
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Задача оценки и предполагаемое использование результатов оценки	Результат оценки может использоваться при обосновании стоимости объекта оценки для совершения сделок купли-продажи
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки и содержание отчета об оценке достоверны только при их использовании в соответствии с условиями договора и не могут для иных целей
Вид стоимости	Рыночная
Дата проведения оценки:	14.03.2019г.-15.04.2019г.
Дата составления отчета:	15.04.2019г.
Дата оценки:	14.03.2019г.
Срок действия отчета	6 месяцев с даты составления отчета <sup>1</sup>
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр объекта оценки оценщиком Петрухиным Г.В. не осуществлялся. Фотографии объекта оценки предоставлены Заказчиком.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Необходимые для проведения оценки материалы и информация предоставлены Заказчиком при заключении договора на оказание услуг по оценке.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при	Необходимость привлечения отраслевых экспертов отсутствует (не выявлена).

<sup>1</sup> Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ, ст. 12



проведении оценки)	
Прочие требования	Отсутствуют
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	
<p>1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Оценщика и Заказчика. Среди изменяемых условий могут быть только юридические условия, относящиеся к описанию ситуации, в которой находится оцениваемое имущество. Независимость оценщика относительно выбора факторов влияющих на определяемую стоимость объекта оценки в данном случае не нарушается.</p> <p>2. В рамках отчета оценщиками применяются стандарты оценки ФСО №1 («Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»), ФСО №2 («Цель оценки и виды стоимости»), ФСО №3 («Требования к отчету об оценке»), ФСО №7 («Оценка недвижимости»), в соответствии с Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №№ 297-299, от 25.09.2014г. №611) обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, а также свод стандартов оценки 2015 общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденных протоколом Совета РОО № 07-Р от 23.12.2015г.</p> <p>3. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.</p> <p>4. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально.</p> <p>5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки, на состояние собственности, конструкций и их элементов, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Оценщик не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.</p> <p>6. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Оценщик не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Оценщик принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.</p> <p>7. 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 рыночную ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надежной, но Оценщик не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях.</p> <p>8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объектов оценки.</p> <p>9. Все допущения и ограничения, дополнительно возникающие в процессе оценки, будут перечислены в Разделе 7 данного отчета.</p> <p>10. В отчете определена точная стоимость без учета возможного диапазона, в котором может находиться стоимость объекта оценки</p>	

*Источник: договор оказания услуг по оценке №37Н-19 от 14.03.2019г.*



### 3 ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавшие данный отчет эксперты-оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них сведениями:

- изложенные в отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничивающих условий и являются моими не предвзятыми профессиональными анализами, мнениями и выводами;
- у нас нет ни в настоящий момент, ни в будущем личной заинтересованности относительно объекта оценки, являющегося предметом данного отчета, или какой бы то ни было предвзятости в отношении вовлеченных сторон;
- наше вознаграждение, ни каким образом не связано с величиной стоимости объекта оценки, с достижением заранее оговоренного результата, или какими-то ни было другими причинами, кроме как выполнением работ по данному отчету;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества;
- обследование (осмотр) объекта оценки лично оценщиком Г.В.Петрухиным не производился, фотографии объекта оценки предоставлены Заказчиком;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- 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, со Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), на основании Приказов Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №№297-299, от 25.09.2014г. №611 и сводом стандартов оценки 2015 общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденных протоколом Совета РОО №07-Р от 23.12.2015г.;
- юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор (ООО «Аналитик-эксперт») соответствует требованиям Статьи 15.1. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с учетом действующих изменений;
- Расчетная стоимость признается действительной на дату оценки.

Оценщик  
Действительный член  
Российского Общества  
Оценщиков

\_\_\_\_\_ Г. В. Петрухин



## 4 ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Общие понятия оценки описаны в Федеральных Стандартах Оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" ФСО № 1, "Цель оценки и виды стоимости" ФСО №2 обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности (утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05 2015 г. №297 и №298 г. а также в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена объекта оценки - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой 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)».

Затраты - денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.

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 представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

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

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

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.

Рыночная стоимость - 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.

Инвестиционная стоимость - это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки (учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен).

Ликвидационная стоимость – 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 - это стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ.



## 5 СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Процесс определения стоимости объекта оценки включал в себя выполнение следующих этапов работ:

- работа с Заказчиком (консультация, составление и подписание договора об оценке);
- переговорный процесс (запрос необходимых документов);
- анализ собранной информации, финансовой документации;
- необходимые расчеты (расчеты произведены с помощью таблиц Excel);
- заключение о стоимости объекта и оформление отчета;
- передача отчета Заказчику и подписание акта приема-передачи выполненных работ.



## 6 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

### 6.1 Сведения о Заказчике оценки

Таблица 6.1

Полное наименование	Конкурсный управляющий ООО «Форест» Батаев Николай Николаевич
ИНН	165007121621
Данные	Член союза арбитражных управляющих «Саморегулируемая организация «Дело»
Адрес для направления корреспонденции	420100, Республика Татарстан, г.Казань, а/я 161

Источник: данные Заказчика

### 6.2 Сведения об Оценщике и Исполнителе

#### 6.2.1 Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора

Таблица 6.2

Фамилия, имя, отчество оценщика	Петрухин Григорий Владимирович
Местонахождение оценщика	420094, г. Казань, ул. Яр. Гапека, д.1 кв. 11
Информация о членстве в саморегулируемой организации	Член саморегулируемой организации оценщиков, включен в реестр членов РОО 03.10.07г., регистрационный № 0001117
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом Института экономики, управления и права (г.Казань) о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» № ПП-522811 от 26.03.2005г.
Информация о сдаче квалификационного экзамена	Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» №003594-1 от 14.02.2018г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис обязательного страхования ответственности юридического лица №433-121121/18/0325R/776/00002/18-001117 выдан 07 сентября 2018г. ОСАО «Ингосстрах» сроком действия до 30.06.2020г.
Стаж работы в оценочной деятельности	17 лет
Сведения о независимости Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	Требование о независимости выполнено

Источник: данные оценщика

#### 6.2.2 Сведения об юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Таблица 6.3

Организационно-правовая форма и полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Аналитик-эксперт»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	ОГРН 1041625409594 от 2.09.2004г.
Местонахождение	420094, РТ. г. Казань, ул. М. Чуйкова, д. 2
Руководитель	Директор Петрухин Г. В.
Сведения о страховании ответственности юридического лица	Страховой полис обязательного страхования ответственности оценщика №433-548-091730/18 выдан 26.12.2018г. ОСАО «Ингосстрах», сроком до 18.01.2020г.



Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	Требование о независимости выполнено
---	--------------------------------------

*Источник: данные ООО «Аналитик-эксперт»*

### **6.2.3 Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах**

Непосредственно к проведению оценки и подготовке отчета об оценке, никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации.

Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем отчете (в качестве консультирования), указана далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.



## 7 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

При проведении оценки Объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта (нижеследующие предположения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета):

1. 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.
2. Оценщик не несет ответственности за точность и достоверность информации, предоставленной представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору и другими лицами, упоминаемыми в Отчете об оценке, в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика рассматривалась как достоверная.
3. Оценщик в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Оценщик не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но праве ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества.
4. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке, считались полученными из надежных источников и считались достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делались ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
5. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (размеры и объемы, содержащиеся в документах, предоставленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
6. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из допущения об отсутствии каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
7. Отчет об оценке, составленный по договору достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Приложения к Отчету являются неотъемлемой частью отчета.
8. Оценщик определял рыночную стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что объект оценки свободен от любых обременений.
9. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, которые использовались при подготовке Отчета.
10. Обязанностью по идентификации оцениваемого объекта лежит на Заказчике. Расчеты стоимости выполнены Оценщиками на основании предоставленных Заказчиком данных о границах зданий и сооружений, а также связанном с ними имуществе. Оценщик не несет



- ответственность за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.
11. Оценщик предполагал ответственное отношение Собственника к объекту оценки и должное управление им как в период оценки, так и в будущем.
  12. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально.
  13. 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.
  14. 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.
  15. 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.
  16. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.
  17. Все расчеты выполнены с помощью MS Excel при воспроизведении расчетов на калькуляторе возможны небольшие погрешности, в связи с округлениями до 2 цифр после запятой.
  18. Осмотр объекта оценки оценщиком Г.В.Петрухиным не производился. Фотографии объекта оценки предоставлены заказчиком.
  19. При определении рыночной стоимости объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав, кроме указанных в настоящем Отчете.



## 8 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

1. Озеров Е.С., Экономический анализ и оценка недвижимости, Спб.: Изд-во «МКС», 2007.
2. Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». — Спб.: СПбГТУ, 1997.
3. Фридман Дж., Ордзуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Пер. с англ. — М.: Дело, 1997.
4. Толковый словарь (Глоссарий) по оценке стоимости имущества на русском языке (целиком вошли те глоссарии, которые содержатся в Международных стандартах оценки (МСО 2003) и в Европейских стандартах оценки (ЕСО 2003)). Г.И. Микерин, Н.В. Павлов, 2004.
5. С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие. М.Маросейка, 2009.
6. А.Г. Грязнова, М.А. Федотова. Оценка недвижимости. – М., 2002.
7. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков – земель поселений. МЗИО, г. Казань, 2002г.
8. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.02 г. № 511 – р.
9. Справочно-правовая система «Консультант – Плюс».
10. Справочник КО-ИНВЕСТ «Складские здания и сооружения» на 01.01.2016г.
11. Лейфер Л.А., Справочник Оценщика недвижимости-2017 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2017г.
12. Лейфер Л.А., Справочник Оценщика недвижимости-2016 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», том I, ч.2, Нижний Новгород, 2016г.
13. Лейфер Л.А., Справочник Оценщика недвижимости-2016 «Земельные участки», том III, Нижний Новгород, 2016г.
14. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» КО-ИНВЕСТ
15. СНиП 1.04.03-85 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий зданий и сооружений».
16. Интернет-сайт «Вестник оценщика» - [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru).
17. Интернет-сайт [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru).
18. Интернет-сайт [www.gks.ru](http://www.gks.ru).
19. Интернет-сайт [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru).
20. Интернет - сайты: <https://www.avito.ru>, <https://www.domofond.ru>, <https://www.beboss.ru> и др.



## 9 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

- Свидетельство о государственной регистрации права серия ААХ №0483187 от 02.06.2006г.
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АА №766913 от 06.06.2008г.
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АА №682151 от 22.12.2007г.
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АА №766924 от 06.06.2008г.
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АА №766917 от 06.06.2008г.
- Свидетельство о государственной регистрации права серия ААХ №0178564 от 21.12.2005г.
- Свидетельство о государственной регистрации права серия ААХ №0480181 от 02.06.2006г.
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АА №766918 от 06.06.2008г.
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АА №766912 от 06.06.2008г.
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АА №766920 от 06.06.2008г.
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АА №766926 от 06.06.2008г.
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АЕ №344470 от 12.03.2010г.
- Свидетельство о государственной регистрации права серия АА №826887 от 22.06.2016г.
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АЕ №344439 от 11.03.2010г.
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АЕ №344430 от 11.03.2010г.
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АЕ №344431 от 11.03.2010г.
- Свидетельство о государственной регистрации права серия АА №717690 от 08.04.2016г.
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АЕ №366964 от 12.03.2010г.
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АЕ №366965 от 12.03.2010г.
- Технический паспорт на здание №б/н (инв.номер 24815) от 19.02.2010г.
- Технический паспорт на здание №б/н от 20.06.2016г.
- Технический паспорт на здание №б/н (инв.номер 24809) от 19.02.2010г.
- Технический паспорт на здание №б/н (инв.номер 24806) от 19.02.2010г.
- Технический паспорт на здание №б/н (инв.номер 24807) от 19.02.2010г.
- Технический паспорт на здание №б/н (инв.номер 24810/1) от 23.08.2013г.
- Технический паспорт на здание №б/н (инв.номер 24808) от 19.02.2010г.
- Технический паспорт на здание №б/н (инв.номер 7384/1) от 19.02.2010г.



- Кадастровая выписка на здание от 31.03.2016г. №1600/301/16-174977
- Кадастровая выписка на здание от 29.02.2016г. №1600/301/16-112046
- Кадастровый паспорт здания от 20.04.2015г. №1600/301/15-243236
- Кадастровая выписка на здание от 28.04.2016г. №1600/301/16-231368
- Кадастровый паспорт здания от 20.04.2015г. №1600/301/15-243306
- Кадастровый паспорт здания от 20.04.2015г. №1600/301/15-243313
- Кадастровый паспорт здания от 20.04.2015г. №1600/301/15-243257
- Кадастровая выписка на здание от 31.03.2016г. №1600/301/16-175261
- Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/15-235443 от 16.04.2015г.
- Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/15-235454 от 16.04.2015г.
- Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/15-235452 от 16.04.2015г.
- Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/15-235456 от 16.04.2015г.
- Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/15-235439 от 16.04.2015г.
- Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/09-354247 от 13.11.2009г.
- Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/16-232904 от 29.04.2016г.
- Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/15-235453 от 16.04.2015г.
- Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/15-235440 от 16.04.2015г.
- Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/15-235451 от 16.04.2015г.
- Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/15-235455 от 16.04.2015г.



## 10 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

Настоящая оценка произведена в соответствии с:

1. Законом «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 21 ноября 1998 года;
2. Федеральными стандартами оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
3. Федеральными стандартами оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
4. Федеральными стандартами оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
5. Федеральными стандартами оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»; утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611;
6. Стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденные СРО РОО.

Вышеперечисленные стандарты применяются в соответствии с требованием ст. 20 Закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года.



## 11 ОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 11.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

#### 11.1.1 Имущественные права

Объект оценки принадлежит на праве собственности ООО «Форест».

**Таблица 11.1 Имущественные права**

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	ООО «Форест»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1020203077223, дата выдачи 01.08.2002г.
Юридический адрес	420111, Республика Татарстан, г.Казань, 4-х этажное здание складского комплекса восточнее с.Константиновка 2500м., литер А,А1, помещение №9
Реквизиты	ИНН 0273031826 КПП 161601001

Источник: данные правоудостоверяющих документов

#### 11.1.2 Обременения, связанные с объектами оценки

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

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

В соответствии с правоудостоверяющими документами, предоставленными заказчиком, оцениваемые здания имеют ограничения (обременения) права: ипотека, земельные участки не имеют ограничений (обременений) права.

#### 11.1.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Количественные и качественные характеристики объекта оценки приведены в нижеследующих таблицах:

**Таблица 11.2 Физические свойства зданий**

№ п/п	Наименование	Адрес	Инв. номер по тех. паспорту	Литера	Площадь застройки, кв. м.	Высота, м	Строительный объем, куб.м.	Год ввода в эксп.	Общая площадь, кв. м	Площадь административно-офисных помещений, кв. м	Площадь производственно-складских помещений, кв.м.	Площадь отапливаемых помещений, кв.м.	Площадь неотапливаемых помещений, кв.м.	Этажность
1	Складское	Республика Татарстан (Татарстан), Бугульминский муниципальный район, г.Бугульма, ул.Джалиля, д.90/1	24815	Д,Д1	1142,3	6,6	5321	1981	1 319,4	0,00	1 319,40	1 319,40	0,00	2
2	Нежилое строение - складское помещение	Республика Татарстан (Татарстан), Бугульминский муниципальный район, г.Бугульма, ул.Джалиля, д.90	-	А,А1	1817,3	4	5953	1964	1 331,1	0,00	1 331,10	1 331,10	0,00	1
3	Складское	Республика Татарстан (Татарстан), Бугульминский муниципальный район, г.Бугульма, ул.Джалиля, д.90/3	24809	Г	586,6	4,8	2816	1975	520,7	0,00	520,70	520,70	0,00	1
4	Гараж	Республика Татарстан (Татарстан), Бугульминский муниципальный район, г.Бугульма, ул.Джалиля, д.90/7	24806	Б,Б1	242,2	3,8	897	1975	200,9	0,00	200,90	200,90	0,00	1
5	Складское	Республика Татарстан (Татарстан), Бугульминский муниципальный район, г.Бугульма, ул.Джалиля, д.90/2	24807	Ж	474,3	6	1897	1975	465,1	0,00	465,10	0,00	465,10	1
6	Пристрой к складу	Республика Татарстан (Татарстан), Бугульминский муниципальный район, г.Бугульма, ул.Джалиля, д.90	24810/1	А2	242	4,5	1089	2008	232,1	0,00	232,10	0,00	232,10	1
7	Гараж	Республика Татарстан (Татарстан), Бугульминский муниципальный район, г.Бугульма, ул.Джалиля, д.90/6	24808	Б2	237,8	3,9	927	1975	204,7	0,00	204,70	204,70	0,00	1
8	Здание-гараж	Республика Татарстан (Татарстан), Бугульминский муниципальный район, г.Бугульма, ул.Джалиля, д.90	7384/1	Б	218,7	4	875	1975	196,0	0,00	196,00	196,00	0,00	1

Источник: данные технических документов и анализ оценщика

**Таблица 11.3 Физические свойства зданий**

№ п/п	Инв. номер по тех. паспорту	Наименование	Фундамент	Стены	Перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Проемы	Отделка	Санитарно-технические и электрические устройства
1	24815	Складское	Бутовый ленточный	Кирпичные	Кирпичные	Сборное железобетонное	Профнастил	Дощатые, цементные, линолеум, плитка	Оконные - деревянные, дверные - деревянные, металлические	Штукатурка, покраска	Электроснабжение, водоснабжение, канализация
2	-	Нежилое строение - складское помещение	Бутовый ленточный	Кирпичные	Кирпичные	Сборное железобетонное	Рулонная	Бетонные	Оконные - деревянные, дверные - металлические	Штукатурка, покраска	Электроснабжение, водоснабжение
3	24809	Складское	Сборный железобетонный	Кирпичные	Кирпичные	Сборные железобетонные	Рулонная	Цементные, дощатые	Дверные - деревянные, металлические, оконные - деревянные	Простая/удовлетворительная	Электроснабжение, водоснабжение, канализация



№ п/п	Инв. номер по тех. паспорту	Наименование	Фундамент	Стены	Перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Проемы	Отделка	Санитарно-технические и электрические устройства
			ленточный								
4	24806	Гараж	Бутовый ленточный	Кирпичные	Кирпичные	Сборные железобетонные	Профнастил	Цементные, доски, линолеум, плитка	Дверные - деревянные, металлические, оконные - деревянные	Простая/удовлетворительное	Электроснабжение, водоснабжение, канализация
5	24807	Складское	Бутовый ленточный	Кирпичные	Кирпичные	Сборные железобетонные	Рулонная	Цементные	Дверные - деревянные, металлические, оконные - деревянные	Простая/удовлетворительное	Электроснабжение
6	24810/1	Пристрой к складу	Бутовый ленточный	Кирпичные	Кирпичные	Сборные железобетонные	Рулонная	Цементные	Дверные - металлические, оконные - деревянные	Простая/удовлетворительное	Электроснабжение, водоснабжение
7	24808	Гараж	Сборный железобетонный	Профилированное железо по металлическим конструкциям	-	Профилированное железо	Профнастил	Цементные	Дверные - металлические	Простая/удовлетворительное	-
8	7384/1	Здание-гараж	Железобетонный	Кирпичные	-	Металлическая ферма	Профлист	Бетонные	Дверные - металлические, деревянные	Простая/удовлетворительное	Электроснабжение

Источник: данные технических документов и анализ оценщика

**Таблица 11.4 Правоудостоверяющие документы на здания, сведения о балансовой и остаточной стоимости**

п/п	Наименование	Балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Кадастровая стоимость	Вид права	Существующие ограничения	Кадастровый (или условный) номер	Кадастровый номер земельного участка, на котором расположено здание	Назначение/текущее использование	Документы, подтверждающие право на дату оценки
1	Складское	Не предоставлена	Не предоставлена	3 542 417,48	Собственность	Ипотека	16:46:040104:1511	16:46:040104:308	Нежилое/производственно-складское	Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АЕ №344470 от 12.03.2010г.
2	Нежилое строение - складское помещение	Не предоставлена	Не предоставлена	6 409 512,72	Собственность	Ипотека	16:46:040104:1612	16:46:040104:303, 16:46:040104:365	Нежилое/производственно-складское	Свидетельство о государственной регистрации права серия АА №826887 от 22.06.2016г.
3	Складское	Не предоставлена	Не предоставлена	1 398 011,81	Собственность	Ипотека	16:46:040104:1386	16:46:040104:312	Нежилое/производственно-складское	Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АЕ №344439 от 11.03.2010г.
4	Гараж	Не предоставлена	Не предоставлена	539 390,38	Собственность	Ипотека	16:46:040104:1388	16:46:040104:310	Нежилое/производственно-складское	Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АЕ №344430 от 11.03.2010г.
5	Складское	Не	Не	1 248 733,04	Собственность	Ипотека	16:46:040104:1550	16:46:040104:430,	Нежилое/произв	Свидетельство о государственной



п/п	Наименование	Балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Кадастровая стоимость	Вид права	Существующие ограничения	Кадастровый (или условный) номер	Кадастровый номер земельного участка, на котором расположено здание	Назначение/ текущее использование	Документы, подтверждающие право на дату оценки
		предоставлена	предоставлена		сть			16:46:040104:311	одственно-складское	регистрации права серия 16-АЕ №344431 от 11.03.2010г.
6	Пристрой к складу	Не предоставлена	Не предоставлена	1 117 607,92	Собственн ость	Ипотека	16:46:040104:1589	16:46:040104:430, 16:46:040104:312	Нежилое/произв одственно-складское	Свидетельство о государственной регистрации права серия АА №717690 от 08.04.2016г.
7	Гараж	Не предоставлена	Не предоставлена	549 592,89	Собственн ость	Ипотека	16:46:040104:1387	16:46:040104:314	Нежилое/произв одственно-складское	Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АЕ №366964 от 12.03.2010г.
8	Здание-гараж	Не предоставлена	Не предоставлена	535 091,76	Собственн ость	Ипотека	16:46:040104:1476	16:46:040104:430, 16:46:040104:304	Нежилое/произв одственно-складское	Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АЕ №366965 от 12.03.2010г.

Источник: данные правоудостоверяющих документов, данные предоставленные заказчиком и анализ оценщика

**Таблица 11.5 Сведения по оцениваемым земельным участкам**

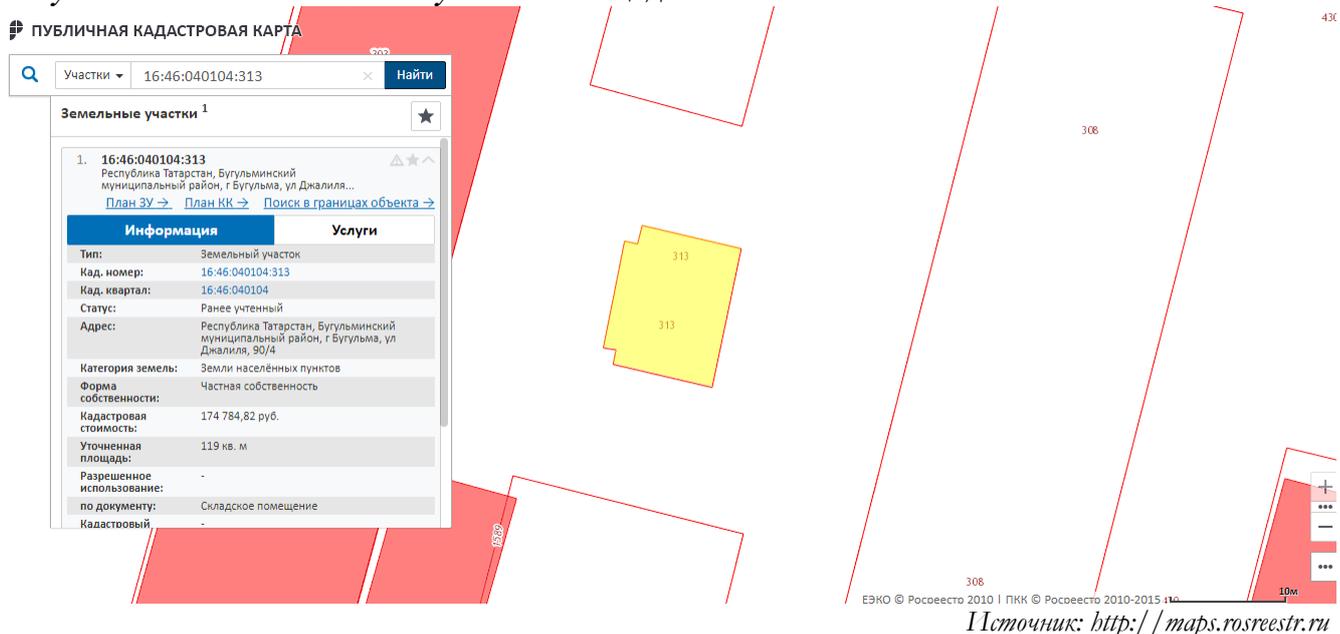
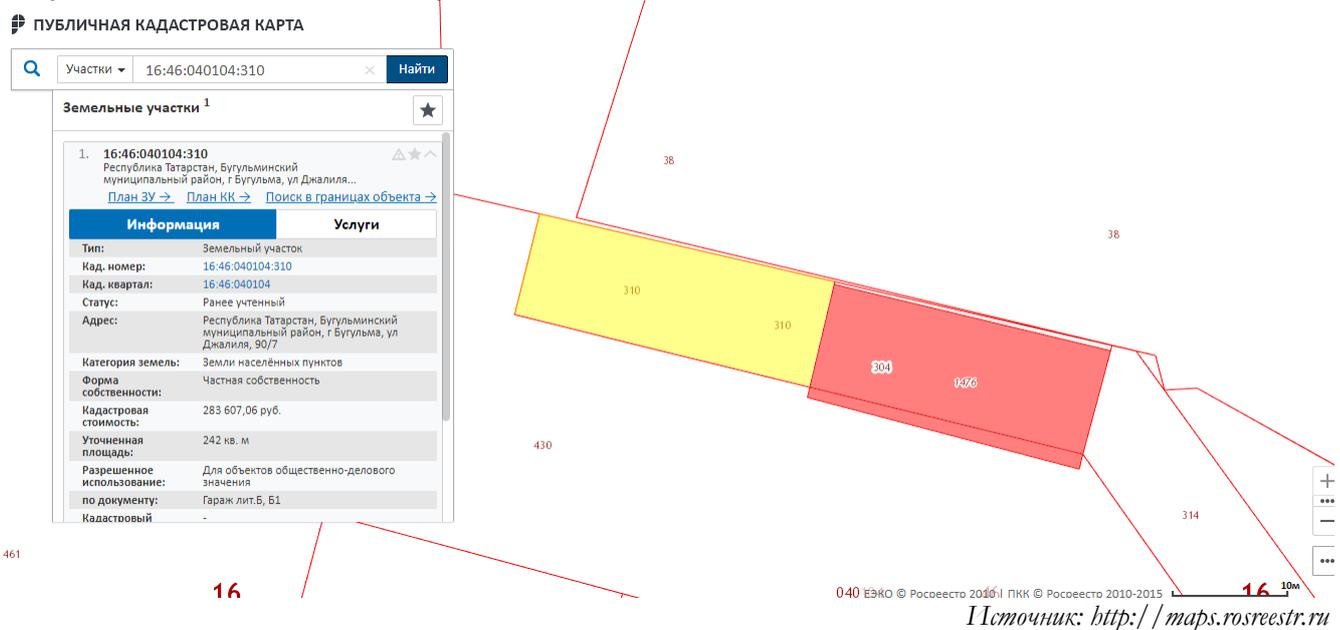
п/п	Наименование	Адрес	Общая площадь, кв. м	Вид права	Существующие ограничения	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование	Документы, подтверждающие право на дату оценки	УПКС, руб./кв. м	Кадастровая стоимость, руб.	Балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
1	Земельный участок	Республика Татарстан (Татарстан), Бугульминский муниципальный район, г.Бугульма, ул.Джалиля, д.90/4	119,00	Собственность	Не зарегистрировано	16:46:040104:313	Земли населенных пунктов	Складское помещение	Свидетельство о государственной регистрации права серия ААХ №0483187 от 02.06.2006г.	1 468,8	174 784,82	Не предоставлена	Не предоставлена
2	Земельный участок	Республика Татарстан (Татарстан), Бугульминский муниципальный район, г.Бугульма, ул.Джалиля, д.90/7	242,00	Собственность	Не зарегистрировано	16:46:040104:310	Земли населенных пунктов	Гараж лит.Б, Б1	Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АА №766913 от 06.06.2008г.	1 171,9	283 607,06	Не предоставлена	Не предоставлена
3	Земельный участок	Республика Татарстан (Татарстан), Бугульминский муниципальный район, г.Бугульма, ул.Джалиля, д.90	7 928,00	Собственность	Не зарегистрировано	16:46:040104:430	Земли населенных пунктов	Для производственных целей	Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АА №682151 от 22.12.2007г.	1 472,2	11 671 205,20	Не предоставлена	Не предоставлена
4	Земельный участок	Республика Татарстан (Татарстан), Бугульминский муниципальный район, г.Бугульма, ул.Джалиля, д.90/2	567,00	Собственность	Не зарегистрировано	16:46:040104:311	Земли населенных пунктов	Складское помещение	Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АА №766924 от 06.06.2008г.	1 468,4	832 588,47	Не предоставлена	Не предоставлена
5	Земельный	Республика Татарстан	1 509,00	Собств	Не	16:46:040104:	Земли	Под складское	Свидетельство о государственной	1 465,0	2 210	Не	Не

Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 0001117



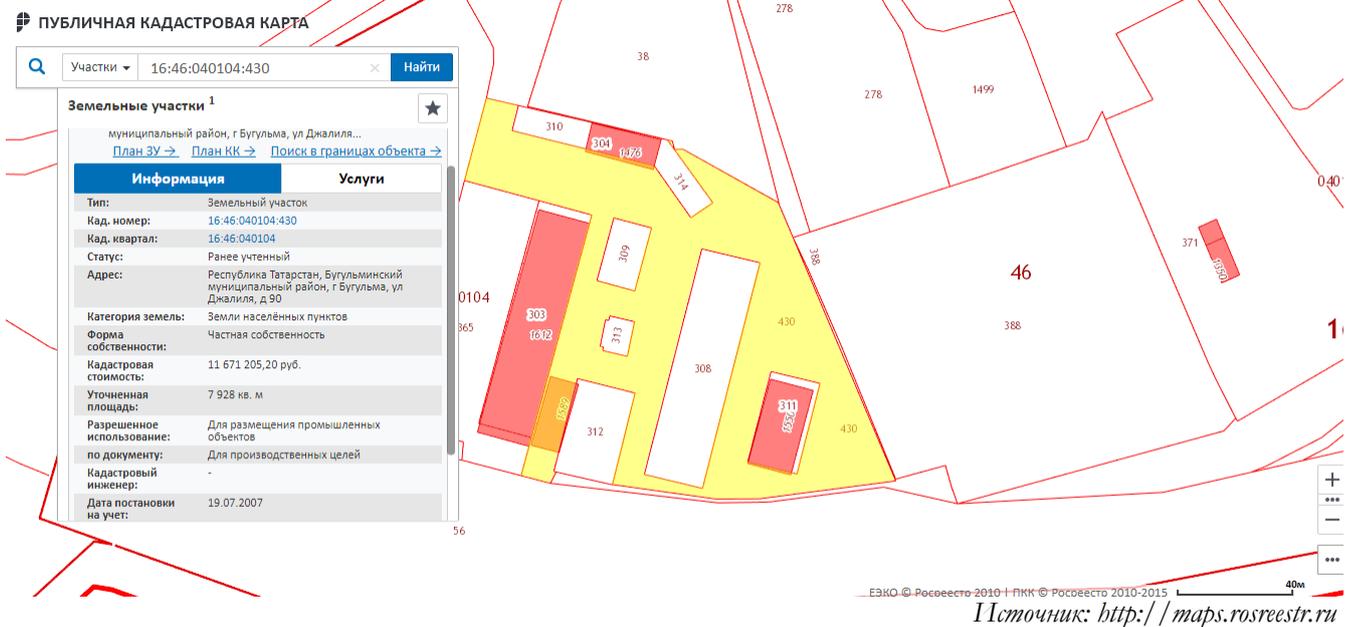
№/п	Наименование	Адрес	Общая площадь, кв. м	Вид права	Существующие ограничения	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование	Документы, подтверждающие право на дату оценки	УПКС, руб./кв.м	Кадастровая стоимость, руб.	Балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
	ый участок	(Татарстан), Бугульминский муниципальный район, г.Бугульма, ул.Джалля, д.90		енность	зарегистрировано	303	населенных пунктов	помещение	регистрации права серия 16-АА №766917 от 06.06.2008г.		747,70	предоставлена	предоставлена
6	Земельный участок	Республика Татарстан (Татарстан), Бугульминский муниципальный район, г.Бугульма, ул.Джалля, д.90	2 607,00	Собственность	Не зарегистрировано	16:46:040104:365	Земли населенных пунктов	Для производственных целей	Свидетельство о государственной регистрации права серия ААХ №0178564 от 21.12.2005г.	1 464,7	3 818 446,83	Не предоставлена	Не предоставлена
7	Земельный участок	Республика Татарстан (Татарстан), Бугульминский муниципальный район, г.Бугульма, ул.Джалля, д.90/5	306,00	Собственность	Не зарегистрировано	16:46:040104:309	Земли населенных пунктов	Складское помещение	Свидетельство о государственной регистрации права серия ААХ №0480181 от 02.06.2006г.	1 473,6	450 933,84	Не предоставлена	Не предоставлена
8	Земельный участок	Республика Татарстан (Татарстан), Бугульминский муниципальный район, г.Бугульма, ул.Джалля, д.90	234,00	Собственность	Не зарегистрировано	16:46:040104:304	Земли населенных пунктов	Под автогаражом	Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АА №766918 от 06.06.2008г.	1 174,8	274 912,56	Не предоставлена	Не предоставлена
9	Земельный участок	Республика Татарстан (Татарстан), Бугульминский муниципальный район, г.Бугульма, ул.Джалля, д.90/6	232,00	Собственность	Не зарегистрировано	16:46:040104:314	Земли населенных пунктов	Гараж лит.Б2	Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АА №766912 от 06.06.2008г.	1 173,9	272 337,84	Не предоставлена	Не предоставлена
10	Земельный участок	Республика Татарстан (Татарстан), Бугульминский муниципальный район, г.Бугульма, ул.Джалля, д.90/3	681,00	Собственность	Не зарегистрировано	16:46:040104:312	Земли населенных пунктов	Под складские помещения	Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АА №766920 от 06.06.2008г.	1 461,3	995 172,54	Не предоставлена	Не предоставлена
11	Земельный участок	Республика Татарстан (Татарстан), Бугульминский муниципальный район, г.Бугульма, ул.Джалля, д.90/1	1 668,00	Собственность	Не зарегистрировано	16:46:040104:308	Земли населенных пунктов	Складское помещение	Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АА №766926 от 06.06.2008г.	1 469,3	2 450 859,12	Не предоставлена	Не предоставлена

Источник: данные правоудостоверяющих документов, данные предоставленные заказчиком и анализ оценщика

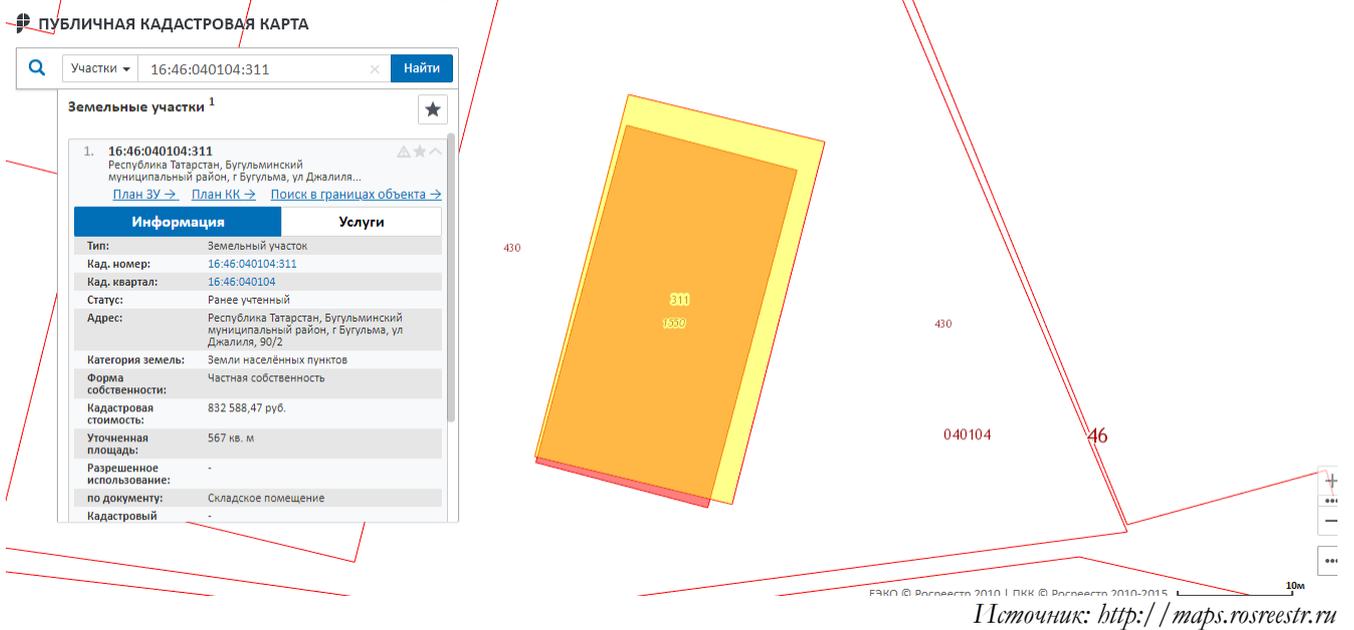
**Рисунок 11.1 План земельного участка площадью 119 кв.м.****Рисунок 11.2 План земельного участка площадью 242 кв.м.**



**Рисунок 11.3 План земельного участка площадью 7928 кв.м.**

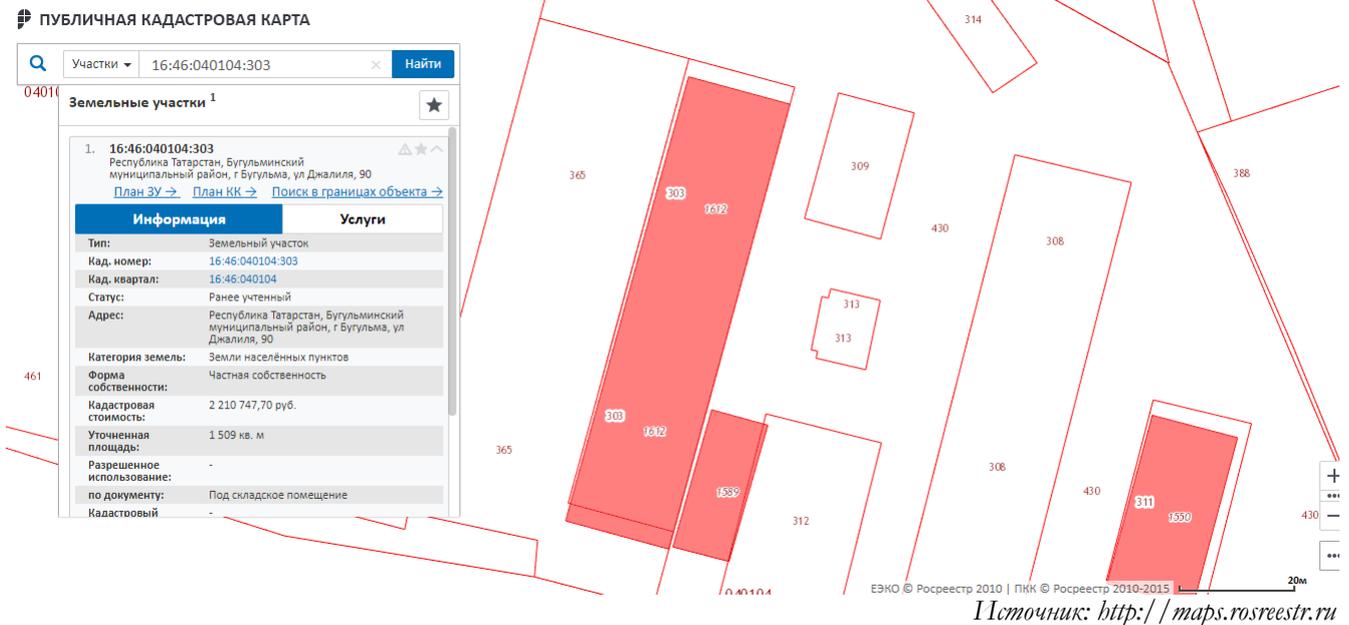


**Рисунок 11.4 План земельного участка площадью 567 кв.м.**



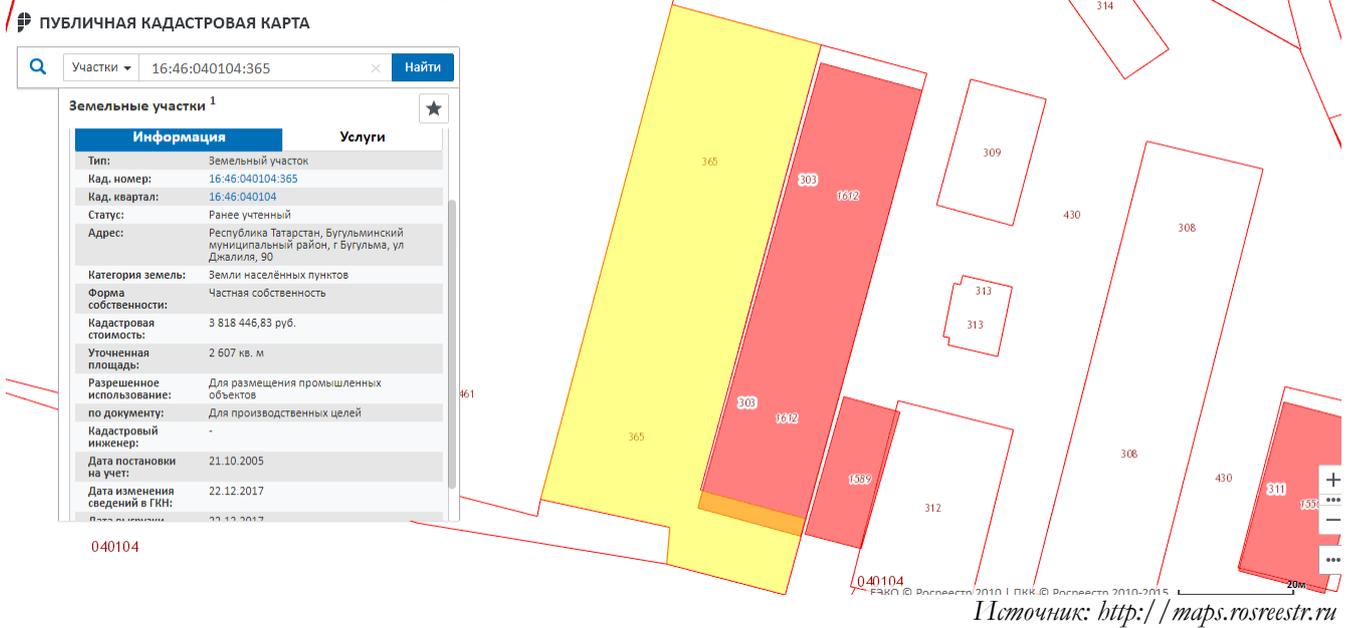


**Рисунок 11.5 План земельного участка площадью 1509 кв.м.**



Источник: <http://maps.rosreestr.ru>

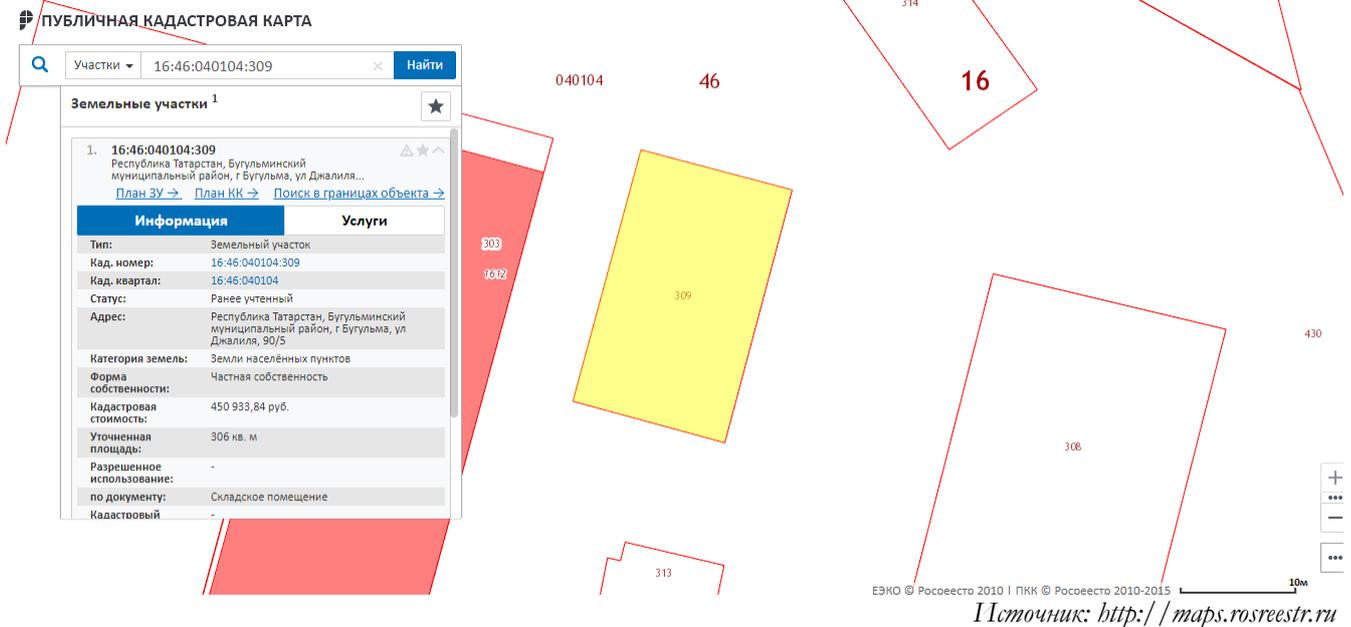
**Рисунок 11.6 План земельного участка площадью 2607 кв.м.**



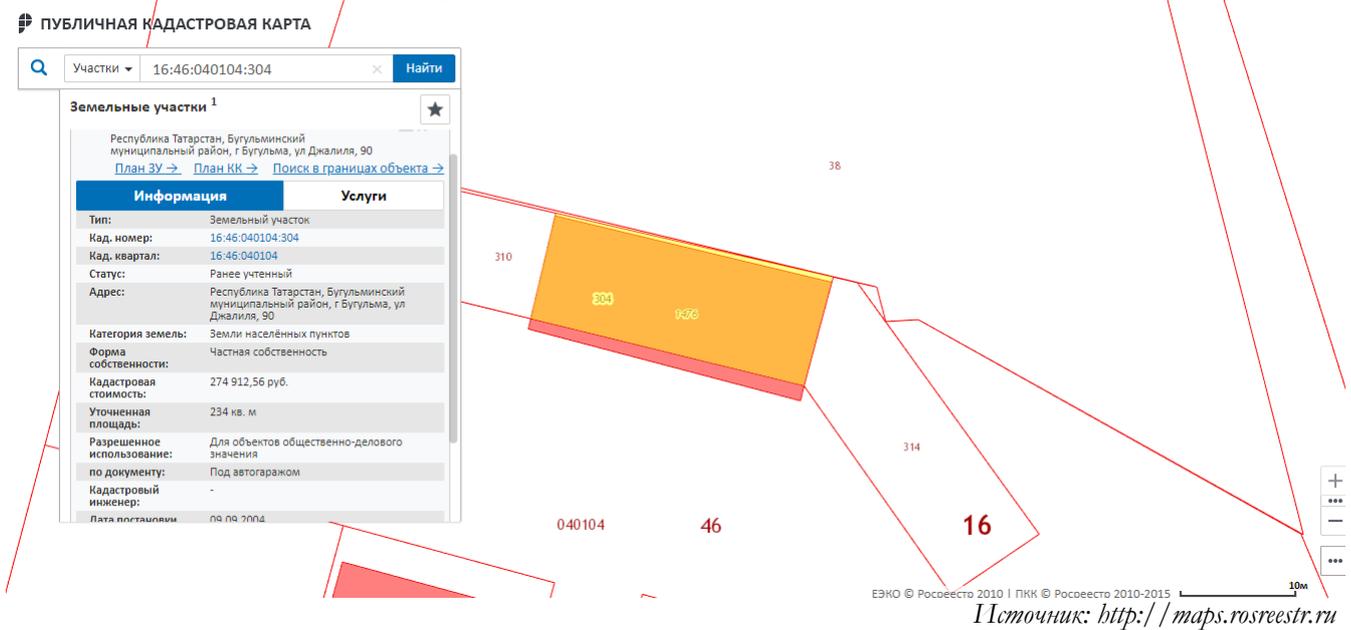
Источник: <http://maps.rosreestr.ru>



**Рисунок 11.7 План земельного участка площадью 306 кв.м.**

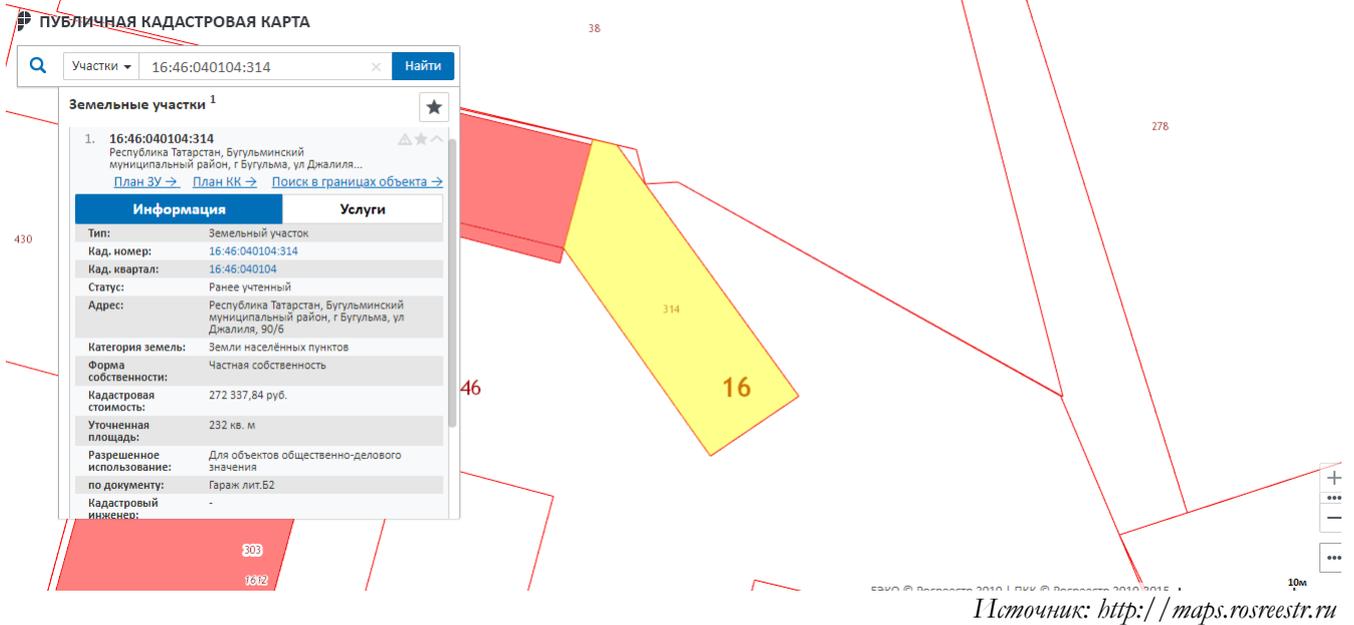


**Рисунок 11.8 План земельного участка площадью 234 кв.м.**

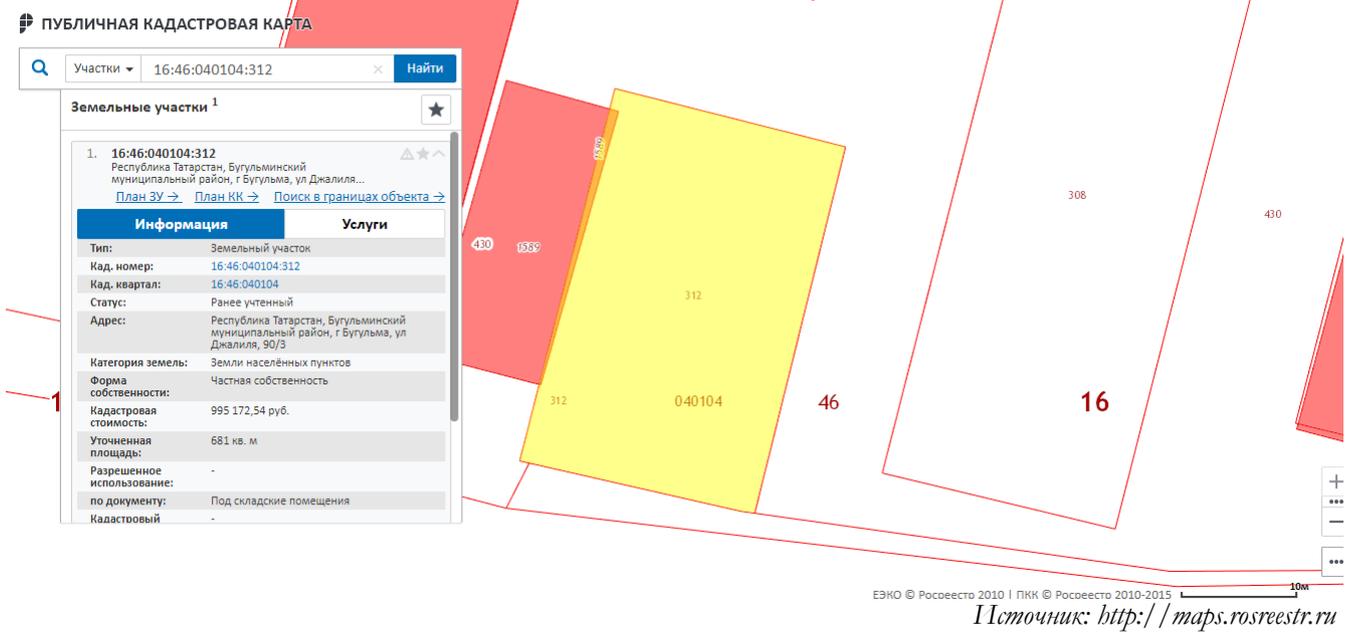


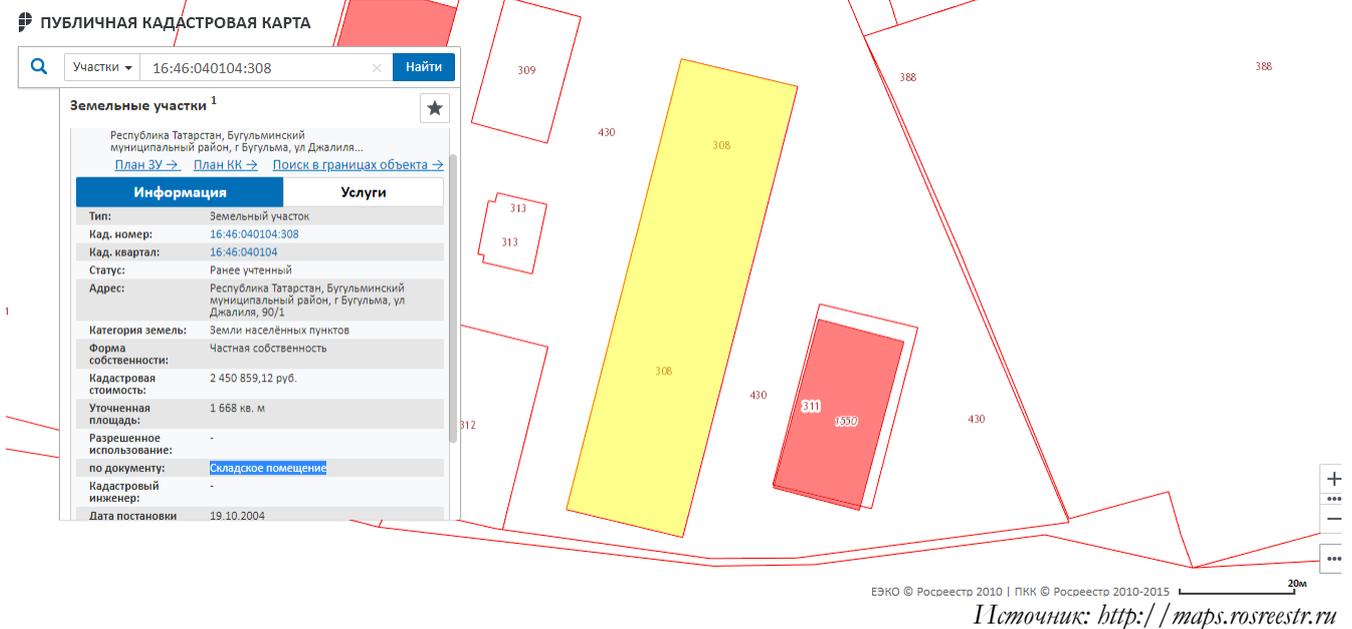


**Рисунок 11.9 План земельного участка площадью 232 кв.м.**



**Рисунок 11.10 План земельного участка площадью 681 кв.м.**



**Рисунок 11.11 План земельного участка площадью 1668 кв.м.**

#### **11.1.4 Определение срока полезной службы имущества, входящего в состав Объекта оценки**

Срок полезной службы – это период времени, на протяжении которого организация предполагает использовать актив либо количество единиц производства или аналогичных единиц, которое организация ожидает получить от использования актива.

Будущие экономические выгоды, заключенные в активе, потребляются главным образом через его использование. Такие факторы, как моральное или коммерческое устаревание и физический износ при простое актива часто ведут к уменьшению экономических выгод, которые могли бы быть получены от данного актива. Соответственно, при определении срока полезной службы актива должны учитываться все перечисленные ниже факторы:

Предполагаемое использование актива. Использование оценивается по расчетной мощности или физической производительности актива.

Предполагаемый физический износ, зависящий от производственных факторов, таких, как количество смен, использующих данный актив, программа ремонта и обслуживания, а также условия хранения и обслуживания актива в период простоя.

Моральное или коммерческое устаревание в результате изменений или усовершенствования производственного процесса, или в результате изменений объема спроса на рынке на продукцию или услугу, производимые или предоставляемые с использованием актива.

Юридические или аналогичные ограничения на использование актива, такие, как сроки аренды.

Срок полезной службы актива определяется с учетом предполагаемой полезности актива для организации. Политика организации в вопросах управления активами может предусматривать выбытие активов по прошествии определенного времени или после потребления определенной части будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезной службы актива может быть короче, чем срок его экономического использования. Оценка срока полезной службы актива является предметом профессионального суждения, основанного на опыте работы организации с аналогичными активами.

Под сроком службы производственных основных фондов следует понимать тот период времени, в течение которого они функционируют в производстве в соответствии со своим первоначальным назначением. Этот срок службы не совпадает с периодом возможного физического существования машин и оборудования, который практически безграничен. Он не



совпадает и с периодом технически возможного функционирования их в качестве средств труда, так как путем систематической замены изношенных деталей и целых узлов новыми можно заставить машину работать сотни лет. Вопрос лишь в том, насколько целесообразно экономически бесконечно удлинять срок службы машин и других элементов основных фондов.

Для повышения достоверности результата, ясного и точного их изложения, недопущения введения в заблуждение Заказчика, Оценщик при определении сроков полезной службы оцениваемых активов анализировал ряд информационных источников, представленных в таблице ниже. Оценщик обращает внимание, что ряд источников именно анализировались, то есть информация из них служила определенным ориентиром при определении сроков полезной службы, данные из этих источников не использовались напрямую.

**Таблица 11.6 Данные об источниках, используемых при определении сроков полезной службы оцениваемого имущества, с обоснованием возможности их использования**

№ п/п	Наименование источников, используемых при определении сроков полезной службы недвижимого имущества	Краткое обоснование возможности использования источников
1	Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	Является одним из трех источников, в которых представлены определенные данные, которые можно применить при установлении сроков полезной службы основных средств. Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы" было принято в соответствии со ст. 258 НК РФ. В данной статье указано: "Сроком полезного использования признается период, в течение которого объект основных средств или объект нематериальных активов служит для выполнения целей деятельности налогоплательщика. Срок полезного использования определяется налогоплательщиком самостоятельно на дату ввода в эксплуатацию данного объекта амортизируемого имущества в соответствии с положениями настоящей статьи и с учетом классификации основных средств, утверждаемой Правительством Российской Федерации. Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы, утверждается Правительством Российской Федерации. Для тех видов основных средств, которые не указаны в амортизационных группах, срок полезного использования устанавливается налогоплательщиком в соответствии с техническими условиями или рекомендациями организаций-изготовителей"
2	Постановление Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	Является одним из трех источников, в которых представлены определенные данные, которые можно применить при установлении сроков полезной службы основных средств. Постановление Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР" хотя и не используется на данный момент, тем не менее, в документе, в частности, указано: "В целях создания экономических условий для активного обновления основных фондов и ускорения научно-технического прогресса в отраслях народного хозяйства, а также сокращения затрат на осуществление капитального ремонта физически изношенных машин, оборудования и транспортных средств в условиях перехода к рынку и функционирования рыночных отношений...". То есть данный документ был провозглашен как учитывающий рыночную ситуацию
3	Справочник фирмы Marshall & Swift (Marshall Valuation Service, Marshall & Swift, 1617 Beverly Boulevard, PO Box 26307, Los Angeles, CA 90026)	Является одним из трех источников, в которых представлены определенные данные, которые можно применить при установлении сроков полезной службы основных средств. Справочник фирмы Marshall & Swift используется Оценщиками как один из основополагающих источников определения сроков полезной службы, так как учитывает реальные рыночные условия

Источник: анализ оценщика



Определив в соответствии с вышеописанными источниками сроки полезной службы недвижимого имущества, Оценщик использовал методику расчета средневзвешенного итогового показателя с присвоением весовых коэффициентов каждому источнику исходя из его актуальности, уместности, достоверности и других факторов, а также с использованием средних (среднеарифметическое и среднегеометрическое) и медианных значений. Полученные результаты существенно не отличаются между собой, и в рамках настоящего Отчета Оценщик принял среднеарифметическое значение. Процесс определения показателей сроков полезной службы представлен в нижеуказанной таблице.

**Таблица 11.7 Определение сроков полезной службы**

Наименование	Дополнительное деление	По Постановлению №1 от 01.01.2002 г. (ОКОФ)	По Постан СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО)	По данным справочника Marshall&S wift (США)	Экспертное мнение Исполнителя	Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет
Здания	КС-1	100	83	60	95	84
Здания	КС-2	80	83	55	80	74
Здания	КС-3	65	60	50	60	58
Здания	КС-4	65	83	45	50	52
Здания	КС-5	-	83	40	50	45
Здания	КС-6	-	0	35	40	38
Здания	КС-7	25	40	30	35	29
Здания	Здания мобильные	15	15	15	20	16
Здания	Здания сборно-разборные	20	20	15	20	19

Источник: анализ и расчеты оценщика

### **11.1.5 Износ и устаревания**

Износ — потеря имуществом стоимости с течением времени под действием различных факторов. Износ совокупный — величина (в денежных единицах), на которую уменьшается стоимость объекта оценки в связи с физическим состоянием, функциональным и экономическим устареванием. Износ (или устаревание) неустранимый — есть износ или устаревание, которое не может быть устранено, либо устранение которого не является экономически оправданным, поскольку требуемые затраты превосходят ожидаемое увеличение полезности и стоимости рассматриваемого объекта собственности. Износ (или устаревание) устранимый — есть износ или устаревание, устранение которого является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта собственности, а стало быть и его стоимости, не меньше затрат на устранение износа. Износ физический — потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств. Износ физический неустранимый — вызван естественным процессом старения. Данный вид износа рассчитывается от остаточной стоимости здания или сооружения (за вычетом исправимого физического износа), пропорционально отношению фактических и нормативных сроков службы. Износ физический устранимый — понимается потеря стоимости из-за потенциальных затрат типичного покупателя на ремонт зданий или сооружений, имеющих явные повреждения или дефекты.

При анализе оцениваемого имущества разных предприятий оценщик сталкивается с ситуацией, когда хронологический возраст объекта превышает его срок полезной службы, но, тем не менее, объект эксплуатируется и будет эксплуатироваться определенное время в будущем. В этой ситуации перед оценщиком встает задача определения показателя физического износа для данных объектов.

В методологической литературе описаны методы определения износа (как правило, устранимого), основанные на соотношении стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или объекта в целом, и



их восстановительной стоимости. Существуют нормативные методы расчета физического износа. В качестве примера можно назвать Правила оценки физического износа жилых зданий (ВСН 53-86).

Реализация вышеуказанных методов требует детального обследования объекта, для недвижимого имущества – проведение специальной строительно-технической экспертизы, для оборудования – специальных инженерно-технических знаний, владения и умения использовать специальные приборы и приспособления, пользование которыми также требует знаний и, в большинстве случаев, специальных разрешений на их применение.

При проведении оценки крупных предприятий, на балансе которых может находиться несколько тысяч (десятков тысяч) единиц основных средств, осуществить определение износа методами детального технического обследования практически невозможно, даже с использованием технических ресурсов предприятия.

Таким образом, встает задача определения максимального физического износа объектов, пригодных к эксплуатации, методами, отличными от вышеописанных. Для решения этой задачи в оценочной практике используются различные шкалы экспертной оценки износа, представленные в разных источниках по оценке и приведенные Оценщиком в следующей таблице:

**Таблица 11.8 Шкала экспертной оценки технического состояния объектов недвижимости**

Состояние объектов недвижимости	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа, %
Отличное	Практически новый объект, с малыми сроками эксплуатации	0–15
Хорошее	Объект со средними сроками эксплуатации, с недавно проведенным капитальным ремонтом. Наличие отдельных дефектов и повреждений, не влияющих на эксплуатацию	20–35
Удовлетворительное	Объект со средними сроками эксплуатации, требующий капитального ремонта отдельных конструктивных элементов	40–60
Неудовлетворительное	Бывший в продолжительной эксплуатации объект, требующий капитального ремонта. Ремонт целесообразен	65–85
Аварийное	Бывший в продолжительной эксплуатации объект, который не может более использоваться по своему функциональному назначению. Проведение капитального ремонта нецелесообразно. Возможно использование материалов по утилизационной стоимости	90–100

Источник: данные компаний BIG4

В рамках данного отчета физический износ определялся методом срока жизни.

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

#### **11.1.6 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.

#### **11.1.7 Информация о текущем использовании объектов оценки**

Объект оценки на дату оценки не используется в соответствии с разрешенным использованием.



### **11.1.8 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость**

На величину рыночной стоимости оказывает влияние следующие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки: местоположение объекта, физические характеристики, площадь и коммуникации.

Объект оценки расположен по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Бугульма, ул.М.Джалиля.

### **11.1.9 Описание местоположения объекта оценки**

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

Татарстан расположен в центре России на Восточно-европейской равнине, в месте слияния двух крупнейших рек – Волги и Камы. Казань находится на расстоянии 797 км к востоку от Москвы. Общая площадь Республики составляет 67 836,2 кв. км. Протяженность территории – 290 км с севера на юг и 460 км с запада на восток. Татарстан граничит: на западе – с Чувашской Республикой, на востоке – с Республикой Башкортостан, на северо-западе – с Республикой Марий Эл, на севере – с Удмуртской Республикой и Кировской областью, на юге – с Оренбургской, Самарской и Ульяновской областями. Границ с иностранными государствами Татарстан не имеет.

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

Территория Республики Татарстан состоит из 43-х районов и 20-ти городов, 14 из которых республиканского значения.

Республика Татарстан располагает развитой транспортной сетью. Ее основу составляют автомагистрали, железные дороги, четыре судоходные реки: Волга, Кама, Вятка, Белая, нефте- и газопроводы, авиалинии. Важнейшими железными дорогами являются магистрали, проходящие через города Зеленодольск, Казань, Агрыз (часть дороги Москва-Екатеринбург) и через нефтедобывающие районы юго-восточной части республики (часть дороги Москва-Челябинск). Несколько меньшее значение имеют меридиальные дороги Зеленодольск-Ульяновск и Агрыз-Бугульма.

**Рисунок 11.12 Карта Республики Татарстан**



Источник: <http://karta.tatar.ru/>



Объект оценки расположен в г.Бугульма Бугульминского муниципального района Республики Татарстан.

Бугульминский район (тат. *Bögelmä rayonu, Бөгелмә районы*) — муниципальный район на юго-востоке Республики Татарстан.

Административный центр — город Бугульма.

Территория района 1408,6 км<sup>2</sup>, граничит с Самарской и Оренбургской областями, а также с Альметьевским, Лениногорским, Азнакаевским, Бавлинским и Ютазинским районами Татарстана.

До 1920 года входила в состав Бугульминского уезда Самарской губернии, с 1920 по 1930 год – в состав Бугульминского кантона.

Район образован 10 августа 1930 года.

В районе 64 населённых пункта.

Национальный состав: 44,9 % — татары, 42,5 % — русские, 6,5 % — чувашаи.

Экономика.

Заводы: механический, электротехнического оборудования, «Нефтеавтоматика», кирпичный, железобетонных изделий, ремонтно-механический (банкрот), фарфоровый (банкрот 2010 г.). Мебельная фабрика. Комбинат строительных конструкций (банкрот 1993 г.). ПО «Татнефтегеофизика».

Пищевая промышленность: мясной (банкрот 2012), молочный (в 2005 году вошел в состав Казанского молокозавода как цех), пивоваренный (закрыт в 1992 году) ликёро-водочный завод (закрыт в 2012 году), хлебзавод (банкрот) и др.

В Бугульминском районе выращивают пшеницу, ячмень, овёс, гречиху, горох, рожь, кормовые травы. Разводят крупный рогатый скот, свиней, овец, лошадей, птицу. Клеточное звероводство (норка, нутрия, лисица, песец). Пчеловодство.

Месторождения битума, строительного песка, глины, известняка, доломита.

Наука и образование.

- Научно-исследовательский и проектный институт нефти.
- Научно-технологический центр Урало-Поволжья
- ОАО "Татнефтегеофизика"

Административное деление:

- город Бугульма
- пгт. Карабаш
- Акбашское сельское поселение — пос. Акбаш
- Березовское сельское поселение — пос. Берёзовка
- Большефедоровское сельское поселение — пос. Победа
- Восточное сельское поселение — пос. Восточный
- Вязовское сельское поселение — пос. Вязовка
- Зеленорощинское сельское поселение — дер. Зелёная Роща
- Ключевское сельское поселение — с. Ключи
- Кудашевское сельское поселение — с. Кудашево
- Малобугульминское сельское поселение — с. Малая Бугульма
- Наратлинское сельское поселение — с. Наратлы
- Новоалександровское сельское поселение — с. Новая Александровка
- Новосумароковское сельское поселение — с. Новое Сумароково
- Петровское сельское поселение — с. Петровка
- Подгорненское сельское поселение — пос. Подгорный
- Спасское сельское поселение — с. Спасское
- Староисаковское сельское поселение — с. Старое Исаково
- Татарское-Дымское сельское поселение — с. Татарская Дымская



Бугульма - один из старых городов Татарстана, существующий с 1781 г. На сегодня - город республиканского подчинения, центр Бугульминского административного района. Расположен на юго-востоке республики вблизи истоков р. Зай. Шестой по численности населения город РТ.

Бугульма - крупный железнодорожный и автодорожный узел. В городе имеется крупный аэропорт. Ведущими отраслями промышленности является машиностроение и металлообработка. Город входит в состав Альметьевско-Бугульминского промышленного узла.

Современная Бугульма - многофункциональный центр Юго-Востока Татарии с ярко выраженной промышленной, транспортной, административно-хозяйственной и культурной функциями.

В городе 23 промышленных, 9 транспортных, 19 строительных организаций. Предприятия города производят самую разнообразную продукцию для нефтедобычи, строительной индустрии, сельского хозяйства и народного потребления.

Самым крупным по численности работающих является производственное объединение "Бугульманефтемаш", специализирующееся на выпуске нефтеаппаратуры.

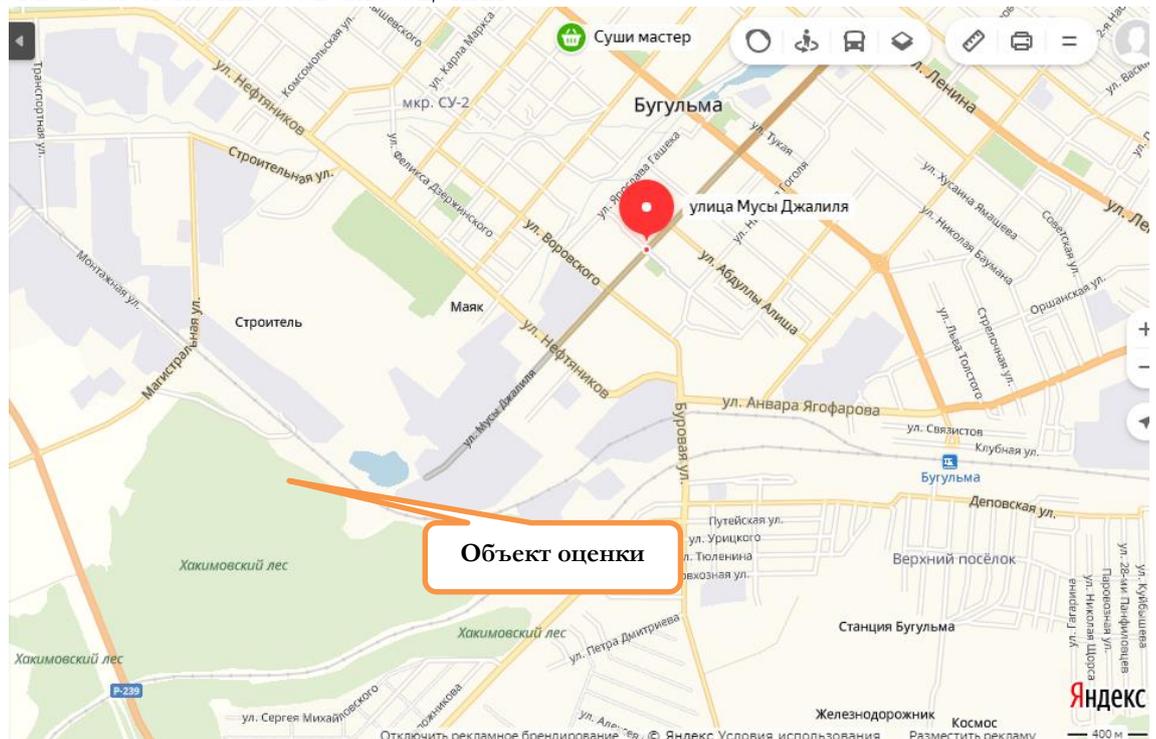
Крупными предприятиями являются завод по ремонту электротехнического оборудования, опытный завод "Нефтеавтоматика", завод "Сантехдеталь", ремонтно-механический завод, завод железобетонных изделий, мясокомбинат, комбинат хлебопродуктов, комбинат строительных конструкций и др. предприятия.

В 1975 году в городе вступило в строй предприятие легкой промышленности - фарфоровый завод.

Транспорт в городе представлен почти во всех его видах. Железнодорожная станция Бугульма - крупный узел на Куйбышевской железной дороге, через неё идёт основной поток грузов на Камский автозавод и Нижнекамский химкомбинат. Локомотивное депо станции Бугульма - одно из самых крупных на Куйбышевской железной дороге.

В городе пять автомобильных предприятий. Крупный аэропорт Бугульма связан с городами Москва, Саратов, Куйбышев, Казань, Ижевск, Пермь, Оренбург, Тюмень, Чебоксары, Минеральные Воды, Краснодар, Волгоград.

### **Рисунок 11.13 Местоположение объекта оценки**



Источник: <https://yandex.ru/maps>



## 11.2 Фотоизображения объекта оценки

*Здание складское площадью 1319,4 кв.м.*





**Нежилое строение -складское помещение площадью 1 331,1 кв.м.**





*Складское площадью 520,7 кв.м.*





**Гараж площадью 200,9 кв.м.**





*Складское площадью 465,1 кв.м.*



*Пристрой к складу площадью 232,1 кв.м.*



*Гараж площадью 204,7 кв.м.*





*Здание-гараж площадью 196 кв.м.*





## 12 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

### 12.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки

К факторам, оказывающим влияние на рынок недвижимости и необходимым учитывать при оценке, можно отнести следующие:

1. Факторы государственного регулирования рынка недвижимости:
  - нормативные акты, регулирующие сделки купли-продажи недвижимости;
  - налоговое регулирование, касающееся сделок с недвижимостью;
  - отдельные нормативные акты, ограничивающие сделки с недвижимостью на региональном уровне.
2. Макроэкономические факторы:
  - темпы экономического роста;
  - объем промышленного производства;
  - уровень занятости трудоспособного населения;
  - ставки доходности по основным финансовым инструментам;
  - платежный баланс страны;
  - состояние торгового баланса;
  - приток и отток инвестиций;
  - темп изменения доходов населения;
  - темп изменения потребительских цен.
3. Микроэкономические факторы:
  - экономическая ситуация в регионе;
  - диверсификация занятости работоспособного населения;
  - экономические перспективы развития региона;
  - притоки и оттоки инвестиций в регион.
4. Социальное положение в регионе:
  - возможность межэтнических и военных столкновений;
  - отношение к частному капиталу;
  - отношение к иностранному капиталу;
  - устойчивость политики администрации региона;
  - уровень безработицы в регионе;
  - популярность проводимой администрацией региона политики.

Основное значение при оценке недвижимости имеют макроэкономические факторы, политическая ситуация в стране и регионах, общеэкономическая ситуация, состояние финансового рынка. Если же действие макроэкономических факторов относительно стабильно, то состояние рынка недвижимости определяется микроэкономическими факторами.

Таким образом, при анализе рынка в процессе оценке недвижимости, основное внимание должно уделяться факторам макроэкономического развития страны.

#### ***12.1.1 Основные показатели развития российской экономики на январь 2019г.***

По данным Росстата, рост ВВП в 2018г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее, что превзошло как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных



данных, так и рыночный консенсус-прогноз. Ускорение темпов роста ВВП во многом обусловлено разовыми факторами и не является устойчивым. В текущем году ожидается замедление экономического роста до 1,3 %.

В отраслевом разрезе ускорение роста ВВП по сравнению с предыдущим годом было обеспечено такими секторами, как добывающая промышленность, транспортировка и хранение, строительство, деятельность финансовая и страховая. Вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным (после положительного вклада годом ранее) на фоне более низкого урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых).

В разрезе компонентов использования ускорение роста ВВП в 2018г. по сравнению с предыдущим годом было связано с внешним сектором – более высоким темпом роста экспорта при значительном замедлении импорта в реальном выражении. При этом компоненты внутреннего спроса продемонстрировали замедление.

Динамика показателей потребительского спроса была разнонаправленной. Темп роста оборота розничной торговли увеличился до 2,6 % в 2018г. после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования (рост продаж легковых автомобилей составил 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году). Другие компоненты потребительского спроса показали замедление темпов роста. В частности, покупки в зарубежных Интернет-магазинах в январе–сентябре 2018г. увеличились на 6,5 % г/г в долларовом эквиваленте после роста на 83,9 % в 2017 году. В целом расходы домашних хозяйств на конечное потребление выросли на 2,2 % в 2018г. после 3,2 % годом ранее.

Несмотря на высокие темпы роста заработных плат (+6,8 % в 2018г. в реальном выражении), реальные располагаемые доходы населения снизились на 0,2 % (с учетом единовременной выплаты пенсионерам). В то же время динамика показателя для различных доходных групп была неоднородной. Негативные факторы (падение доходов от банковских депозитов, увеличение налогов на недвижимость, рост платежей по ипотечным кредитам) сказались, в первую очередь, на доходах более обеспеченных групп населения. В то же время повышение МРОТ, увеличение выплат семьям с детьми, повышение зарплат в бюджетной сфере серьезно поддержали доходы менее обеспеченных групп населения.

Положительное сальдо счета текущих операций в 2018г. достигло максимального значения за всю историю наблюдений (114,9 млрд. долл. США). Увеличение экспорта было обеспечено не только благоприятной ценовой конъюнктурой мировых товарных рынков, но и ростом физических объемов экспорта, в том числе и нефтегазового. Среди компонентов нефтегазового экспорта рост в реальном выражении наблюдался по продукции металлургии, продовольствию, химическим товарам, продукции деревообработки. Одновременно на фоне ослабления рубля произошло существенное замедление роста импорта.

Инфляция в январе 2019г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. Повышение НДС внесло меньший вклад в рост цен, чем ожидалось ранее. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.

### ***Производственная активность***

По данным Росстата, экономический рост по итогам 2018г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее.

Темпы роста ВВП превзошли как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных (см. Картина деловой активности. Январь 2019 года), так и консенсус-прогноз аналитиков (1,7 % в декабре).

В отраслевом разрезе ключевыми драйверами экономического роста стали промышленность и строительство (вклад в экономический рост 0,6 п.п. и 0,3 п.п. соответственно). Позитивный вклад в динамику ВВП также внесли торговля (0,3 п.п.) и транспортная отрасль (0,2

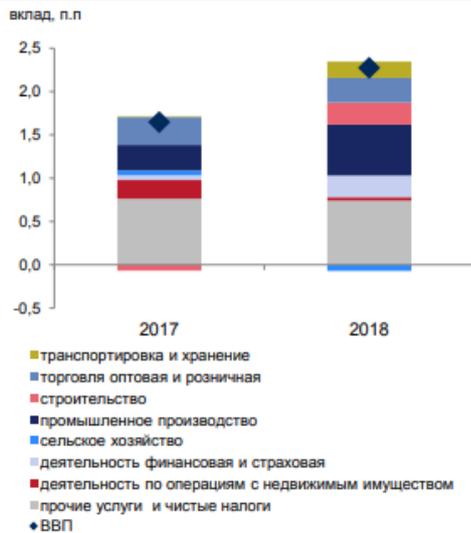


п.п.), в то время как вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным на фоне ухудшения урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых) и замедления роста выпуска животноводства.

Около 0,8 п.п. роста ВВП было обеспечено сектором услуг. По сравнению с предыдущим годом ускорение роста наблюдалось в финансовой и страховой деятельности, деятельности гостиниц и ресторанов, в то время как рост в сфере операций с недвижимым имуществом замедлился.

### Рисунок 12.1

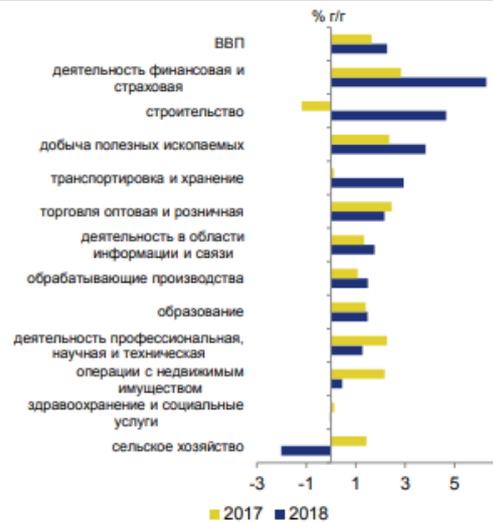
Рис. 1. Вклады видов экономической деятельности в темпы роста ВВП



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

### Рисунок 12.2

Рис. 2. Темпы роста по основным видам экономической деятельности



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рост промышленного производства в 2018г. ускорился до 2,9 % (с 2,1 % в 2017 году).

Рост выпуска в промышленности в прошлом году происходил достаточно равномерно. Годовые темпы ее роста в течение года оставались в пределах 2–4 % (в 2017г. диапазон колебаний составил практически 9 п.п.).

По итогам года положительную динамику продемонстрировали все укрупненные отрасли промышленности. Продолжался рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих отраслях, темпы роста электроэнергетики и водоснабжения вернулись в положительную область после спада в 2017 году. В то же время структура роста промышленного производства в течение года менялась. Если в первой половине года расширение выпуска промышленности опиралось на обрабатывающие отрасли, то во втором полугодии драйвером роста стали добывающие производства.

Добыча полезных ископаемых в 2018г. выросла на 4,1 % (в 2017г. – на 2,1 %). При этом во второй половине года наблюдалось существенное улучшение ее динамики (4,9 % г/г и 7,2 % г/г в 3кв18 и 4кв18 соответственно после 1,9 % г/г в январе–июне), обусловленное в первую очередь результатами июньского заседания ОПЕК+, на котором было принято решение об увеличении совокупного предложения нефти странами – участницами соглашения приблизительно на 1 млн. барр. / сутки до конца года. В соответствии с новыми параметрами сделки Россия к декабрю нарастила добычу нефти почти на 0,5 млн. барр. / сутки по сравнению с майским уровнем, до исторического максимума 11,45 млн. барр. / сутки. В целом по итогам года добыча нефти и нефтяного (попутного) газа выросла на 1,7 % после падения на 0,2 % годом ранее. Вместе с тем начиная с января 2019г. новые договоренности ОПЕК+ об ограничении добычи, достигнутые на декабрьском заседании в Вене, будут оказывать сдерживающее влияние на динамику нефтяной отрасли.



Рост в газовой отрасли в 2018г. также ускорился – до 16,5 % по сравнению с 7,1 % в 2017 году. Высокие темпы роста добычи газа были обеспечены в первую очередь активным ростом выпуска сжиженного природного газа (на 70,1 % в 2018 г. после 7,6 % в 2017 году). В то же время рост производства естественного природного газа по итогам прошлого года замедлился до 5,3 % с 8,7 % в 2017 году.

Позитивные тенденции наблюдались и в добыче ненефтегазовых полезных ископаемых. Добыча угля и металлических руд в 2018г. продолжала демонстрировать уверенный рост (на 4,2 % и 4,6 % соответственно). Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых второй год подряд росло двузначными темпами.

Динамика обрабатывающей промышленности в 2018г. сохранилась практически на уровне предыдущего года (2,6 % и 2,5 % соответственно). Как и в 2017г., ее рост опирался в первую очередь на позитивную динамику основополагающих обрабатывающих производств – химической и пищевой отрасли, деревообработки, производства стройматериалов. Совокупный вклад перечисленных отраслей в темп роста обрабатывающей промышленности в 2018г. составил 1,9 процентных пункта.

**Таблица 12.1 Показатели производственной активности**

в % к соотв. периоду предыдущего года	2018	4кв18	дек.18	ноя.18	окт.18	3кв18	2кв18	1кв18	2017
<b>ВВП</b>	<b>2,3</b>	<b>2,5*</b>	<b>2,2*</b>	<b>2,0*</b>	<b>3,4*</b>	<b>2,2*</b>	<b>2,5*</b>	<b>1,8*</b>	<b>1,6</b>
Сельское хозяйство	-0,6	4,1	-0,1	-6,1	12,1	-5,1	1,8	2,4	3,1
Строительство	5,3	4,1	2,6	4,3	5,7	5,6	6,9	5,2	-1,2
Розничная торговля	2,6	2,7	2,3	3,0	2,0	2,6	2,9	2,4	1,3
Грузооборот транспорта	2,9	2,6	3,2	3,0	1,6	3,0	3,4	2,5	5,5
Промышленное производство	2,9	2,7	2,0	2,4	3,7	2,9	3,2	2,8	2,1
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	<b>4,1</b>	<b>7,2</b>	<b>6,3</b>	<b>7,8</b>	<b>7,4</b>	<b>4,9</b>	<b>2,2</b>	<b>1,5</b>	<b>2,1</b>
добыча угля	4,2	7,4	8,8	8,0	5,5	4,6	3,9	0,7	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	2,8	5,7	5,8	5,6	6,1	4,2	1,6	-0,4	0,4
добыча металлических руд	4,6	7,3	7,2	8,4	6,3	5,4	1,6	3,7	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	4,0	7,3	4,0	16,9	1,0	0,6	-0,6	10,7	15,6
<b>Обрабатывающие производства</b>	<b>2,6</b>	<b>0,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>2,7</b>	<b>2,2</b>	<b>4,3</b>	<b>3,7</b>	<b>2,5</b>
пищевая промышленность	4,4	4,9	5,3	5,9	3,6	4,9	6,3	0,7	1,5
легкая промышленность	2,3	-2,1	0,0	-5,6	-0,5	3,6	3,5	4,5	5,4
деревообработка	11,7	13,3	10,5	12,8	16,8	14,6	10,9	5,9	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	1,8	0,7	0,2	0,3	1,5	1,9	2,6	2,2	1,1
химический комплекс	3,3	3,3	5,1	2,5	1,8	4,1	3,2	4,2	5,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	4,4	3,3	2,0	2,8	5,1	11,1	4,9	-0,8	11,2
металлургия	1,6	5,6	-4,8	6,4	15,0	-2,5	-0,8	5,9	0,8
машиностроение	1,2	-4,1	5,9	-11,2	-6,8	3,7	7,6	3,3	5,6
прочие производства	1,4	-3,0	-11,8	-2,2	8,5	4,6	3,4	5,7	-2,3
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	<b>1,6</b>	<b>1,2</b>	<b>4,5</b>	<b>2,4</b>	<b>-3,2</b>	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>	<b>2,9</b>	<b>-0,4</b>
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	<b>2,0</b>	<b>5,2</b>	<b>3,8</b>	<b>7,0</b>	<b>4,8</b>	<b>4,1</b>	<b>-1,9</b>	<b>-2,3</b>	<b>-2,1</b>

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

\*Оценка Минэкономразвития России.

### **Внутренний спрос**

В течение 2018г. наблюдалось перераспределение источников экономического роста от внутреннего спроса к внешнему.

Основной вклад в рост ВВП в 2018г. внес потребительский спрос, который увеличился на 2,2 % по сравнению с 3,2 % в 2017 году.

Оборот розничной торговли в 2018г. вырос на 2,6 % после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования. Автомобильный рынок второй год подряд показал двузначный рост (на 12,8 % в 2018г. после 11,9 % в 2017 году). Кроме того, рост оборота общественного питания ускорился до 3,6 % в 2018г. с 3,2 % в 2017 году, что стало отражением в том числе проведенного в России чемпионата мира по футболу. Вместе с тем перечисленные индикаторы потребительского спроса в течение года демонстрировали



нисходящую годовую динамику. Так, темпы роста продаж легковых автомобилей в декабре составили 5,6 % г/г, что стало самым низким показателем с начала восстановления автомобильного рынка в 1кв17.

Рост валового накопления основного капитала замедлился до 2,3 % в 2018г. (с 5,5 % в 2017 г.) при сохранении инвестиционной активности приблизительно на уровне прошлого года (4,1 % г/г, согласно оперативным данным Росстат за январь–сентябрь 2018 года).

На фоне ослабления рубля темпы роста импорта товаров и услуг снизились до 3,8 % в 2018 г. после 17,4 % годом ранее. При этом экспорт товаров и услуг продолжал уверенно расти (на 6,3 % в реальном выражении после 5,0 % годом ранее). В результате вклад чистого экспорта в темпы роста ВВП в 2018г., по оценке, составил 0,8 п.п. (по сравнению с -2,3 п.п. годом ранее). Таким образом, чистый экспорт более чем компенсировал замедление внутреннего спроса и стал основным драйвером ускорения роста ВВП в 2018 году.

**Таблица 12.2 Показатели потребительской активности**

	2018	4кв18	дек.18	ноя.18	окт.18	3кв18	2кв18	1кв18	2017	2016
<b>Оборот розничной торговли</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	2,7	2,3	3,0	2,0	2,6	2,9	2,4	1,3	-4,6
в % к предыдущему периоду (SA)		0,5	-0,1	0,5	0,1	0,5	0,8	0,5		
<b>Продовольственные товары</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,7	1,9	1,8	1,6	0,4	1,0	2,6	1,9	1,1	-5,0
в % к предыдущему периоду (SA)		0,5	0,2	0,5	0,2	0,0	0,7	0,0		
<b>Непродовольственные товары</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	3,4	2,8	4,3	3,4	4,1	3,3	2,8	1,5	-4,2
в % к предыдущему периоду (SA)		0,6	-0,2	0,5	0,0	1,0	0,8	1,0		
<b>Платные услуги</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	1,9	1,6	2,3	1,8	2,8	4,0	2,0	1,4	0,7
в % к предыдущему периоду (SA)		0,1	0,0	0,7	-0,4	0,1	1,0	0,8		

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Таблица 12.3 Показатели инвестиционной активности**

	2018	4кв18	дек.18	ноя.18	окт.18	3кв18	2кв18	1кв18	2017
<b>Инвестиции в основной капитал</b>									
% к соответствующему периоду предыдущего года						5,2	2,8	3,6	4,8
% к предыдущему периоду (SA)						1,5	1,0	0,8	
<b>Строительство</b>									
% к соответствующему периоду предыдущего года	5,3	4,1	2,6	4,3	5,7	5,6	6,9	5,2	-1,2
% к предыдущему периоду (SA)		0,9	0,4	0,6	0,2	0,9	1,3	3,3	
<b>Производство инвестоваров<sup>1</sup></b>									
% к соответствующему периоду предыдущего года	8,4	3,9	3,6	2,3	5,6	13,7	8,9	6,7	13,2
% к предыдущему периоду (SA)		0,6	1,3	1,0	-9,4	0,9	2,0	0,9	
<b>Импорт инвестоваров из дальнего зарубежья</b>									
% к соответствующему периоду предыдущего года	9,0	-1,6	-8,3	0,3	3,9	-0,5	14,7	32,3	28,5
% к предыдущему периоду (SA)		-3,8	-3,4	1,7	-2,3	-4,3	-0,9	2,9	
<b>Импорт инвестиционных товаров<sup>2</sup></b>									
% к соответствующему периоду предыдущего года				-11,6	-34,6	-29,8	-0,2	29,9	40,7
% к предыдущему периоду (SA)				8,9	-6,1	-16,4	-11,3	-9,8	
<b>Грузоперевозки инвест. товаров<sup>3</sup></b>									
% к соответствующему периоду предыдущего года	-6,7	-8,3	-6,6	-8,2	-9,8	-11,3	-7,3	2,4	-4,8
% к предыдущему периоду (SA)		1,0	0,9	1,6	0,6	-5,2	-7,5	-1,9	

### Рынок труда

Ситуация на рынке труда в 2018г. характеризовалась активным ростом заработных плат как в социальном, так и во внебюджетном секторах.

По предварительной оценке Росстата, в целом за 2018 год, рост реальной заработной платы составил 6,8 % (в 2017г. – 2,9 %).

Существенное увеличение темпов роста заработных плат в 2018г. было связано в первую очередь с достижением соотношений, установленных указами Президента Российской Федерации в части повышения оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы. По оценке Минэкономразвития России, темп роста реальных заработных плат в социальном секторе экономики в январе–ноябре составил 16,8 % г/г.



Рост заработных плат в частном секторе, по оценке Минэкономразвития России, составил 6,3 % г/г в реальном выражении в январе–ноябре 2018 года. Дополнительными факторами роста заработных плат как в социальном, так и во внебюджетном секторах в 2018г. стали индексация оплаты труда других работников бюджетной сферы и повышение минимального размера оплаты труда с 1 января и с 1 мая 2018 года.

В конце года наметилась тенденция к стабилизации роста реальных заработных плат (по предварительной оценке Росстата, 2,5 % г/г в декабре). Данное замедление было ожидаемым и было связано с изменением внутригодовой динамики оплаты труда в социальном секторе в 2018 г. из-за особенностей достижения установленных президентскими указами целевых соотношений, а также с ускорением потребительской инфляции во второй половине года.

Уровень безработицы в 2018 г. опустился до исторического минимума 4,8 %.

В целом за 2018г. совокупная численность рабочей силы изменилась незначительно, снизившись по сравнению с 2017 годом на 95,3 тыс. человек (-0,1 %). При этом наблюдалось дальнейшее перераспределение рабочей силы между занятыми и безработными. Численность занятого населения увеличилась на 215,7 тыс. человек (+0,3 %) за счет снижения общей численности безработных на 311,0 тыс. человек (-7,8 %).

Об ограничениях на рынке труда свидетельствуют и данные компании HeadHunter. Публикуемый ею hh-индекс, который показывает дефицитность специалистов через отношение количества активных резюме к вакансиям, снизился по сравнению с предыдущим годом на 0,9 п. (до 5,7 пунктов в среднем за 2018 год). На протяжении 2018г. ограниченное предложение кадров требуемой квалификации наблюдалось среди рабочего персонала, медицины и фармацевтики.

**Таблица 12.4 Показатели рынка труда**

	2018	4кв18	дек.18	ноя.18	окт.18	3кв18	2кв18	1кв18	2017	2016
<b>Реальная заработная плата</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,8	3,8	2,5	4,2	5,2	6,3	7,6	10,2	2,9	0,8
в % к предыдущему периоду (SA)		0,3	-0,6	0,0	0,6	0,5	0,4	4,0		
<b>Номинальная заработная плата</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,9	7,8	6,9	8,2	8,9	9,5	10,1	12,7	6,7	7,9
в % к предыдущему периоду (SA)		1,6	0,0	0,4	1,0	2,0	1,5	4,0		
<b>Реальные располагаемые доходы</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,2/ 0,3 <sup>2</sup>	-0,7	0,1	-3,1	0,3	-1,6	1,3	0,3/ 2,3 <sup>4</sup>	-1,2	-5,8
в % к предыдущему периоду (SA)		-0,1	1,9	-1,7	0,7	-1,0	-0,6	0,9		
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	-0,4	-0,5	0,4	-3,1	0,4	-2,0	0,8	0,0/ 2,1 <sup>1</sup>	-0,5	-4,8
<b>Численность рабочей силы*</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,1	-0,3	-0,2	-0,1	-0,6	-0,2	0,0	0,0	-0,7	0,1
млн. чел. (SA)		76,1	76,2	76,2	76,1	76,2	76,2	76,3		
<b>Численность занятых*</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,3	-0,1	0,0	0,2	-0,3	0,3	0,5	0,5	-0,3	0,1
млн. чел. (SA)		72,5	72,5	72,6	72,4	72,5	72,6	72,5		
<b>Численность безработных*</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-7,8	-5,7	-4,6	-6,0	-6,4	-8,5	-8,4	-8,7	-6,5	-0,5
млн. чел. (SA)		3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,7	3,7		
<b>Уровень занятости*</b>										
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)		59,9	59,9	59,9	59,8	59,8	59,8	59,7		
<b>Уровень безработицы**</b>										
в % к рабочей силе /SA	4,8/-	4,8/4,8	4,8/4,8	4,8/4,7	4,7/4,8	4,6/4,8	4,8/4,8	5,1/4,9	5,2/-	5,5/-

\* Данные за 2016–2017 гг. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».

\*\* Данные за 2016 год представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2017–2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.



## Инфляция

Инфляция в январе 2019г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. С учетом данных за первые несколько дней февраля, показывающих замедление среднесуточного темпа роста цен, можно сделать вывод о том, что эффект от повышения НДС оказался меньше предварительных оценок.

Значимый вклад (+0,24 п.п.) в инфляцию в январе внесла индексация регулируемых цен и тарифов. При этом стоимость коммунальных услуг выросла на 2,6 % м/м, в том числе в результате повышения НДС и изменения порядка оплаты услуги по вывозу твердых коммунальных отходов. В июле динамика тарифов окажет понижательное давление на годовую инфляцию, в силу более низкого уровня индексации по сравнению с прошлым годом.

Темп роста цен на непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции ускорился с 0,3 % м/м до 0,6 % м/м (с исключением сезонного фактора – значения аналогичны) при том, что 86% данной группы товаров облагается базовой ставкой НДС. Ускорение темпа роста цен на бензин было более заметным – до 0,8 % м/м SA в январе с 0,2 % м/м SA в декабре прошлого года (0,8 % м/м в январе после снижения на 0,1 % м/м месяцем ранее). Темп роста цен на табачные изделия остался практически неизменным: 0,8 % м/м SA в январе 2019 г. после 0,9 % м/м SA в декабре 2018 г. (0,8 % м/м в январе после 0,7 % м/м месяцем ранее).

Инфляция в сегменте продовольственных товаров, большинство из которых облагается льготной ставкой НДС, в январе 2019 года замедлилась до 0,6 % м/м SA с 1,0 % м/м SA месяцем ранее (1,3 % м/м в январе после 1,7 % м/м в декабре). Замедление темпов роста цен наблюдалось как в сегменте плодоовощной продукции, так и в сегменте других продовольственных товаров. Монетарная инфляция в январе ускорилась до 0,46 % м/м SA с 0,30 % м/м SA в декабре. Показатель, приведенный к годовым темпам роста, ускорился до 5,71 % м/м SAAR. По оценке, такое ускорение является временным.

В феврале 2019г. инфляция, по оценке, составит 0,5–0,6% м/м (5,2–5,4 % г/г). При этом пиковые значения (5,5–5,7 % г/г) инфляция пройдет в марте–мае текущего года. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.

**Таблица 12.5 Индикаторы инфляции**

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



### **Банковский сектор**

Понижательный тренд процентных ставок в 2018г. развернулся на фоне ухудшения условий на финансовых рынках и ужесточения денежно-кредитной политики Банком России.

В условиях ослабления рубля, роста российской премии за риск и оттока нерезидентов с рынка ОФЗ Банк России в апреле приостановил цикл смягчения денежно-кредитной политики, а с сентября перешел к ее ужесточению. В сентябре и в декабре регулятор поднял ключевую ставку на 25 б.п. (до 7,75 % на конец года). Оба решения совпали с ожиданиями рынка, при этом январский консенсус-прогноз Блумберг указывал, что участники рынка прогнозируют снижение ключевой ставки не раньше 4кв19.

Банки отреагировали на ситуацию на финансовых рынках и решения Банка России повышением основных кредитных и депозитных ставок. В июле–декабре ставки по розничным депозитам на срок свыше 1 года прибавили 1,1 п.п., по кредитам нефинансовым организациям на аналогичный срок – 0,7 п.п. Ставки по ипотечным кредитам во второй половине года выросли (до 9,7 % в декабре) после двух лет практически непрерывного снижения. В то же время в других сегментах рынка потребительского кредитования повышения ставок не наблюдалось.

Основным драйвером роста депозитной базы банков в 2018г. оставались рублевые депозиты.

Тенденции на рынках корпоративных и розничных депозитов в 2018г. были разнонаправленными. Рост вкладов физических лиц в течение года последовательно замедлялся (до 5,3 % г/г в декабре 2018 г. с 8,7 % г/г в декабре 2017 года). Темп роста корпоративных депозитов, напротив, находился на восходящей траектории и в декабре достиг 10,5 % г/г (по сравнению с 8,4 % г/г в декабре 2017 года). Начиная со второй половины 2018г. годовой рост корпоративных депозитов устойчиво опережал динамику розничных вкладов, при этом разрыв между двумя показателями продолжает увеличиваться.

Рост депозитов как в корпоративном, так и в розничном сегменте обеспечивался главным образом рублевыми депозитами (на 2,3 и 1,7 млрд. рублей соответственно). В конце года в условиях роста неопределенности на мировых финансовых рынках и ослабления рубля временно возросла волатильность валютной структуры вкладов физических лиц. Однако в целом по итогам года депозиты физических лиц в иностранной валюте сократились на 315 млрд. рублей, в то время как по юридическим лицам наблюдался умеренный рост показателя (193 млрд. рублей).

Задолженность по кредитам нефинансовым организациям в целом за 2018г. выросла на 4,7 % (в 2017г. – на 1,8 %). По сопоставимому кругу банков, как и годом ранее, наблюдался более динамичный рост кредитного портфеля, – 5,8 % после 3,7 % в 2017 году.

В отраслевом разрезе наибольший вклад в динамику корпоративного кредитования вносят обрабатывающая промышленность, торговля, а также транспортная отрасль. Замедление динамики кредитного портфеля в текущем году наблюдается в добыче полезных ископаемых и в сфере операций с недвижимым имуществом.

Корпоративные кредиты, номинированные в рублях, росли опережающими темпами и по итогам года показали рост на 12,0 % (3,8 % в 2017 году). При этом валютная задолженность демонстрирует отрицательную годовую динамику с апреля 2016 года (с исключением валютной переоценки). В 2018 г. сокращение портфеля кредитов, номинированных в иностранной валюте, ускорилося до -11,7 % по сравнению с -2,4 % в 2017 году.

Наиболее активный процесс девальютизации кредитного портфеля наблюдается в таких отраслях, как операции с недвижимым имуществом, транспорт и связь, торговля, где доля кредитов в иностранной валюте исторически находилась на повышенных уровнях. За последние два года существенно снизилась валютная задолженность строительных организаций, однако в конце 2018г. ее объем вновь начал расти на фоне восстановления динамики кредитования отрасли.

Кредиты населению в 2018г. продолжали расти опережающими темпами. По итогам 2018г. темпы роста розничного кредитного портфеля выросли до 22,4 % с 12,8 % годом ранее.



Рост ипотечного кредитного портфеля в 2018г. ускорился до 23,1 % с 15,1 % в 2017 году. Выдачи новых ипотечных кредитов на протяжении года продолжали расти высокими темпами (в целом по году – на 62 %), в том числе в результате рефинансирования заемщиками ранее выданных кредитов по более выгодным ставкам. Вместе с тем в конце года динамика показателя начала замедляться на фоне приостановки удешевления ипотечного кредитования.

Рост розничного кредитного портфеля (за исключением ипотеки) в 2018г. ускорился почти вдвое – до 21,6 % с 11,1 % в 2017 году. В абсолютном выражении рост показателя составил 1,5 трлн. рублей и внес основной вклад в прирост кредитов населению.

В условиях широких возможностей для рефинансирования ранее выданных кредитов уровень просроченной задолженности физических лиц продолжил снижаться (до 5,1 % на 1 января 2019г. с уровней около 7 % в начале года) и достиг минимальных с апреля 2014 года уровней. Вместе с тем рост кредитного портфеля существенно превышал рост номинальных заработных плат.

Наблюдаемая динамика потребительского кредитования создает риски ухудшения качества кредитного портфеля в будущем. Кроме того, растущие процентные платежи оказывают все более выраженное негативное влияние на динамику реальных располагаемых доходов населения. В целях ограничения рисков в сфере потребительского кредитования Банк России принял решение с 1 апреля 2019г. повысить на 30 п.п. надбавки к коэффициентам риска по потребительским кредитам с полной стоимостью кредитования от 10 до 30 %. С 1 сентября 2018г. указанные надбавки уже были повышены на 20–60 процентных пунктов.

**Таблица 12.6 Основные параметры прогноза социально-экономического развития**

	дек.18	ноя.18	окт.18	сен.18	авг.18	1кв18	2кв17	1кв17	2016
<b>Ключевая ставка (на конец периода)</b>	7,75	7,50	7,50	7,50	7,25	7,25	9,00	9,75	10,00
<b>Процентные ставки, % годовых</b>									
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)	9,2	9,5	9,2	9,2	9,1	9,0	10,9	11,9	13,0
По рублевым жилищным кредитам	9,7	9,5	9,4	9,4	9,4	9,8	11,3	11,8	12,5
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)	6,8	6,8	6,6	6,0	5,7	6,4	6,9	7,4	8,4
Кредит экономике, % г/г*	9,7	10,3	10,4	10,0	8,8	6,6	-0,1	-2,7	0,0
Жилищные кредиты, % г/г*	23,1	25,1	24,9	24,5	24,1	17,6	11,1	11,1	12,4
Потребительские кредиты, % г/г*	21,6	20,8	19,9	19,2	18,0	12,7	1,0	-3,0	-9,5
Кредиты организациям, % г/г*	4,7	5,5	5,9	5,6	4,4	3,6	-1,8	-4,3	0,7
Выдачи жилищных рублевых кредитов, % г/г	17,3	29,7	40,3	38,4	49,1	80,9	31,9	-1,0	26,7

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.  
\*Данные с исключением валютной переоценки.

**12.1.1 Социально-экономическое положение Республики Татарстан в январе 2019 года****I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ**

	Январь 2019г.	Январь 2019г. в % к		Справочно:	
		январю 2018г.	декабрю 2018г.	январь 2018г. в % к	
				январю 2017г.	декабрю 2017г.
Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>	x	100,2	81,4	100,2	87,8
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами <sup>2)</sup> , млн. рублей	203420,1	100,1	74,6	109,1	74,4
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство» <sup>3)</sup> , млн. рублей	10706,4	93,2	25,8	90,0	27,5
Ввод в действие жилья, тыс. кв. м. общей площади	232,1	38,6	72,1	177,2	175,7
Продукция сельского хозяйства, млн. рублей	13123,3	102,2	90,9	101,3	98,3
Грузооборот автотранспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов деятельности <sup>4)</sup> , млн. т-км	283,6	104,4	86,0	98,3	79,2
Оборот розничной торговли, млн. рублей	72398,3	104,0	76,7	107,1	79,6
Объем платных услуг населению, млн. рублей	24432,5	102,7	87,8	100,7	92,3
Индекс потребительских цен	x	104,4	100,9	102,0	100,3
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>5)</sup>	x	100,0	97,8	111,1	101,9
- в том числе реализуемых на внутреннем рынке	x	101,1	97,5	107,9	100,8
Численность официально зарегистрированных безработных, (на конец периода), тыс. человек	11,3	92,0	110,9	83,1	104,2

<sup>1)</sup> Индекс промышленного производства исчисляется по видам экономической деятельности («добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений») на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2010 базисного года.

<sup>2)</sup> «Объем отгруженных товаров» рассчитывается по фактически осуществляемым видам экономической деятельности в действующих ценах.

<sup>3)</sup> В объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «Строительство», включается стоимость работ и услуг строительного характера, выполняемых организациями собственными силами по договорам строительного подряда, и работ, выполняемых хозяйственным способом организациями и населением.

<sup>4)</sup> По сопоставимому кругу.

<sup>5)</sup> Индекс цен производителей промышленных товаров с 2017г. рассчитывается в соответствии с новым классификатором товаров (ОКПД/2) по следующим видам экономической деятельности (ОКВ-3/12): «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».



	Январь-декабрь 2018г.	В % к январю-декабрю 2017г.	Декабрь 2018г.		Справочно:		
			в % к		2017г. в % к 2016г.	декабрь 2017г. в % к	
			декабрю 2017г.	ноябрю 2018г.		декабрю 2016г.	ноябрю 2017г.
Внешнеторговый оборот <sup>1)</sup> , млн. долларов США	19260,7	113,4	х	х	141,5	х	х
экспорт	15406,3	117,5	х	х	140,7	х	х
импорт	3854,4	99,4	х	х	144,2	х	х
Реальные денежные доходы	х		105,2	130,7		88,5	121,7
без учета ЕВ-2017 <sup>2)</sup>		102,4			94,6		
с учетом ЕВ-2017 <sup>2)</sup>		102,0			94,9		
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>3)</sup>	х						
без учета ЕВ-2017 <sup>2)</sup>		100,1			94,2		
с учетом ЕВ-2017 <sup>2)</sup>		99,7			94,6		
Начисленная среднемесячная заработная плата одного работника на предприятиях и в организациях республики, включая малое предпринимательство <sup>4)</sup>							
номинальная, рублей	35154,7	108,6	107,7	125,3	106,9	105,3	129,3
реальная	х	106,0	103,8	124,5	104,0	103,1	128,8

<sup>1)</sup> По данным таможенной статистики внешней торговли и внешней торговли со странами Европейского экономического союза (ЕАЭС), по состоянию на 13 февраля 2019г.

<sup>2)</sup> Единовременная денежная выплата, произведенная в январе 2017г. в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ в размере 5 тысяч рублей.

<sup>3)</sup> Доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен.

<sup>4)</sup> В 2017г. информация формировалась по «хозяйственным» видам экономической деятельности, начиная с января 2018г. – по «чистым» видам экономической деятельности.

Республика Татарстан по основным макроэкономическим показателям традиционно входит в число регионов-лидеров Российской Федерации. По объему валового регионального продукта республика занимает 7 место среди субъектов Российской Федерации, сельскому хозяйству и объему инвестиций в основной капитал – 4 место, промышленному производству и строительству – 5 место, обороту розничной торговли – 8 место.

### Рисунок 12.3

Динамика ВРП Республики Татарстан и ВВП России



По итогам 2018 года объем валового регионального продукта, по оценке, составил 2 440,3 млрд рублей, или 101,5% в сопоставимых ценах к уровню 2017 года. Основной вклад в рост экономики внесли промышленное производство и торговля.

В структуре экономики наибольший удельный вес традиционно занимает промышленность – 48,1% (в том числе, добыча полезных ископаемых – 27,1%, обрабатывающие производства – 18,0%, обеспечение электрической энергией, газом, паром; кондиционирование воздуха – 2,3%,



водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 0,7 %), оптовая и розничная торговля – 12,7%, строительство – 8,1%, сельское хозяйство – 5,6%.

Индекс промышленного производства составил 102,0% к уровню 2017 года, объем отгруженной продукции – 2 818,0 млрд рублей.

**Рисунок 12.4**

**Динамика промышленного производства**



В добыче полезных ископаемых индекс производства составил 102,1% к уровню 2017 года, в обрабатывающих производствах – 100,3%, в обеспечении электрической энергией, газом, паром; кондиционировании воздуха – 120,8%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 107,6%.

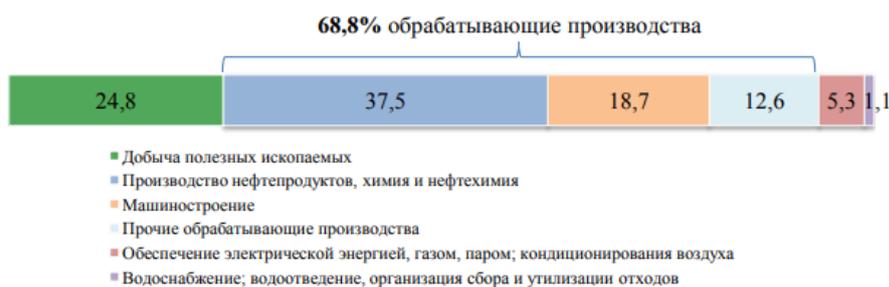
Рост наблюдался в следующих обрабатывающих производствах: производстве кокса и нефтепродуктов (106,4% к уровню 2017 года), химических веществ и химических продуктов (105,3%), производстве пищевых продуктов (104,5%), напитков (101,7%), металлургическом производстве (102,0%), прочих готовых изделий (110,4%), текстильных изделий (123,9%), обработке древесины и производстве изделий из дерева и пробки (108,0%), бумаги и бумажных изделий (154,3%), мебели (102,6%).

По итогам 2018 года увеличилось относительно 2017 года производство топлива дизельного на 33,7%, бензина автомобильного – на 25,3%, шин, покрышек и камер резиновых – на 14,5%, мазута топочного – на 9,5%, прямогонного бензина – на 4,2%, пива – на 2,4%.

Отрицательная динамика наблюдалась в производстве кожи и изделий из кожи (60,9% к уровню 2017 года), одежды (78,8%), готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (82,9%), прочей неметаллической минеральной продукции (89,0%), лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (91,0%), автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (91,8%), прочих транспортных средств и оборудования (92,2%), машин и оборудования (94,1%), компьютеров, электронных и оптических изделий (96,8%), электрического оборудования (97,2%), производстве резиновых и пластмассовых изделий (99,6%).

**Рисунок 12.5**

**Структура промышленности Республики Татарстан в 2018 году, %**





Снизилась объемы производства полимеров этилена в первичных формах (99,2% к уровню 2017 года), грузовых автомобилей (99,0%), строительного кирпича (98,3%), легковых автомобилей (94,3%), препаратов лекарственных (91%).

В структуре промышленности доля добычи полезных ископаемых составила 24,8%; обрабатывающих производств – 68,8%; обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха – 5,3%, водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 1,1%.

В сельском хозяйстве в 2018 году объем продукции составил 216,0 млрд рублей, или 97,1% в сопоставимых ценах к уровню 2017 года.

Производство продукции растениеводства снизилось в сопоставимых ценах к уровню 2017 года на 7,7% и составило 101,7 млрд рублей. Валовой сбор зерна в весе после доработки составил 3,7 млн тонн, что на 25,8% меньше, чем было собрано в 2017 году. Валовой сбор сахарной свеклы снизился на 32% до 2 109,1 тыс. тонн, овощей (с учетом защищенного грунта) – на 4,1 % (327,7 тыс. тонн). В республике собрано 1 189,6 тыс. тонн картофеля, или 102,2 % к уровню 2017 года. Производство продукции животноводства за 2018 год увеличилось на 1,8% и составило 114,3 млрд рублей.

Объем строительных работ по итогам 2018 года составил 349,1 млрд руб., или 99,5% в сопоставимых ценах к уровню 2017 года. Введено 2 409,9 тыс. кв. м общей площади жилья, или 100,1% к уровню 2017 года.

В 2018 году по программе социальной ипотеки построено 7763 квартиры общей площадью 438 тыс. кв. метров.

**Рисунок 12.6**



В 2018 году отмечался рост потребительской активности. Оборот розничной торговли составил 917,0 млрд рублей, или 106,1% в сопоставимых ценах к уровню 2017 года.

**Рисунок 12.7**





Рост потребительских цен с начала года (декабрь 2018 года к декабрю 2017 года) составил 103,7%, что на 0,6 процентных пункта ниже среднероссийского значения. При этом рост цен на продовольственные товары составил 103,3%, непродовольственные – 104,2%, услуги – 103,6%.

Уровень жизни. Денежные доходы на душу населения в январе-ноябре 2018 года составили 32 065,6 рублей и увеличились в номинальном выражении по сравнению с соответствующим периодом 2017 года на 3,8%, реальные денежные доходы составили 101,6%.

По итогам 2017 года доля населения с денежными доходами ниже величины прожиточного минимума (ПМ в среднем на душу населения – 8467 рублей) составила 7,4% от общей численности населения Республики Татарстан.

С 2019 года Республика Татарстан вошла в пилотный проект, направленный на достижение до 2024 года национальных целей социально-экономического развития по повышению реальных доходов граждан, снижению уровня бедности в два раза, утвержденный приказом Министерства труда и социальной защиты Российской Федерации от 27.11.2018 №748 в рамках реализации Указа Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 года № 204.

Средняя начисленная заработная плата работающих на предприятиях и в организациях республики, включая малое предпринимательство, в 2018 году, по предварительным итогам, составила 35 154,7 рублей и увеличилась по сравнению с уровнем 2017 года на 8,6%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен на товары и услуги, составила 106,0%.

Рынок труда. Ситуация на рынке труда Республики Татарстан характеризуется как относительно стабильная, благодаря проведению эффективной государственной политики в области занятости населения.

Реализация мероприятий Государственной программы Республики Татарстан «Содействие занятости населения Республики Татарстан на 2014 – 2021 годы» способствовала снижению уровня безработицы в республике. С 2014 года уровень регистрируемой безработицы снизился на треть. За 2018 год в органы службы занятости обратилось по различным вопросам 159,9 тыс. человек, в том числе принято на учет в качестве ищущих работу 62,3 тыс. человек. Трудоустроено 41 тыс. человек, из которых 23,5 тыс. незанятых граждан.

По состоянию на 01.01.2019 на учете в центрах занятости населения в качестве безработных были зарегистрированы 10,2 тыс. человек, или 0,5 процента от численности рабочей силы (на конец декабря 2017 года – 0,58 процентов).

По сравнению с началом 2018 года незначительно увеличились в составе безработных доля граждан, уволившихся по собственному желанию, – 66,0% (на 01.01.2018 – 62,6%) и доля инвалидов – 11,3% (на 01.01.2018 – 10,6%).

### **12.1.2 Влияние социально-экономических факторов на развитие рынка недвижимости<sup>2</sup>**

Рост доходов населения, безусловно, влияет на уровень цен. Сопоставляя темпы роста цен и доходов, можно констатировать, что доходы, как правило, не поспевают за ценами. 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

<sup>2</sup> Источник: <http://www.lighteconomic.ru/ljins-376-1.html>



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.

### **12.1.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки**

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

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 характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

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

В зависимости от степени готовности:

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

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

Объект оценки представляет собой производственно-складские здания общей площадью 4004,9 кв.м., расположенные на земельных участках под производственно-складское строительство общей площадью 16 093,0 кв.м. Описание конструктивных элементов зданий имеется в разделе «Описание объекта оценки». Исходя из технических характеристик зданий, и ссылаясь на их текущее использование, они могут использоваться в качестве производственно-складских.

Оцениваемые здания по назначению – производственно-складские, по полезности – мало доходная недвижимость, в зависимости от степени представленности объектов – малораспространенный объект, находится в г.Бугульма Республики Татарстан, где рынок недвижимости можно охарактеризовать как неактивный, здания являются готовыми объектами.

#### **12.1.4 Мониторинг цен на коммерческую недвижимость Республики Татарстан**

Мониторинг цен объектов недвижимости, земельных участков и арендных ставок по состоянию на 01.03.2019г. разработан Некоммерческим партнерством «Союз оценщиков Республики Татарстан».

Мониторинг осуществляется на базе анализа открытых источников, при содействии Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан, органов по управлению имуществом муниципальных районов и городских округов республики, оценочного сообщества, корпоративных заказчиков оценки, профессиональных объединений рынка недвижимости, экспертных организаций.

Мониторинг составлен на основе анализа статистической обработки рыночных сведений о предложениях и сделках на незастроенные земельные участки и объекты капитального строительства, полученных из средств массовой информации, мультилистинговых систем объявлений, данных профессиональных участников рынка недвижимости, экспертов, результатов аукционов и сделок, в т.ч. с государственным и муниципальным имуществом.

При определении диапазонов цен была проведена математическая обработка информации с исключением максимальных и минимальных значений стоимости, а также с очевидно недостоверными или противоречивыми сведениями. Результаты математической обработки



информации были обсуждены и одобрены Комитетом по мониторингу рынка недвижимости и утверждены Правлением Партнерства.

Таблица 12.7

<b>МОНИТОРИНГ ЦЕН НА КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ НА ТЕРРИТОРИИ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН</b>				
Наименование населенного пункта	Расположение	Административные, офисные помещения, бизнес-центры	Торговые помещения, помещения общественного питания	Производственные-складские помещения
Азнакаево	-	14 – 30 (мин. 6)*	15 – 33 (мин.6, макс.45)*	2 – 8
Агрыз	-	7 – 53	16 – 60 (мин.9)*	3 – 12 (мин. 1,5)*
Альметьевск	Центральная часть города	55 – 90 (мин. 28, макс. 100)*	60 – 90 (мин.21, макс. 104)*	2,5 – 10
	Районы массовой жилой застройки	30 – 59	33 – 60	2,5 – 10 (макс. 25)*
	Промышленная зона	25 – 35	25 – 35	2,2 – 10
Арск	-	6 – 20 (мин. 3)	8 – 40 (мин. 5, макс. 77)*	2 – 15
Бугульма	-	17 – 45 (мин. 8, макс. 100)*	20 – 60 (макс. 100)*	1,5 – 9 (макс.17)*



Таблица 12.8

**МОНИТОРИНГ АРЕНДНЫХ СТАВОК  
КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ  
НА ТЕРРИТОРИИ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН**  
рублей за 1 квадратный метр в месяц

Наименование населенного пункта	Диапазон арендных ставок		
	офисных помещений	торговых помещений	производственно-складских помещений
Азнакаево	200 – 350 (макс. 500)*	200 – 350 (макс. 650)*	50 – 100
Аксубаево	100 – 290	100 – 250	50 – 100
Актаныш	100 – 200	100 – 200	50 – 100
Алексеевское	250 – 400	250 – 350 (макс. 500)*	50 – 100
Агрыз	250 – 490	300 – 500 (макс. 900)*	50 – 100
Альметьевск	350 – 700 (мин. 200, макс. 1 600)*	300 – 800 (макс. 2000)*	100 – 230 (мин. 50, макс. 500)*
Арск	200 – 350	250 – 450	80 – 100
Балтаси	250 – 350 (макс. 400)*	250 – 350	40 – 100
Бавлы	170 – 400	300 – 600 (мин. 150)*	40 – 100
Бугульма	250 – 500 (мин. 100, макс. 1000)*	200 – 600 (мин. 100, макс. 1000)*	100 – 200 (мин. 30)*



Таблица 12.9

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающаяся стоимость
Арский муниципальный район (ИЖС, ЛПХ)	100 (мин. 40)*	540	300
<b>Апастовский муниципальный район</b>			
Апастовский муниципальный район (промышленное использование)	70	350	90
Апастовский муниципальный район (ИЖС)	50	130	60
<b>Атнинский муниципальный район</b>			
с.Большая Атя (ИЖС, ЛПХ)	170	400 (макс. 700)*	250
Атнинский муниципальный район (производственно-складское назначение)	100	170	120
Атнинский муниципальный район (ИЖС, ЛПХ)	100	350	260
<b>Бавлинский муниципальный район</b>			
г.Бавлы (промышленное использование)	600 (мин. 230)*	1 000	800
г.Бавлы (ИЖС)	250 (мин. 180)*	1 175 (макс. 2 000)*	520
Бавлинский муниципальный район (ИЖС)	60	730 (макс. 1 500)*	300
<b>Балтасинский муниципальный район</b>			
пгт. Балтасы (ИЖС)	200	750	300
Балтасинский муниципальный район (ИЖС)	100	200	150
<b>Бугульминский муниципальный район</b>			
г.Бугульма (ИЖС)	250	1 750	650
г.Бугульма (торговля)	260	1 500 (макс. 4 400)*	700
г.Бугульма (промышленное использование)	170	520 (макс. 2000)*	500
Бугульминский муниципальный район (ИЖС)	130	1 120 (макс. 1 500)*	300



### **12.1.5 Факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости**

Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки; эти факторы могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням.

Первый уровень (региональный) – уровень влияния факторов, носящих общий характер, не связанных с конкретным объектом недвижимости и не зависящих непосредственно от него, но косвенно влияющих на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

Второй уровень (местный) – уровень влияния локальных факторов в основном в масштабе города или городского района. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

Третий уровень (непосредственного окружения) – уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками.

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости. Оценщик недвижимости должен установить влияние каждого фактора на итоговую цену, а затем влияние всех факторов в совокупности и сделать общее заключение о стоимости недвижимости, подтвержденное необходимым обоснованием.

К первому уровню относятся следующие 4 группы факторов:

1. социальные:
  - базовые потребности в приобретении объектов недвижимости, в варианте их использования; базовые потребности в общении с окружающими, отношение к соседним объектам и их владельцам, чувство собственности;
  - тенденции изменения численности населения, его омоложения или старения, размер семьи, плотность заселения, др.;
  - тенденции изменения образовательного уровня, уровня культуры, уровня преступности;
  - стиль и уровень жизни.
2. экономические:
  - общее состояние мировой экономики; экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне; финансовое состояние предприятий;
  - факторы спроса: уровень занятости, уровень доходов и тенденции его изменения, платежеспособность, доступность кредитных ресурсов, ставки процента и арендной платы, издержки при формировании продаж, обеспеченность населения объектами общественного назначения и др.;
  - факторы предложения: наличие источников и условия финансирования строительства и реконструкции, число объектов, выставленных на продажу; затраты на строительные-монтажные работы и тенденция их изменения, налоги.
3. физические:
  - климатические условия, природные ресурсы и источники сырья, рельеф, топография, почва и др.;
  - экология;
  - сейсмические факторы.
4. политические (административные):
  - политическая стабильность, безопасность;
  - налоговая политика, финансовая политика, предоставление разного рода льгот;
  - зонирование: запретительное, ограничительное или либеральное;



- строительные нормы и правила: ограничительные или либеральные;
- услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство, инженерное оборудование, общественный транспорт, школы, противопожарная служба;
- наличие и совершенство законодательства (об ипотеке, о собственности, об операциях с недвижимостью, в области экологии, о залоге, в области строительства, о кредитной политике и др.), лицензирование риэлтерской и оценочной деятельности.

Ко второму уровню относятся следующие факторы:

5. местоположение:

- по отношению к деловому центру, местам приложения труда, жилым территориям, автодороге, железной дороге, побережью, зеленым массивам, коммунальным учреждениям (свалкам и т.п.);
- наличие и состояние коммуникаций;
- наличие объектов социально-культурного назначения;
- размещение объектов в плане города (района), примыкающее окружение.

6. условия продаж:

- особые условия сделок; мотивы продавцов и покупателей
- условия финансирования: сроки кредитования; процентные ставки; условия выделения средств.

К третьему уровню относятся следующие факторы:

7. физические характеристики:

- физические параметры: площадь, размеры, форма, материал постройки, год постройки или реконструкции, этажность и др.;
- качество строительства и эксплуатации;
- наличие коммунальных услуг;
- функциональная пригодность;
- привлекательность, комфорт.

8. архитектурно-строительные:

- стиль, планировка, конструкции и т. д.;
- объемно-планировочные показатели и др.

9. финансово-эксплуатационные:

- эксплуатационные расходы;
- стоимость строительства;
- доходы, генерируемые объектом недвижимости.

*Источник информации: <http://subschet.ru/>*

### **12.1.6 Основные выводы относительно рынка недвижимости**

Оцениваемые земельные участки принадлежат к рынку земельных участков, предназначенных под размещение производственно-складских объектов, расположенных на землях населенных пунктов. В соответствии с Мониторингом цен объектов недвижимости по состоянию на 01.03.2019г.:

- стоимость 1 кв.м. земельных участков, предназначенных под размещение производственно-складских объектов в г.Бугульма составляет от 170 до 520 руб.;
- по объектам производственно-складского назначения предложения в г.Бугульма варьируются от 1500 до 9000 руб./кв.м;
- диапазон арендных ставок на объекты производственно-складского назначения в г.Бугульма варьируется от 100 до 200 руб./кв.м.



### 12.1.7 Ценообразующие факторы

К факторам, наиболее значительно оказывающим влияние на стоимость производственно-складской недвижимости относятся:

#### **Поправка на торг**

Рынок недвижимости имеет ряд специфичных черт, одной из которых является возможность переговоров на предмет снижения стоимости купли – продажи, причем данные переговоры иногда приводят к положительному результату для покупателя. Значение корректировки на торг принимается согласно Справочника оценщика недвижимости-2017 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» (автор Лейфер Л.А. Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017г.)

**Таблица 12.10**

Таблица 188

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	19,0%	12,5%	25,6%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	17,9%	11,9%	23,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,7%	12,4%	25,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	23,3%	15,7%	30,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,6%	11,8%	23,5%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	16,5%	10,6%	22,4%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,5%	10,3%	20,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,5%	10,8%	22,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,9%	14,7%	29,2%

#### **Корректировка на местоположение**

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта недвижимости. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством расположения для объектов недвижимости определенного функционального назначения, другими факторами.

Корректировка на месторасположение рассчитывалась, исходя из данных средних значений удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков категории «земли населенных пунктов» (вид разрешенного использования №9 под производственно-складскую застройку) в соответствующих районах РТ (Распоряжение Минземимущества РТ №2846-р от 25.11.2015г.)

#### **Корректировка на площадь земельного участка**

Стоимость оцениваемых зданий определяется отдельно от стоимости земельных участков. При этом, выбранные объекты-аналоги это отдельно стоящие единые с земельным участком объекты недвижимости.



Оценщиком применяется стоимость одного квадратного метра земельного участка промышленного назначения, рассчитанная в рамках настоящего отчета с учетом корректировки на местоположение аналога.

#### **Корректировка на отопление**

Поскольку объект оценки и выбранные объекты-аналоги имеют как отапливаемые, так и не отапливаемые площади, Оценщиком используется корректировка на наличие отопления в размере -26%.<sup>3</sup>

Скорректированная стоимость объектов-аналогов рассчитывается с учетом соотношения отапливаемых и неотапливаемых площадей к общей площади оцениваемого объекта.

#### **Корректировка на назначение**

В состав объектов-аналогов входят административно-офисные и производственно-складские помещения. В связи с этим, к объектам-аналогам для расчета рыночной стоимости производственных помещений необходимо применить корректировку на назначение.

Оценщиком рассчитывается коэффициент приведения стоимости производственно-складских площадей к административно-офисным:

$$PCпб.оо = (Соф.оо/Соб.оо*К+Spr.оо/ Соб.оо)*(PCпб.ан*(Spr.ан+ Соф.ан) / (Соф.ан*К+Spr.ан))$$

где:

PCпб.оо – рыночная стоимость производственной базы (оцениваемый объект), руб./кв. м;

PCпб.ан – рыночная стоимость производственной базы (аналог), руб./кв. м;

Соф.оо – площадь административно-офисных помещений (оцениваемый объект), кв. м;

Соф.ан – площадь административно-офисных помещений (аналог), кв. м;

К – коэффициент приведения стоимости производственных площадей к административно-офисным;

Spr.оо – площадь производственных помещений (оцениваемый объект), кв. м;

Spr.ан – площадь производственных помещений (аналог), кв. м.

Соб.оо – общая площадь объекта оценки, кв.м.

Коэффициент, показывающий отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складской недвижимости к удельной цене производственно-складской части принимается равным 1,51<sup>4</sup>.

#### **Корректировка на размер общей площади**

Данная корректировка применяется, если площадь оцениваемого объекта существенно отличается от площади объекта-аналога. Рыночные данные свидетельствуют, что стоимость удельной единицы (1 кв.м и т.п.) объекта недвижимости зависит от величины самого объекта, то есть, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших по площади объектов, ниже, чем меньших.

Значение корректировки на площадь принимается согласно Справочника оценщика недвижимости-2017 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», (автор Лейфер Л.А. Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017г.)

<sup>3</sup>Справочника оценщика недвижимости-2017 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», (автор Лейфер Л.А. Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017г.)

<sup>4</sup>Справочника оценщика недвижимости-2017 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», (автор Лейфер Л.А. Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017г.)



Таблица 12.11

Таблица 81

Площадь, кв. м		Цена							
		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	1,32	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



## 13 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

### 13.1.1 Методологические основы анализа наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки

Понятие «Наиболее эффективное использование» (далее по тексту – НЭИ) подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования приводит к формированию максимально высокой стоимости объекта недвижимости.

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

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

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

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

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

**Физическая осуществимость.** Выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости должен опираться на его физическую осуществимость. Критерии физической осуществимости: размер, форма, район, дизайн, состояние грунта и подъездные пути к участку, а также риск стихийных бедствий (таких, как наводнение или землетрясение), – влияют на предполагаемый вариант использования земли.

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

**Максимальная продуктивность.** Максимальная продуктивность – это наибольшая стоимость земельного участка как такового независимо от того, является ли он свободным (фактически или условно) или застроенным. Таким образом, реализация данного критерия предполагает из всех юридически разрешенных, физически реализуемых и обеспечивающих положительную величину



дохода вариантов выбор того вида использования, который обеспечивает максимальную стоимость.

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

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

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

Рассматриваемые земельные участки общей площадью 16 093 кв.м. относятся к категории земель населенных пунктов, разрешенный вид использования – для производственно-складского строительства.

Анализ земельного участка как условно свободного

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

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

В результате проведенного анализа наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного, оценщик пришел к следующим выводам:

- Под рассматриваемым земельным участком понимается земельный участок в границах, определенных кадастровыми планами.
- В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст.7), земли должны использоваться в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.
- Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).
- Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

Учитывая все вышеизложенное, земля используется по назначению в соответствии с градостроительным регламентом. Исходя из юридической правомочности, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования земельного участка, принадлежащего на здания, является использование объекта в качестве земель под производственно-складскую недвижимость, что не противоречит его текущему назначению.

### **13.1.2 Анализ земельного участка с существующими улучшениями**

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельных участков с существующими улучшениями, с учетом ограничений, накладываемых российским



законодательством участка как условно свободного, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объекта:

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

**Таблица 13.1 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования**

Фактор	Характеристика	Варианты использования
Общая площадь	16 093 кв.м.	
Законодательная разрешенность	Разрешенное использование земельных участков: под объектами производственно-складского назначения	Складские производственные здания
Физическая осуществимость	Расположение улучшений (зданий, сооружений, объектов недвижимости), благоустройство и физические характеристики территории, возможность подъездов, а также физические параметры, конструктивные особенности позволяют определить, возможно, наиболее эффективный вариант применения оцениваемых объектов – текущий.	Складские производственные здания
Финансовая осуществимость	Определяющую роль в экономической привлекательности вложения средств недвижимость специфичность места расположения объекта. Поэтому уровень спроса с учетом местоположения участка определяют большую вероятность возврата инвестируемого капитала при использовании объекта в его нынешнем качестве. Переоборудование зданий для любого другого назначения потребует финансовых вливаний.	Складские производственные здания

*Источник: анализ оценщика*

На основании данных, предоставленных Заказчиком, было сделано заключение об удовлетворительном техническом состоянии объекта оценки.

Таким образом, принимая во внимание вышеизложенные доводы, наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов является их текущее использование.

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



## 14 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ

### 14.1 Требования к выбору подходов и к методам расчета рыночной стоимости при проведении оценки

В соответствии с п.24 ФСО №1 оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. Далее приводится краткое описание подходов к оценке.

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

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

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

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.

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

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

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

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.



Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения; по каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения; выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком; оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения; при внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными; шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам; оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

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

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

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

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

## 14.2 Этапы проведения оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Задание на оценку должно содержать следующую информацию:



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

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

Задание на оценку должно содержать следующую информацию:

- а) объект оценки;
- б) имущественные права на объект оценки;
- в) цель оценки;
- г) предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения;
- д) вид стоимости;
- е) дата оценки;
- ж) срок проведения оценки;
- з) допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.

### 14.3 Характеристика подходов к оценке недвижимости

#### 14.3.1 Затратный подход

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

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

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

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

$$C_{зп} = ЗЗ(ЗВ) - СИ + C_{зем.уч.},$$

где:

СЗП – стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

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



СИ – совокупный износ объекта оценки;

Сзем.уч. – стоимость земельного участка, на котором расположен объект оценки.

Стоимость объекта оценки, являющегося движимым имуществом (машины, оборудование, установки), в рамках затратного подхода определяется как стоимость затрат на замещение (воспроизводство)<sup>5</sup> аналогичного (идентичного) объекта с учетом совокупного износа на дату оценки. В общем виде расчет движимого имущества в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$C_{ЗП} = ЗЗ(ЗВ) - СИ,$$

где:

СЗП – стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

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

СИ – совокупный износ объекта оценки.

Совокупный износ недвижимого и движимого имущества определяется по формуле:

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

где:

Ифиз. - физический износ (physical deterioration), %;

Ифунк.устар. - функциональное устаревание (functional obsolescence), %;

Иэкон.устар. - экономическое устаревание (economic obsolescence), %.

**Физический износ** (physical deterioration) – потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния; может быть устранимым и неустранимым<sup>6</sup>.

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

**Функциональное устаревание** (functional obsolescence) – потеря стоимости объектом вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инновациях или рыночных стандартах. Функциональное устаревание включает избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Может быть устранимым и неустранимым. Также называется техническим устареванием.<sup>7</sup> Функциональное и техническое устаревание может вызываться прогрессом техники, благодаря которому создаются новые активы, обеспечивающие более эффективную поставку товаров и услуг. Современные методы производства могут делать существующие активы полностью или частично устаревшими с точки зрения эквивалентности текущих затрат. Устаревание и оптимизация могут приводить к введению поправок путем принятия затрат замещения современным эквивалентным активом, отличающихся от воспроизводства актива.

**Экономическое устаревание** (economic obsolescence) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением. Примерами экономического устаревания являются изменения в конкуренции или в использовании окрестных земель, например, появление промышленного предприятия в жилом районе. Оно

<sup>5</sup> Источник: Основы оценки стоимости машин и оборудования/Под ред. М.А.Федотовой.-М: Финансы и статистика, 2006, стр. 157

<sup>6</sup> Источник: Глоссарий терминов МСО 2005, стр. 405.

<sup>7</sup> Глоссарий терминов МСО 2005, стр. 408.



считается неустрашимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны.<sup>8</sup> Экономическое устаревание, являющееся результатом внешних воздействий, может влиять на стоимость актива. К внешним факторам можно отнести меняющиеся экономические условия, которые затрагивают спрос на товары и услуги и прибыльность организаций бизнеса.

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

### **14.3.2 Сравнительный подход**

Как уже указывалось, сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.<sup>9</sup>

При данном подходе рассматриваются продажи аналогичных или заменяющих объектов имущества и соответствующие данные рынка, а расчетная величина стоимости устанавливается посредством процесса, предусматривающего сравнение. В общем случае оцениваемое имущество сравнивается с продажами аналогичных объектов, которые имели место на рынке. Могут также изучаться перечни и данные о предложениях.<sup>10</sup>

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

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

- метод прямого сравнительного анализа продаж;
- метод валового рентного мультипликатора;
- метод общего коэффициента капитализации.

#### **Метод прямого сравнительного анализа продаж**

При наличии данных подход, основанный на сравнении продаж, является наиболее прямым и систематическим подходом к расчету стоимости. Когда данных недостаточно, применимость подхода может быть ограничена.<sup>11</sup>

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

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

<sup>8</sup> Глоссарий терминов МСО 2005, стр. 411.

<sup>9</sup> Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п. 14

<sup>10</sup> МСО 2005, ОППО, п. 9.2.1.1., стр. 52

<sup>11</sup> Источник: МСО 2005, МР 1, п. 5.11.1 – 5.11.5



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

При анализе сопоставимых продаж основными должны считаться следующие **элементы сравнения:**<sup>12</sup>

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

Чтобы провести непосредственные сравнения между имуществом, являющимся предметом сравниваемой продажи, и оцениваемым имуществом, оценщик должен рассмотреть возможные корректировки (поправки), основанные на различиях в элементах сравнения. Корректировки могут уменьшить различия между каждым сравниваемым и оцениваемым имуществом. Для анализа различий и расчета корректировок оценщики применяют количественные и/или качественные методы.

### **Классификация и суть корректировок (поправок)**

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

Корректировки бывают:

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

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

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

Стоимостные (денежные) поправки (корректировки).

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

<sup>12</sup> Источник: МСО 2005, МР 1, п. 5.22.



вносимым к цене проданного объекта-аналога в целом, следует отнести поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений.

### Расчет и внесение поправок (корректировок)

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

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

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

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

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

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

### Последовательность внесения поправок (корректировок)

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

Вводятся денежные поправки, последовательность внесения которых не имеет значения.

#### Метод валового рентного мультипликатора

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

Для применения метода ВРМ необходимо:

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

Вероятная цена продажи оцениваемого объекта рассчитывается по формуле:

$$Ц_{об} = ПВД_0 \times ВРМ_a = ПВД_0 \times \left[ \sum_{i=1}^m (Ц_{ia} \div ПВД_{ia}) \right] \div m ,$$

где:

Ц<sub>об</sub> – вероятная цена продажи оцениваемого объекта;

ПВД<sub>0</sub> – валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта;

ВРМ<sub>a</sub> – усредненный валовой рентный мультипликатор по аналогам;

Ц<sub>ia</sub> – цена продажи i-го сопоставимого аналога;



$PВД_{ia}$  – потенциальный валовой доход  $i$ -го сопоставимого аналога;  
 $m$  – количество отобранных аналогов.

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

### Метод общего коэффициента капитализации

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов.

- Производится подбор сопоставимых (в том числе по степени риска и доходам) продаж в данном сегменте рынка недвижимости.
- Определяется общий усредненный коэффициент капитализации (ОКК) отношением чистого операционного дохода (ЧОД) сопоставимого аналога к его продажной цене:

$$K_{\text{кап}} = \left( \sum_{i=1}^m (\text{ЧОД}_{ia} \div \Pi_{ia}) \right) \div m$$

- где:
- $K_{\text{кап}}$  – общий коэффициент капитализации;
- $\text{ЧОД}_{ia}$  – чистый операционный доход  $i$ -го сопоставимого аналога;
- $\Pi_{ia}$  – цена продажи  $i$ -го сопоставимого аналога;
- $m$  – количество отобранных аналогов.
- Определяется вероятная цена продажи объекта оценки по формуле:

$$\Pi_{\text{об}} = \text{ЧОД}_0 \times K_{\text{кап}} = \text{ЧОД}_0 \times \left( \sum_{i=1}^m (\text{ЧОД}_{ia} \div \Pi_{ia}) \right) \div m$$

- где:
- $\text{ЧОД}_0$  – чистый операционный доход от оцениваемого объекта.
- В рамках сравнительного подхода для оценки движимого имущества могут использоваться следующие методы:<sup>13</sup>
- метод прямого сравнения с аналогичным объектом (сравнение с близким практически идентичным объектом, сравнение с аналогом, имеющим параметрические и другие отличия);
- метод направленных качественных корректировок;
- метод расчета по корреляционно-регрессионным моделям полезностного типа.

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

### 14.3.3 Доходный подход

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

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется в методе дисконтированных денежных потоков, методе капитализации дохода, методе равноэффективного аналога.

При прямой капитализации дохода для обращения дохода в стоимость репрезентативная величина дохода делится на ставку капитализации или умножается на мультипликатор дохода.<sup>14</sup>

<sup>13</sup> Методы оценки движимого имущества описаны: Основы оценки стоимости машин и оборудования/Под ред. М.А.Федотовой.-М: Финансы и статистика, 2006, стр. 122, 140, 146

<sup>14</sup> Источник: МСО 2005, МР 9, п. 5.14.2.1.1., стр. 245



В анализе дисконтированного денежного потока денежные поступления рассчитываются для каждого из нескольких будущих периодов. Эти поступления конвертируются в стоимость путем применения дисконтной ставки с использованием способов расчета приведенной стоимости.<sup>15</sup>

Ставки капитализации и дисконтные ставки определяются по данным рынка и выражаются как ценовой мультипликатор или как процентная ставка.<sup>16</sup>

- Метод дисконтированных денежных потоков состоит из 4-х последовательных этапов.
- Рассчитывается чистый доход от функционирования производственной или коммерческой системы (предприятия, цеха и т.д.). Чистый доход будет равен разности между выручкой от реализации и суммой затрат на производство и реализацию продукции. В производственной системе выделяется комплекс основных средств, который необходимо оценить.
- С помощью модели дисконтированного денежного потока определяется текущая стоимость производственной системы как сумма дисконтированных денежных потоков от реализации продукции и остаточной стоимости имущества системы на конец срока службы комплекса основных средств.
- Путем вычитания из стоимости всей производственной системы стоимости объектов, не относящихся к объекту оценки, получают стоимость оцениваемого комплекса основных средств.
- Для определения стоимости отдельного объекта комплекса используют долевого коэффициент для оцениваемой единицы, который может быть определен через долю балансовой стоимости данной единицы в общей балансовой стоимости комплекса.
- Метод капитализации дохода состоит из 5-ти последовательных этапов.
- Рассчитывается потенциальный валовой доход, генерируемый активом. Он представляет собой общий валовой доход при 100%-ой загрузке.
- Далее определяется действительный валовой доход (доход с учетом уровня загрузки и потерь).
- Затем определяется денежный поток, который впоследствии капитализируется с целью определения рыночной стоимости объекта. Это может быть чистый операционный доход (действительный валовой доход, очищенный от определенных расходов, связанных с объектом оценки).
- Определяется коэффициент капитализации. Коэффициент капитализации отражает ожидания инвесторов о будущем изменении показателей дохода и стоимости актива, уровне прибыли, норме доходности инвестиций в капитал объекта инвестиции, предполагаемых инвестиционных рисках и условиях финансирования.
- Рассчитывается рыночная стоимость актива путем деления годового денежного потока на коэффициент капитализации.

#### 14.4 Обоснование выбора подходов и методов оценки

С целью возможности применения вышеуказанных подходов Оценщиком были проанализированы ФСО №1, а также методическая литература по оценочной деятельности. Проведенный анализ позволил Исполнителю выделить основные условия применения каждого из подходов.

Применение затратного подхода предпочтительнее, а иногда и единственно возможно в следующих случаях:

<sup>15</sup> Источник: МСО 2005, МР 9, п. 5.14.2.1.2., стр. 245

<sup>16</sup> Источник: МСО 2005, МР 9, п. 5.14.2.1.3., стр. 246



- когда оцениваются новые или недавно построенные объекты;
- когда необходимо определить вариант наилучшего и наиболее эффективного использования земли;
- когда необходимо технико-экономическое обоснование нового строительства;
- для оценки объектов незавершенного строительства;
- для оценки в целях выделения объектов налогообложения (здание, земельный участок);
- для оценки в целях страхования;
- для итогового согласования стоимости.

Основные условия сравнительного подхода:

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

Основные условия доходного подхода:

- существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые Объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом расходы.

По результатам проведенного анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки и с учетом информации, которой владел Оценщик, было принято решение о применении трех подходов к расчету стоимости семи зданий: нежилое строение - складское помещение площадью 1331,1 кв.м., здание – гараж площадью 196,0 кв.м., складское площадью 1319,4 кв.м, складское площадью 520,7 кв.м, гараж площадью 200,9 кв.м, гараж площадью 204,7 кв.м, пристрой к складу площадью 232,1 кв.м., одного подхода: затратного к расчету стоимости полуразрушенного складского здания площадью 465,1 кв.м.

При оценке рыночной стоимости земельных участков применялся только сравнительный подход.



## 15 ОЦЕНКА ЗДАНИЙ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

### 15.1 Определение затрат на замещение зданий

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих инвесторов не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на строительство другого объекта с одинаковой полезностью.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (затраты на воспроизводство или затраты на замещение) и потерей стоимости за счет накопленного устаревания. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Величина затрат на воспроизводство объекта определяется расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений и строительных конструкций, и материалов. Величина затрат на замещение – это стоимость строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

#### 15.1.1 Применение метода расчета по укрупненным показателям стоимости строительства

Для расчета стоимости СМР объекта оценки в качестве информационной базы использовались Сборники укрупненных показателей стоимости строительства КО-ИНВЕСТ «Складские здания и сооружения» (далее в отчете СЗС\_2016).

Показатели стоимости в сборнике КО-ИНВЕСТ «Складские здания и сооружения» указаны в ценах на «01» января 2016г.

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

$$З = Ип + Ик + Иф + Пп,$$

где:

З – затраты на замещение объекта;

Ип – прямые издержки на строительство;

Ик – косвенные издержки на строительство;

Иф – издержки на финансирование капиталовложений;

Пп – прибыль предпринимателя.

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

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

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



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

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

### **15.1.2 Издержки на финансирование капиталовложений (прибыль предпринимателя)**

Исходя из принципов, которых должен придерживаться Оценщик при составлении отчета, а именно принципа существенности и однозначности, Оценщик считает необходимым представить в отчете рассуждения в отношении понимания экономического смысла понятий «прибыль предпринимателя» (Пп) и «издержки на финансирование» (Иф).

Прибыль предпринимателя (Пп) является регулирующей силой, повышающей или снижающей активность строительного бизнеса и определяющей динамику рынка купли–продажи объектов недвижимости, поэтому она становится объектом конкуренции между предпринимателями.

Наличие прибыли предпринимателя при строительстве и ее величина зависят как от многих факторов внешнего влияния, так и от совокупного количества функций, которые может принять на себя предприниматель.

Предприниматель определяется как организатор производства, плательщик по договорам или продажным ценам за сырье, арендатор средств производства, плательщик по трудовым услугам, оплачивающий себе предпринимательский труд по организации производства.

Процесс создания объектов недвижимости растянут во времени, поэтому для Оценщика целесообразно правильно определить время создания объекта, потребности предпринимателя в кредитах и стоимость отдельных элементов объекта.

Прибыль предпринимателя должна компенсировать вложение средств в инвестиционный проект с учетом времени отвлечения средств и содержать в себе компенсацию за риск создания объекта.

При этом нельзя путать предпринимательскую прибыль со сметной прибылью организации-подрядчика, которая входит в прямые издержки на строительство, так как помимо этого, предприниматель должен получать по завершении строительства (например, при продаже объекта) еще и премию за отвлечение своих средств на реализацию проекта.

### **Таблица 15.1 Анализ основных терминов, имеющих отношение к понятию «прибыль предпринимателя»**

№ п/п	Содержание определения	Источник
1	Прибыль предпринимателя – это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект.	Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости», С-Пб.: «Издательство СПбГТУ», 1997 г., стр. 151
2	Предпринимательская прибыль (trading profit) – расчетная величина предпринимательского стимула (дохода, вознаграждения) или прибыли (убытка) девелопера.	Глоссарий терминов МСО 2005, Международные стандарты оценки, Седьмое издание, 2005, Москва, РОО, 2005
3	Прибыль предпринимателя – предпринимательский доход,	<a href="http://proocenka.ru/p_disk_2.htm">http://proocenka.ru/p_disk_2.htm</a>



№ п/п	Содержание определения	Источник
	представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проект.	
4	Прибыль застройщика (доход девелопера) – в нормальных условиях при завершении строительства доход (или убыток) девелопера определяется как разница между суммой всех затрат по проекту и рыночной стоимостью законченного объекта.	<a href="http://proocenka.ru/p_disk_2.htm">http://proocenka.ru/p_disk_2.htm</a>
5	Прибыль застройщика (инвестора) – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта.	Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2002
6	Прибыль подрядчика (сметная прибыль) – прибыль подрядных организаций, идущая в основном на развитие производственной базы и социальной сферы подрядчика	Александров В.Т. «Ценообразование в строительстве» СПб.: Питер, 2001
7	Предприниматель определяется как организатор производства, плательщик по договорам или продажным ценам за сырье, арендатор средств производства, плательщик по трудовым услугам, оплачивающий себе предпринимательский труд по организации производства.	<a href="http://www.cpcpa.ru/Publications/">http://www.cpcpa.ru/Publications/</a> , МОНИТОРИНГ №1 прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости на территории РФ, статья к.т.н. Яскевича Е.Е.
8	Предприниматель – лицо, не выполняющее функции проектировщика, генподрядчика - строителя, поставщика материалов, риэлтора и осуществляющего строительство за свои собственные деньги (идеальная и редкая ситуация)	<a href="http://www.cpcpa.ru/Publications/">http://www.cpcpa.ru/Publications/</a> , МОНИТОРИНГ №1 прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости на территории РФ, статья к.т.н. Яскевича Е.Е.
9	Девелопмент (инвестиционный девелопмент) – метод организации инвестиционного процесса, подразумевающий: организацию финансирования и осуществления проекта по развитию недвижимости так называемым девелопером (в том числе на основе собственных средств) в заданные сроки и в пределах соответствующих бюджетных ограничений с целью извлечения коммерческой выгоды.	Д.В.Мазур, В.Д.Шапиро, Н.Г. Ольдерогге «Девелопмент», Москва, «Экономика», 2004, стр.15
10	В сознании многих девелопер и строитель – это одно и то же. Это смешений понятий возникло из-за того, что девелоперами часто становились организации, выросшие из советских строительных трестов (особенно характерно для рынка жилой недвижимости). Здесь необходимо провести четкую границу между этими двумя участниками рынка: строительный подрядчик отвечает только за сроки и качество строительно-монтажных работ, тогда как девелопер отвечает за то, чтобы на рынке появился новый объект недвижимости – продукт, готовый к реализации.	Н.Ф. Вечер, А.А. Ольховский «Инвестиции в коммерческую недвижимость. Жизненный цикл объекта», С-Пб.: Издательский дом «Бизнес-пресса», 2005, стр. 85
11	Девелопер – предприниматель, получающий прибыль от создания объектов недвижимости, для чего он выступает в качестве: автора идеи проекта; покупателя прав на земельный участок под застройку; организатора проектирования объекта, нанимателя заказчика, генподрядчика, брокеров для реализации вновь созданного объекта, управляющих недвижимостью. финансирует сам или привлекает необходимые инвестиции. Соответственно, понятие девелопер (developer) можно более широко трактовать как юридическое или физическое лицо, обеспечивающее продвижение (реализацию) проекта.	Д.В.Мазур, В.Д.Шапиро, Н.Г. Ольдерогге «Девелопмент», Москва, «Экономика», 2004, стр.14
12	Инвестор – основной субъект инвестиционной деятельности, осуществляющий вложение собственных, заемных или привлеченных средств в форме инвестиций и обеспечивающий их целевое использование.	В.Мазур, В.Д.Шапиро, Н.Г. Ольдерогге «Девелопмент», Москва, «Экономика», 2004, стр.14
13	Заказчик – физическое или юридическое лицо, а также иные физические и юридические лица, уполномоченные инвестором	В.Мазур, В.Д.Шапиро, Н.Г. Ольдерогге «Девелопмент», Москва,



№ п/п	Содержание определения	Источник
	осуществлять реализацию инвестиционного проекта, не вмешиваясь в предпринимательскую и иную деятельность других участников инвестиционного процесса, если иное не предусмотрено договором (контрактом) между ними.	«Экономика», 2004, стр.14
14	Заказчик (застройщик) – организация, предприятие или учреждение, которым выделяются (инвестором на договорной основе) средства для осуществления капитального строительства или которые располагают для этих целей собственными средствами. Заказчик–застройщик является юридическим лицом, должен иметь лицензию на выполнение функции заказчика и заключает в пределах установленных прав договор на производство проектно-изыскательских работ с подрядной организацией (подрядчиком). Функции заказчика, застройщика и инвестора могут совмещаться в одном лице или передаваться другим юридическим и физическим лицам.	Александров В.Т. «Ценообразование в строительстве» СПб.: Питер, 2001, стр.12
15	Подрядчик (генеральный подрядчик, субподрядчик) — юридическое лицо, несущее ответственность за выполнение работ в соответствии с контрактом.	В.Мазур, В.Д.Шапиро, Н.Г. Ольдерогге «Девелопмент», Москва, «Экономика», 2004, стр.14

Источник: анализ оценщика

Издержки на финансирование (Иф), в частности, строительства объектов недвижимости промышленного предприятия, отражают плату за использование заемных денежных средств. Большинство организаций в процессе хозяйственной деятельности привлекают заемные средства как один из источников финансирования своей деятельности. Привлеченные заемные средства безусловно являются платными, так как требуют затрат на их обслуживание. При этом финансовые затраты по привлеченным средствам необходимо отображать в финансовой отчетности.

Из вышеуказанного можно сделать следующие далее выводы:

- прибыль предпринимателя используется в расчетах в том случае, когда существует девелоперская деятельность при создании объекта недвижимости, то есть когда объект строится с целью его продажи или сдачи в аренду на рынке;
- девелоперская деятельность на сегодняшний день в РФ характерна для таких сегментов коммерческой недвижимости, как торговая, офисная, складская;
- девелоперская деятельность в отношении объектов промышленного назначения в РФ практически отсутствует (иными словами, нет девелоперов, строящих заводы для последующей продажи или сдачи в аренду);
- строительство объектов недвижимости промышленного предприятия осуществляется собственником предприятия с привлечением как собственных, так и заемных средств;
- издержки на финансирование отражают плату за использование заемных денежных средств;
- в процессе расчетов Оценщик должен четко определить, к какому сегменту недвижимости относится оцениваемый объект, исходя из чего, использовать в расчетах либо прибыль предпринимателя, либо издержки на финансирование строительства недвижимости.

В рамках данного Отчета Оценщик не использовал величину прибыли предпринимателя (Пп), т.к. у оцениваемых зданий существует экономический износ.

### **15.1.3 Алгоритм расчета затрат на замещение по Справочникам КО-Инвест**

#### **Анализ полученных данных с техническими параметрами здания**

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



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

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

#### **Подбор наиболее близких объектов-аналогов по соответствующему справочнику**

Подбор объекта-аналога производился следующим образом:

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

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

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

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

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

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

#### **Корректировки (поправки), вносимые к стоимости сравнительной единицы:**

##### **1. Регионально-климатические поправки (К1)**

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

##### **2. Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (К2)**

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



обстановке регионов. Согласно данным справочника КО-ИНВЕСТ®, данный коэффициент для региона «Республика Татарстан» составляет величину 1,0.

### 3. Корректирующий коэффициент на реальный удельный вес конструкций (К3)

Применяется в том случае, если объект является незавершенным строительством либо у объекта отсутствуют какие-либо конструктивные элементы. В данном случае корректирующий коэффициент в размере 0,35 применялся к складскому зданию площадью 465,1 кв.м., в связи с отсутствием у него конструктивных решений и коммуникаций, имеющихся у аналога из сборника КО-ИНВЕСТ.

### 4. Региональный коэффициент по классам конструктивных систем (К4)

Применялся для учета отличия в затратах на строительство в Республике Татарстан от условий затрат на строительство в Московской области, в зависимости от класса конструктивных систем оцениваемого недвижимого имущества. Рассчитывался как отношение соответствующих различным конструктивным системам зданий и сооружений коэффициентов для Республики Татарстан и Московской области, представленных в справочнике «Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень», в разделе "Индексы цен в строительстве", -М.: КО-ИНВЕСТ, вып. 105, октябрь 2018, табл. 8.2.1 «Региональные коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений».

**Таблица 15.2 Региональные коэффициенты стоимости строительства по классам конструктивных систем зданий и сооружений**

Ко д	Экономический район	Здания и сооружения с конструкциями преимущественно из:																Объекты благоустройства прилегающей территории	
		кирпича	мелкие стеновые и слонстые блоки	кирпича	железобетона	панелей "сэндвич"	витражных конструкций	панелей «сэндвич»	древесины	нерудных и бетона	монолитного железобетона	сборного железобетона	конструкционной стали	стальных труб	древесины	кабелей и проводов			
																	железобетон и стали		железобетон и стали
Класс конструктивных систем																			
		КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7	КС-8	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15
16	Республика Татарстан	0,86	0,801	0,823	0,784	0,816	0,836	0,842	0,856	0,842	0,837	0,785	0,852	0,817	0,93	0,819	0,837	0,803	0,771

Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» - М.: КО-ИНВЕСТ, вып. 105, октябрь 2018, табл. 8.2.1. «Региональные коэф. стоимости строительства»

### 5. Корректирующий коэффициент на различие в объемах или площадях (К5)

Поправка на разницу в объеме или площади между оцениваемым зданием (сооружением) и ближайшим параметром из справочника определялась с помощью коэффициентов, представленных в таблице 2.4 соответствующего сборника КО-Инвест.

**Таблица 15.3 Корректирующие коэффициенты на отличия в объеме оцениваемого объекта и аналога**

На разницу в объеме ( $V_o/V_{ср}$ )	Коэффициент ( $K_4$ )
<0,1	1,24
0,29-0,10	1,22
0,49-0,30	1,2
0,70-0,50	1,16
0,71-1,30	1



На разницу в объеме ( $V_o/V_{ср}$ )	Коэффициент ( $K_4$ )
1,31-2,00	0,87
>2,00	0,86

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

Поправка на объем в размере 0,87 применялась к расчету стоимости зданий гаражей площадью 200,9 кв.м., 204,7 кв.м., 196 кв.м.

#### **6.Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с даты, указанной в справочнике до даты оценки ( $K_6$ )**

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

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве рассчитывался по формуле:

$$K_5 = I, \text{ где:}$$

**I** – значение индекса цен производителей в строительстве по видам экономической деятельности (строительно-монтажные работы) на дату оценки по сравнению с датой справочника. (Источник: Федеральная служба государственной статистики РФ, www.gks.ru для отрасли «Строительство» в Московской области).

**Таблица 15.4 Индексы цен производителей в строительстве (строительно-монтажные работы) в Московской области, в % к предыдущему месяцу:**

Месяц	2016	2017	2018	2019
Январь	0,9937	1,0139	1,0002	0,9734
февраль	1,0032	1,0039	1,0004	
март	0,9856	1,0051	1,0036	
апрель	1,0017	1,0041	0,994	
май	1,0185	1,0014	1,022	
июнь	1,0087	1,0038	1,0009	
июль	1,0154	1,0008	0,998	
август	1,0169	1,003	0,99	
сентябрь	1,0137	1,006	1,0001	
октябрь	1,0079	1,003	1,0036	
ноябрь	1,0054	1,0028	1,0067	
декабрь	1,0028	1,0044	1,0378	
<b>Итого</b>	<b>1,075</b>	<b>1,053</b>	<b>1,058</b>	<b>0,973</b>
<b>Всего для справочника КО-ИНВЕСТ «Складские здания и сооружения 2016»:</b>	<b>1,167</b>			

Источник: www.gks.ru

#### **7. Корректирующий коэффициент на класс конструктивных систем ( $K_7$ ).**

Для оцениваемых объектов были подобраны аналоги по справочнику Ко-Инвест с аналогичным классом конструктивных систем, корректировки не вводились.

#### **15.1.4 Расчет затрат на замещение с учетом стоимости сравнительной единицы и внесения корректировок (поправок)**

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

$$ЗЗ = Сб \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times (1 + I_{пр.пред}) \times V_{зд}(S_{зд}), \text{ где:}$$

ЗЗ – затраты замещения, руб.;

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



- К1 - регионально-климатические поправки;
- К2 - корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;
- К3 - поправка на реальный удельный вес конструкций;
- К4 - региональный коэффициент по классам конструктивных систем;
- К5 - корректирующий коэффициент на различие в объемах или площадях;
- К6 - корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с даты справочника

до даты оценки;

К7 - корректирующий коэффициент на класс конструктивных систем;

Ипр.пред – прибыль предпринимателя, %;

Взд(Сзд) - количество единиц измерения (1 куб. м, 1 кв. м и др.).

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

### **15.1.5 Определение накопленного износа**

Совокупный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

$$СИ = 1 - (1 - Ифиз.) \times (1 - Ифунк.устар.) \times (1 - Иэкон.устар.),$$

где:

Ифиз. – физический износ (physical deterioration);

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

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

#### **Определение физического износа**

Определение физического износа объектов оценки методом срока жизни производится по формуле:

$$И_{физ} = ХВ/СПС \times 100\%,$$

где:

ХВ – хронологический возраст, лет;

СПС – срок полезной службы, лет.

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

Срок полезной службы по подклассам (видам) основных средств описан в методике, представленной в п.11 настоящего Отчета, показатели сроков полезной службы, используемые в расчетах, представлены в таблице 11.7 настоящего Отчета.

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

Используя описанные выше исходные данные, Оценщик произвел расчет показателей физического износа в процентах. Расчет физического износа зданий и сооружений методом срока жизни приведен в расчетной таблице 15.7 настоящего отчета, где в столбцах «Хронологический возраст, лет», «Срок полезной службы, лет», «Физический износ методом срока жизни, %» представлены соответствующие значения показателей, описанных выше.

#### **Определение функционального устаревания**

Функциональное устаревание связано с рассогласованием эксплуатационных, функциональных и эстетических характеристик улучшений с характеристиками, предпочитаемыми типичными пользователями в современных рыночных условиях.



Аналогично физическому износу, функциональное устаревание подразделяется на устранимое и неустранимое, которые различаются отношением затрат на их устранение к последующему приращению стоимости объекта.

Оба типа функционального устаревания чаще всего вызываются «элементными» недостатками трех типов:

- а) отсутствием элементов конструкций или инженерного оборудования, необходимых для типичного пользователя;
- б) несоответствие характеристик элементов конструкций современным требованиям;
- в) избытком величины количественной характеристики какого-либо элемента над величиной, предпочитаемой типичным пользователем.

У объекта оценки на дату оценки не найдено признаков функционального износа, в связи с этим функциональный износ не определялся.

### Определение экономического износа

Экономический износ (или внешний износ) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением. Примерами экономического устаревания являются изменения в конкуренции или в использовании окрестных земель, например, появление промышленного предприятия в жилом районе. Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны.

К внешним факторам, уменьшающим полезность, и, соответственно, стоимость, можно отнести:

- изменение положения по отношению к основным транспортным магистралям, коммунальным, коммерческим и другим сооружениям;
- изменение спроса и предложения на выпускаемую продукцию;
- экологические факторы;
- ограничения в землепользовании, природоохранные требования;
- прекращение государственного финансирования, отмена государственного заказа;
- депрессивность района расположения объекта;
- изменение режима налогообложения;
- иные факторы.

В рамках данного Отчета оценщик выявил наличие внешнего износа, связанного с местоположением оцениваемого объекта - востребованность строительства объекта в данном регионе. Расчет внешнего износа проводился с использованием данных мониторинга цен объектов недвижимости по состоянию на 2018г., который подготовлен Министерством земельных и имущественных отношений Республики Татарстан.

**Таблица 15.5 Расчет экономического износа для оцениваемого здания**

Местоположение	Наименование	Общая площадь зданий	Площадь земельного участка под строениями и	Средняя стоимость 1кв.м. производственно-складской недвижимости по мониторингу, руб.	Стоимость всего объекта по мониторингу	Стоимость земельного участка	Стоимость всего объекта без учета земельного участка	Корректировка на востребованность объекта в данном регионе - (экономический износ)
г.Казань	Производственно-складская	4 004,90	8 009,8	14 500	58 071 050	26 031 850	32 039 200	-49,3%
г.Бугульма	Производственно-складская	4 004,90	8 009,8	4 750	19 023 275	2 763 381	16 259 894	

Источник: расчеты оценщика



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

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

$$C_{\text{зн}} = \text{ЗЗ (ЗВ)} - \text{СИ}, \text{ где:}$$

$C_{\text{зн}}$  – стоимость оцениваемого объекта, определенная в рамках затратного подхода;

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

**СИ** – совокупный износ объекта оценки.

Расчет стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода приведен в нижеследующей таблице.



Таблица 15.6

№ п/п	Наименование	Дата ввода	Единица измерения	Значение	Класс конструктивных систем оцениваемых зданий и сооружений	Ссылка на объект или таблицу в источнике информации	Класс конструктивных систем зданий и сооружений из справочника	Стоимость единицы измерения на дату справочника (источника), руб., без НДС, для Московской области	Значение для объекта из справочника, ед. изм.	Поправка на объем/площадь	Поправка на класс конструктивных систем	Поправка на реальный усадный вес конструкций	Региональные коэффициенты стоимости строительства по классам конструктивных систем	Коэффициент пересчета из цен на дату справочника в цены на дату оценки	Стоимость строительства объекта на дату оценки, руб.	Прибыль предпринимателя, %	Стоимость объекта без НДС, руб.	Срок полезной службы, лет	Хронологический возраст, лет	Физический износ, %	Экономический износ, %	Стоимость оцениваемых объектов без учета НДС, руб.	Стоимость оцениваемых объектов с учетом НДС, руб.
1	Складское	1981	куб.м.	5 321,0	КС-1	СЗС_2016, табл. ruC3.18.000.0079	КС-1	3927	куб.м.	1	1	1	0,860	1,167	20 963 856	0%	20 963 856	84	38,2	45,5%	49,3%	5 792 385	6 950 862
2	Нежилое строение -складское помещение	1964	куб.м.	5 953,0	КС-1	СЗС_2016, табл. ruC3.18.000.0079	КС-1	3927	куб.м.	1	1	1	0,860	1,167	23 453 831	0%	23 453 831	84	55,2	65,8%	49,3%	4 071 904	4 886 285
3	Складское	1975	куб.м.	2 816,0	КС-1	СЗС_2016, табл. ruC3.19.000.0079	КС-1	3203	куб.м.	1	1	1	0,860	1,167	9 049 125	0%	9 049 125	84	44,2	52,7%	49,3%	2 172 297	2 606 757
4	Гараж	1975	куб.м.	897,0	КС-1	СЗС_2016, табл. ruC3.13.000.0009	КС-1	4415	куб.м.	0,87	1	1	0,860	1,167	3 456 682	0%	3 456 682	84	44,2	52,7%	49,3%	829 797	995 757
5	Складское	1975	кв.м.	465,1	КС-6	СЗС_2016, табл. ruC4.01.000.0045	КС-6	7388	кв.м.	1	1	0,350	0,842	1,167	1 182 682	0%	1 182 682	38	44,2	75,0%	49,3%	149 905	179 886
6	Пристрой к складу	2008	куб.м.	1 089,0	КС-1	СЗС_2016, табл. ruC3.19.000.0005	КС-1	3957	куб.м.	1	1	1	0,860	1,167	4 323 256	0%	4 323 256	84	11,2	13,3%	49,3%	1 899 496	2 279 395
7	Гараж	1975	куб.м.	927,0	КС-1	СЗС_2016, табл. ruC3.13.000.0009	КС-1	4415	куб.м.	0,87	1	1	0,860	1,167	3 572 290	0%	3 572 290	84	44,2	52,7%	49,3%	857 550	1 029 060
8	Здание-гараж	1975	куб.м.	875,0	КС-1	СЗС_2016, табл. ruC3.13.000.0009	КС-1	4415	куб.м.	0,87	1	1	0,860	1,167	3 371 903	0%	3 371 903	84	44,2	52,7%	49,3%	809 446	971 335

Источник: расчеты оценщика

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемых зданий, рассчитанная в рамках затратного подхода, на дату оценки с учетом разумного округления составляет:

**19 899 336 (Девятнадцать миллионов восемьсот девяносто девять тысяч триста тридцать шесть) рублей**



## 16 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Сравнительный подход основывается на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу имущество заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичное по качеству и пригодности имущество.

Подход сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, подход сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении подхода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

В процессе реализации 1-го этапа применения метода прямого сравнительного анализа продаж Оценщик анализировал информацию следующих источников:

- информационных Интернет-сайтов, таких как: [www.tatre.ru](http://www.tatre.ru), [www.beboss.ru](http://www.beboss.ru), [www.reportal.ru](http://www.reportal.ru), [www.suvar-realty.ru](http://www.suvar-realty.ru), [avito.ru](http://avito.ru) и др;

В указанных выше источниках, оценщиком были проанализированы предложения к продаже объектов. На основе анализа Оценщик выявил объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, из которых была подготовлена выборка объектов, являющихся аналогами оцениваемого. Оценщиком было принято решение использовать небольшое количество аналогов, но максимально соответствующих оцениваемому объекту.

### 16.1 Расчет рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода

#### 16.1.1 Выбор района с развитым рынком

На дату оценки на рынке присутствуют предложения на продажу земельных участков.

#### 16.1.2 Выбор объектов аналогов

При применении метода сравнительного анализа продаж оценщик провел исследование рынка, чтобы найти недавно выставленные предложения по продаже земельных участков. В результате исследования были выявлены объекты, потенциально являющиеся аналогами для оцениваемых. Однако, их количество невелико. Для целей настоящей оценки было принято решение в пользу качества оценки и, в связи с ограниченностью выборки, Оценщиком было принято решение использовать небольшое количество аналогов, но максимально соответствующих оцениваемым объектам.

Описание объектов-аналогов для земельного участка представлено в следующей таблице:

**Таблица 16.1 Описание объектов-аналогов**

Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Вид объекта недвижимости	Земельный участок				
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	Март 2019				
Категория земель	Земли	Земли	Земли населенных	Земли населенных	Земли населенных



Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
	населенных пунктов	населенных пунктов	пунктов	пунктов	пунктов
Разрешенное использование	Под производственно-складское строительство	Под производственно-складское строительство	Под производственно-складское строительство	Под производственно-складское строительство	Под производственно-складское строительство
Местоположение	Республика Татарстан (Татарстан), Елабужский муниципальный район, г.Елабуга, ул.Ижевское шоссе, д.3	Республика Татарстан (Татарстан), г.Набережные Челны, пос.Зяб	Республика Татарстан (Татарстан), г.Набережные Челны, Автозаводский район	Республика Татарстан (Татарстан), Альметьевский муниципальный район, г.Альметьевск, ул.Репина	Республика Татарстан (Татарстан), Елабужский муниципальный район, Танайское сельское поселение, СПК Радуга
Наличие коммуникаций	Имеется техническая возможность подведения всех коммуникаций	Имеется техническая возможность подведения всех коммуникаций	Имеется техническая возможность подведения всех коммуникаций	Имеется техническая возможность подведения всех коммуникаций	Имеется техническая возможность подведения всех коммуникаций
Площадь, кв. м	4 000,0	13 900,0	2 700,0	27 010,0	33 026,0
Цена предложения за объект, руб.	1 100 000	7 000 000	1 057 000	11 351 340	9 500 000
Цена предложения за 1 кв. м объекта, руб.	275,0	503,6	391,5	420,26	287,65
Контакты	т.8-981-152-34-33	т.8-937-302-17-32	т.8-917-902-44-44	т.8-937-785-33-57	т.8-960-070-14-00
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_1049888213">https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_1049888213</a>	<a href="https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_1.39_ga_promnaznacheniya_767287259">https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_1.39_ga_promnaznacheniya_767287259</a>	<a href="https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot_promnaznacheniya_1130567940">https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot_promnaznacheniya_1130567940</a>	<a href="https://www.avito.ru/almetevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2.7_ga_promnaznacheniya_1523885307">https://www.avito.ru/almetevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2.7_ga_promnaznacheniya_1523885307</a>	<a href="https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye_uchastki/uchastok_3.3_ga_promnaznacheniya_1468960000">https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye_uchastki/uchastok_3.3_ga_promnaznacheniya_1468960000</a>

Источник: анализ оценщика

Копии страниц сайтов предоставлены в приложении к данному отчету.

### **16.1.3 Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта аналога по всем элементам**

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

### **16.1.4 Выбор единицы сравнения**

Поскольку объекты различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемым объектом неизбежны большие сложности и требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю. В качестве единицы сравнения была выбрана цена продажи за 1 кв. м.

### **16.1.5 Корректировка значения единицы сравнения для объектов аналогов**

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.



При определении стоимости недвижимости методом сравнения продаж используется следующая последовательность внесения корректировок:

- Переданные права собственности на недвижимость;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Дата совершения сделки;
- Местоположение;
- Физические характеристики;
- Экономические характеристики;
- Отклонения от целевого использования и т.д.

После каждой корректировки цена продажи сравниваемого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам). Допустимы корректировки, как в процентах, так и в денежных суммах.

### **16.1.6 Описание вносимых поправок**

**Права собственности** на недвижимость. В зависимости от вида права на земельные участки, их можно разделить на следующие группы: «право краткосрочной аренды», «право долгосрочной аренды», «постоянное (бессрочное) право пользования», «право собственности с обременением», «полное право собственности». Самой большой стоимостью обладает полное право собственности, самой меньшей – «право краткосрочной аренды».

В данном случае корректировка для всех объектов-аналогов по данному фактору равна нулю, так как и объекты-аналоги переходят покупателям на праве собственности.

**Условия финансовых расчетов** при приобретении недвижимости. У Оценщика нет информации о вариантах финансовых расчетов. Предполагается, что все предложения по сделкам будут производиться путем расчета покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи и не обременены чем-либо. Корректировка по данному элементу не применялась.

**Условия продажи.** Для расчетов применяются цены предложений по аналогичным объектам недвижимости. При использовании таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку – «скидку на торг».

**Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки (торг).** На первом этапе расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта к заявленным продавцами стоимостям продажи применяется поправка (скидка) на уторговывание. Рынок земельных участков имеет ряд специфичных черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли – продажи, причем данные переговоры, иногда приводят к положительному результату для покупателя. Значение корректировки на торг принято согласно Справочника Оценщика недвижимости-2016 «Земельные участки», том III, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2016г.

**Таблица 16.2 Скидки на торг**

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1 Земельные участки под индустриальную застройку	18,6%	12,2%	25,1%

Скидка на цены земельных участков в рамках производимой оценки для неактивного рынка принята равной 18,6%.

**Дата предложения.** Данные о предложениях на продажу объектов аналогов взяты на момент оценки. Корректировка на дату предложения не производилась.



**Корректировка на разрешенное использование.** Согласно проведенному анализу, объект оценки и выбранные имеют идентичное разрешенное использование. Таким образом, для целей настоящей оценки Оценщик принял решение не рассчитывать поправку на разрешенное использование.

**Корректировка на коммуникации.** В результате анализа рынка было выявлено что, наличие коммуникаций (электроснабжение, газоснабжение, канализация и водопровод) делает объект недвижимости более привлекательным на рынке, что делает его стоимость более высокой.

Увеличение стоимости объекта недвижимости в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

**Таблица 16.3** *Корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций*

Наименование	Размер корректировки, %	Среднее значение корректировки, %
Электричество	15-25	20
Газоснабжение	15-25	20
Водоснабжение	5-15	10
Канализация	5-15	10

Источник: данные сайта [www.rview.ru](http://www.rview.ru), анализ оценщика

Оцениваемые земельные участки, как и объекты-аналоги, расположены в административных границах городов, и в равной степени обеспечены коммуникациями. Таким образом, для целей настоящей оценки, поправка на наличие коммуникаций не применялась ввиду равной обеспеченности объекта оценки и аналогов коммуникациями.

**Местоположение.** Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта недвижимости. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством расположения для объектов недвижимости определенного функционального назначения, другими факторами.

Оцениваемые объекты расположены в г.Бугульма, в то время как выбранные объекты-аналоги в г.Елабуга, г.Набережные Челны, г.Альметьевск. Корректировка на месторасположение рассчитывалась, исходя из данных средних значений удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков категории «земли населенных пунктов» (вид разрешенного использования №9) в соответствующих районах РТ (Распоряжение Минземимущества РТ №2846-р от 25.11.2015г.)

**Таблица 16.4** *Расчет поправки на местоположение*

	Район	Категория земель	УПКС, руб.	Корректировка на местоположение, %
Объект оценки	Бугульминский район	Земли населенных пунктов	1388,14	
Аналоги №1,5	Елабужский район	Земли населенных пунктов	1 331,02	4,3%
Аналоги №2,3	г.Набережные Челны	Земли населенных пунктов	1 947,01	-28,7%
Аналог №4	г.Альметьевск	Земли населенных пунктов	1 670,96	-16,9%

Источник: расчеты оценщика

**Поправка на общую площадь земельного участка.** Данная корректировка применяется, если площадь оцениваемого объекта существенно отличается от площади объекта-аналога. Рыночные данные свидетельствуют, что стоимость удельной единицы (1 кв.м, 1 га и т.п.) объекта недвижимости зависит от величины самого объекта, то есть, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших по площади объектов, ниже, чем меньших.

В рамках данного отчета поправка на площадь земельного участка в размере 6% применялась для аналога №2, в размере 14% к аналогам №4,5. Корректировки применялись согласно Справочника Оценщика недвижимости-2016 «Земельные участки», том III, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2016г.



Таблица 16.5 Корректировка на площадь

Таблица 52

Земельные участки под индустриальную застройку						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25
	1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,18
	2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
	5-10	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,80	0,84	0,91	0,97	1,00

В процессе реализации 4-го этапа применения метода прямого сравнительного анализа продаж Оценщик произвел расчет величины рыночной стоимости. Оценщик рассчитал:

- показатель совокупной корректировки (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок);
- коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки);
- показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия;
- средневзвешенную величину стоимости, руб.

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводились меньшее количество и величина поправок. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

Таким образом, в результате проведенных расчетов рыночная стоимость оцениваемых земельных участков составляет:

**4 296 831 (Четыре миллиона двести девяносто шесть тысяч восемьсот тридцать один) рубль**

**Таблица 16.6 Расчет стоимости земельного участка площадью 119 кв.м., расположенного по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Бутульминский муниципальный район, г.Бутульма, ул.Джалиля, д.90/4**

№ п/п	Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Цена предложения за объект, руб.	-	1 100 000	7 000 000	1 057 000	11 351 340	9 500 000
	Корректировка на результаты возможного торга (%)	-	-18,6%	-18,6%	-18,6%	-18,6%	-18,6%
	Цена после корректировки, руб.	-	895 400	5 698 000	860 398	9 239 991	7 733 000
2	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Корректировка на категорию земель	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб.	-	895 400	5 698 000	860 398	9 239 991	7 733 000
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	224	410	319	342	234
3	Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	Срок аренды, лет	-	-	-	-	-	-
	Корректировка на передаваемые имущественные права (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	224	410	319	342	234
4	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	224	410	319	342	234
5	Дата предложения	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019
	Корректировка на время продажи/предложения (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	224	410	319	342	234
6	Разрешенное использование	Складское помещение	Под производственно-складское строительство				
	Корректировка на разрешенное использование (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	224	410	319	342	234
7	Наличие коммуникаций	Имеются	Имеется техническая возможность подведения всех				



№ п/п	Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
			коммуникаций	коммуникаций	коммуникаций	коммуникаций	коммуникаций
	Корректировка на коммуникации (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	224	410	319	342	234
8	Местоположение	Республика Татарстан (Татарстан), Бугульминский муниципальный район, г.Бугульма, ул.Джалиля, д.90/4	Республика Татарстан (Татарстан), Елабужский муниципальный район, г.Елабуга, ул.Ижевское шоссе, д.3	Республика Татарстан (Татарстан), г.Набережные Челны, пос.Зяб	Республика Татарстан (Татарстан), г.Набережные Челны, Автозаводский район	Республика Татарстан (Татарстан), Альметьевский муниципальный район, г.Альметьевск, ул.Репина	Республика Татарстан (Татарстан), Елабужский муниципальный район, Танайское сельское поселение, СПК Радуга
	Средневзвешанное значение УПКС по району, руб./кв.м.	1 388,14	1 331,02	1 947,01	1 947,01	1 670,96	1 331,02
	Корректировка на местоположение (%)	-	4,3%	-28,7%	-28,7%	-16,9%	4,3%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	233	292	227	284	244
9	Площадь, кв. м	119,0	4 000,0	13 900,0	2 700,0	27 010,0	33 026,0
	Корректировка на общую площадь (%)	-	0,0%	6,0%	0,0%	14,0%	14,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	233	310	227	324	278
10	Показатель совокупной корректировки		22,9%	53,3%	47,3%	49,5%	36,9%
	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		4,37	1,88	2,11	2,02	2,71
	Удельный вес объекта аналога		0,33	0,14	0,16	0,15	0,21
	Показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия		1 019,84	581,19	480,29	654,17	754,61
11	Средневзвешенная величина стоимости, руб./кв. м		267				
<b>Рыночная стоимость 1 кв. м оцениваемого земельного участка, руб.</b>					<b>267</b>		
<b>Общая площадь оцениваемого объекта, кв. м</b>					<b>119,00</b>		
<b>Рыночная стоимость права собственности на земельный участок, руб.</b>					<b>31 773</b>		

Источник: расчет оценщика

**Таблица 16.7 Расчет стоимости земельного участка площадью 242 кв.м., расположенного по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Бутульминский муниципальный район, г.Бутульма, ул.Джалиля, д.90/7**

№ п/п	Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Цена предложения за объект, руб.	-	1 100 000	7 000 000	1 057 000	11 351 340	9 500 000
	Корректировка на результаты возможного торга (%)	-	-18,6%	-18,6%	-18,6%	-18,6%	-18,6%
	Цена после корректировки, руб.	-	895 400	5 698 000	860 398	9 239 991	7 733 000
2	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Корректировка на категорию земель	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб.	-	895 400	5 698 000	860 398	9 239 991	7 733 000
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	224	410	319	342	234
3	Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	Срок аренды, лет	-	-	-	-	-	-
	Корректировка на передаваемые имущественные права (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	224	410	319	342	234
4	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	224	410	319	342	234
5	Дата предложения	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019
	Корректировка на время продажи/предложения (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	224	410	319	342	234
6	Разрешенное использование	Гараж лит.Б, Б1	Под производственно-складское строительство				
	Корректировка на разрешенное использование (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	224	410	319	342	234
7	Наличие коммуникаций	Имеются	Имеется техническая возможность подведения всех				



№ п/п	Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
			коммуникаций	коммуникаций	коммуникаций	коммуникаций	коммуникаций
	Корректировка на коммуникации (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	224	410	319	342	234
8	Местоположение	Республика Татарстан (Татарстан), Бугульминский муниципальный район, г.Бугульма, ул.Джалиля, д.90/7	Республика Татарстан (Татарстан), Елабужский муниципальный район, г.Елабуга, ул.Ижевское шоссе, д.3	Республика Татарстан (Татарстан), г.Набережные Челны, пос.Зяб	Республика Татарстан (Татарстан), г.Набережные Челны, Автозаводский район	Республика Татарстан (Татарстан), Альметьевский муниципальный район, г.Альметьевск, ул.Репина	Республика Татарстан (Татарстан), Елабужский муниципальный район, Танайское сельское поселение, СПК Радуга
	Средневзвешанное значение УПКС по району, руб./кв.м.	1 388,14	1 331,02	1 947,01	1 947,01	1 670,96	1 331,02
	Корректировка на местоположение (%)	-	4,3%	-28,7%	-28,7%	-16,9%	4,3%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	233	292	227	284	244
9	Площадь, кв. м	242,0	4 000,0	13 900,0	2 700,0	27 010,0	33 026,0
	Корректировка на общую площадь (%)	-	0,0%	6,0%	0,0%	14,0%	14,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	233	310	227	324	278
10	Показатель совокупной корректировки		22,9%	53,3%	47,3%	49,5%	36,9%
	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		4,37	1,88	2,11	2,02	2,71
	Удельный вес объекта аналога		0,33	0,14	0,16	0,15	0,21
	Показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия		1 019,84	581,19	480,29	654,17	754,61
11	Средневзвешенная величина стоимости, руб./кв. м		267				
<b>Рыночная стоимость 1 кв. м оцениваемого земельного участка, руб.</b>					<b>267</b>		
<b>Общая площадь оцениваемого объекта, кв. м</b>					<b>242,00</b>		
<b>Рыночная стоимость права собственности на земельный участок, руб.</b>					<b>64 614</b>		

Источник: расчет оценщика

**Таблица 16.8 Расчет стоимости земельного участка площадью 7928 кв.м., расположенного по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Бутульминский муниципальный район, г.Бутульма, ул.Джалиля, д.90**

№ п/п	Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Цена предложения за объект, руб.	-	1 100 000	7 000 000	1 057 000	11 351 340	9 500 000
	Корректировка на результаты возможного торга (%)	-	-18,6%	-18,6%	-18,6%	-18,6%	-18,6%
	Цена после корректировки, руб.	-	895 400	5 698 000	860 398	9 239 991	7 733 000
2	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Корректировка на категорию земель	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб.	-	895 400	5 698 000	860 398	9 239 991	7 733 000
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	224	410	319	342	234
3	Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	Срок аренды, лет	-	-	-	-	-	-
	Корректировка на передаваемые имущественные права (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	224	410	319	342	234
4	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	224	410	319	342	234
5	Дата предложения	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019
	Корректировка на время продажи/предложения (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	224	410	319	342	234
6	Разрешенное использование	Для производственных целей	Под производственно-складское строительство				
	Корректировка на разрешенное использование (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	224	410	319	342	234
7	Наличие коммуникаций	Имеются	Имеется техническая возможность подведения всех				



№ п/п	Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	
			коммуникаций	коммуникаций	коммуникаций	коммуникаций	коммуникаций	
	Корректировка на коммуникации (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	224	410	319	342	234	
8	Местоположение	Республика Татарстан (Татарстан), Бугульминский муниципальный район, г.Бугульма, ул.Джалиля, д.90	Республика Татарстан (Татарстан), Елабужский муниципальный район, г.Елабуга, ул.Ижевское шоссе, д.3	Республика Татарстан (Татарстан), г.Набережные Челны, пос.Зяб	Республика Татарстан (Татарстан), г.Набережные Челны, Автозаводский район	Республика Татарстан (Татарстан), Альметьевский муниципальный район, г.Альметьевск, ул.Репина	Республика Татарстан (Татарстан), Елабужский муниципальный район, Танайское сельское поселение, СПК Радуга	
	Средневзвешанное значение УПКС по району, руб./кв.м.	1 388,14	1 331,02	1 947,01	1 947,01	1 670,96	1 331,02	
	Корректировка на местоположение (%)	-	4,3%	-28,7%	-28,7%	-16,9%	4,3%	
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	233	292	227	284	244	
9	Площадь, кв. м	7928,0	4 000,0	13 900,0	2 700,0	27 010,0	33 026,0	
	Корректировка на общую площадь (%)	-	0,0%	6,0%	0,0%	14,0%	14,0%	
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	233	310	227	324	278	
10	Показатель совокупной корректировки		22,9%	53,3%	47,3%	49,5%	36,9%	
	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		4,37	1,88	2,11	2,02	2,71	
	Удельный вес объекта аналога		0,33	0,14	0,16	0,15	0,21	
	Показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия		1 019,84	581,19	480,29	654,17	754,61	
11	Средневзвешенная величина стоимости, руб./кв. м		267					
<b>Рыночная стоимость 1 кв. м оцениваемого земельного участка, руб.</b>					<b>267</b>			
<b>Общая площадь оцениваемого объекта, кв. м</b>					<b>7928,00</b>			
<b>Рыночная стоимость права собственности на земельный участок, руб.</b>					<b>2 116 776</b>			

Источник: расчет оценщика

**Таблица 16.9 Расчет стоимости земельного участка площадью 567 кв.м., расположенного по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Бутульминский муниципальный район, г.Бутульма, ул.Джалиля, д.90/2**

№ п/п	Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Цена предложения за объект, руб.	-	1 100 000	7 000 000	1 057 000	11 351 340	9 500 000
	Корректировка на результаты возможного торга (%)	-	-18,6%	-18,6%	-18,6%	-18,6%	-18,6%
	Цена после корректировки, руб.	-	895 400	5 698 000	860 398	9 239 991	7 733 000
2	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Корректировка на категорию земель	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб.	-	895 400	5 698 000	860 398	9 239 991	7 733 000
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	224	410	319	342	234
3	Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	Срок аренды, лет	-	-	-	-	-	-
	Корректировка на передаваемые имущественные права (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	224	410	319	342	234
4	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	224	410	319	342	234
5	Дата предложения	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019
	Корректировка на время продажи/предложения (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	224	410	319	342	234
6	Разрешенное использование	Складское помещение	Под производственно-складское строительство				
	Корректировка на разрешенное использование (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	224	410	319	342	234
7	Наличие коммуникаций	Имеются	Имеется техническая возможность подведения всех				



№ п/п	Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
			коммуникаций	коммуникаций	коммуникаций	коммуникаций	коммуникаций
	Корректировка на коммуникации (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	224	410	319	342	234
8	Местоположение	Республика Татарстан (Татарстан), Бугульминский муниципальный район, г.Бугульма, ул.Джалиля, д.90/2	Республика Татарстан (Татарстан), Елабужский муниципальный район, г.Елабуга, ул.Ижевское шоссе, д.3	Республика Татарстан (Татарстан), г.Набережные Челны, пос.Зяб	Республика Татарстан (Татарстан), г.Набережные Челны, Автозаводский район	Республика Татарстан (Татарстан), Альметьевский муниципальный район, г.Альметьевск, ул.Репина	Республика Татарстан (Татарстан), Елабужский муниципальный район, Танайское сельское поселение, СПК Радуга
	Средневзвешанное значение УПКС по району, руб./кв.м.	1 388,14	1 331,02	1 947,01	1 947,01	1 670,96	1 331,02
	Корректировка на местоположение (%)	-	4,3%	-28,7%	-28,7%	-16,9%	4,3%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	233	292	227	284	244
9	Площадь, кв. м	567,0	4 000,0	13 900,0	2 700,0	27 010,0	33 026,0
	Корректировка на общую площадь (%)	-	0,0%	6,0%	0,0%	14,0%	14,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	233	310	227	324	278
10	Показатель совокупной корректировки		22,9%	53,3%	47,3%	49,5%	36,9%
	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		4,37	1,88	2,11	2,02	2,71
	Удельный вес объекта аналога		0,33	0,14	0,16	0,15	0,21
	Показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия		1 019,84	581,19	480,29	654,17	754,61
11	Средневзвешенная величина стоимости, руб./кв. м		267				
<b>Рыночная стоимость 1 кв. м оцениваемого земельного участка, руб.</b>					<b>267</b>		
<b>Общая площадь оцениваемого объекта, кв. м</b>					<b>567,00</b>		
<b>Рыночная стоимость права собственности на земельный участок, руб.</b>					<b>151 389</b>		

Источник: расчет оценщика

**Таблица 16.10 Расчет стоимости земельного участка площадью 1509 кв.м., расположенного по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Бутульминский муниципальный район, г.Бутульма, ул.Джалиля, д.90**

№ п/п	Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Цена предложения за объект, руб.	-	1 100 000	7 000 000	1 057 000	11 351 340	9 500 000
	Корректировка на результаты возможного торга (%)	-	-18,6%	-18,6%	-18,6%	-18,6%	-18,6%
	Цена после корректировки, руб.	-	895 400	5 698 000	860 398	9 239 991	7 733 000
2	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Корректировка на категорию земель	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб.	-	895 400	5 698 000	860 398	9 239 991	7 733 000
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	224	410	319	342	234
3	Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	Срок аренды, лет	-	-	-	-	-	-
	Корректировка на передаваемые имущественные права (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	224	410	319	342	234
4	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	224	410	319	342	234
5	Дата предложения	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019
	Корректировка на время продажи/предложения (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	224	410	319	342	234
6	Разрешенное использование	Под складское помещение	Под производственно-складское строительство				
	Корректировка на разрешенное использование (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	224	410	319	342	234
7	Наличие коммуникаций	Имеются	Имеется техническая возможность подведения всех				



№ п/п	Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
			коммуникаций	коммуникаций	коммуникаций	коммуникаций	коммуникаций
	Корректировка на коммуникации (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	224	410	319	342	234
8	Местоположение	Республика Татарстан (Татарстан), Бугульминский муниципальный район, г.Бугульма, ул.Джалиля, д.90	Республика Татарстан (Татарстан), Елабужский муниципальный район, г.Елабуга, ул.Ижевское шоссе, д.3	Республика Татарстан (Татарстан), г.Набережные Челны, пос.Зяб	Республика Татарстан (Татарстан), г.Набережные Челны, Автозаводский район	Республика Татарстан (Татарстан), Альметьевский муниципальный район, г.Альметьевск, ул.Репина	Республика Татарстан (Татарстан), Елабужский муниципальный район, Танайское сельское поселение, СПК Радуга
	Средневзвешанное значение УПКС по району, руб./кв.м.	1 388,14	1 331,02	1 947,01	1 947,01	1 670,96	1 331,02
	Корректировка на местоположение (%)	-	4,3%	-28,7%	-28,7%	-16,9%	4,3%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	233	292	227	284	244
9	Площадь, кв. м	1509,0	4 000,0	13 900,0	2 700,0	27 010,0	33 026,0
	Корректировка на общую площадь (%)	-	0,0%	6,0%	0,0%	14,0%	14,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	233	310	227	324	278
10	Показатель совокупной корректировки		22,9%	53,3%	47,3%	49,5%	36,9%
	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		4,37	1,88	2,11	2,02	2,71
	Удельный вес объекта аналога		0,33	0,14	0,16	0,15	0,21
	Показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия		1 019,84	581,19	480,29	654,17	754,61
11	Средневзвешенная величина стоимости, руб./кв. м		267				
<b>Рыночная стоимость 1 кв. м оцениваемого земельного участка, руб.</b>					<b>267</b>		
<b>Общая площадь оцениваемого объекта, кв. м</b>					<b>1509,00</b>		
<b>Рыночная стоимость права собственности на земельный участок, руб.</b>					<b>402 903</b>		

Источник: расчет оценщика

**Таблица 16.11 Расчет стоимости земельного участка площадью 2607 кв.м., расположенного по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Бутульминский муниципальный район, г.Бутульма, ул.Джалиля, д.90**

№ п/п	Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Цена предложения за объект, руб.	-	1 100 000	7 000 000	1 057 000	11 351 340	9 500 000
	Корректировка на результаты возможного торга (%)	-	-18,6%	-18,6%	-18,6%	-18,6%	-18,6%
	Цена после корректировки, руб.	-	895 400	5 698 000	860 398	9 239 991	7 733 000
2	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Корректировка на категорию земель	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб.	-	895 400	5 698 000	860 398	9 239 991	7 733 000
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	224	410	319	342	234
3	Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	Срок аренды, лет	-	-	-	-	-	-
	Корректировка на передаваемые имущественные права (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	224	410	319	342	234
4	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	224	410	319	342	234
5	Дата предложения	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019
	Корректировка на время продажи/предложения (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	224	410	319	342	234
6	Разрешенное использование	Для производственных целей	Под производственно-складское строительство				
	Корректировка на разрешенное использование (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	224	410	319	342	234
7	Наличие коммуникаций	Имеются	Имеется техническая возможность подведения всех				



№ п/п	Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
			коммуникаций	коммуникаций	коммуникаций	коммуникаций	коммуникаций
	Корректировка на коммуникации (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	224	410	319	342	234
8	Местоположение	Республика Татарстан (Татарстан), Бугульминский муниципальный район, г.Бугульма, ул.Джалиля, д.90	Республика Татарстан (Татарстан), Елабужский муниципальный район, г.Елабуга, ул.Ижевское шоссе, д.3	Республика Татарстан (Татарстан), г.Набережные Челны, пос.Зяб	Республика Татарстан (Татарстан), г.Набережные Челны, Автозаводский район	Республика Татарстан (Татарстан), Альметьевский муниципальный район, г.Альметьевск, ул.Репина	Республика Татарстан (Татарстан), Елабужский муниципальный район, Танайское сельское поселение, СПК Радуга
	Средневзвешанное значение УПКС по району, руб./кв.м.	1 388,14	1 331,02	1 947,01	1 947,01	1 670,96	1 331,02
	Корректировка на местоположение (%)	-	4,3%	-28,7%	-28,7%	-16,9%	4,3%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	233	292	227	284	244
9	Площадь, кв. м	2607,0	4 000,0	13 900,0	2 700,0	27 010,0	33 026,0
	Корректировка на общую площадь (%)	-	0,0%	6,0%	0,0%	14,0%	14,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	233	310	227	324	278
10	Показатель совокупной корректировки		22,9%	53,3%	47,3%	49,5%	36,9%
	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		4,37	1,88	2,11	2,02	2,71
	Удельный вес объекта аналога		0,33	0,14	0,16	0,15	0,21
	Показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия		1 019,84	581,19	480,29	654,17	754,61
11	Средневзвешенная величина стоимости, руб./кв. м		267				
<b>Рыночная стоимость 1 кв. м оцениваемого земельного участка, руб.</b>					<b>267</b>		
<b>Общая площадь оцениваемого объекта, кв. м</b>					<b>2607,00</b>		
<b>Рыночная стоимость права собственности на земельный участок, руб.</b>					<b>696 069</b>		

Источник: расчет оценщика

**Таблица 16.12 Расчет стоимости земельного участка площадью 306 кв.м., расположенного по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Бутульминский муниципальный район, г.Бутульма, ул.Джалиля, д.90/5**

№ п/п	Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Цена предложения за объект, руб.	-	1 100 000	7 000 000	1 057 000	11 351 340	9 500 000
	Корректировка на результаты возможного торга (%)	-	-18,6%	-18,6%	-18,6%	-18,6%	-18,6%
	Цена после корректировки, руб.	-	895 400	5 698 000	860 398	9 239 991	7 733 000
2	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Корректировка на категорию земель	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб.	-	895 400	5 698 000	860 398	9 239 991	7 733 000
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	224	410	319	342	234
3	Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	Срок аренды, лет	-	-	-	-	-	-
	Корректировка на передаваемые имущественные права (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	224	410	319	342	234
4	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	224	410	319	342	234
5	Дата предложения	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019
	Корректировка на время продажи/предложения (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	224	410	319	342	234
6	Разрешенное использование	Складское помещение	Под производственно-складское строительство				
	Корректировка на разрешенное использование (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	224	410	319	342	234
7	Наличие коммуникаций	Имеются	Имеется техническая возможность подведения всех				



№ п/п	Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	
			коммуникаций	коммуникаций	коммуникаций	коммуникаций	коммуникаций	
	Корректировка на коммуникации (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	224	410	319	342	234	
8	Местоположение	Республика Татарстан (Татарстан), Бугульминский муниципальный район, г.Бугульма, ул.Джалиля, д.90/5	Республика Татарстан (Татарстан), Елабужский муниципальный район, г.Елабуга, ул.Ижевское шоссе, д.3	Республика Татарстан (Татарстан), г.Набережные Челны, пос.Зяб	Республика Татарстан (Татарстан), г.Набережные Челны, Автозаводский район	Республика Татарстан (Татарстан), Альметьевский муниципальный район, г.Альметьевск, ул.Репина	Республика Татарстан (Татарстан), Елабужский муниципальный район, Танайское сельское поселение, СПК Радуга	
	Средневзвешанное значение УПКС по району, руб./кв.м.	1 388,14	1 331,02	1 947,01	1 947,01	1 670,96	1 331,02	
	Корректировка на местоположение (%)	-	4,3%	-28,7%	-28,7%	-16,9%	4,3%	
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	233	292	227	284	244	
9	Площадь, кв. м	306,0	4 000,0	13 900,0	2 700,0	27 010,0	33 026,0	
	Корректировка на общую площадь (%)	-	0,0%	6,0%	0,0%	14,0%	14,0%	
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	233	310	227	324	278	
10	Показатель совокупной корректировки		22,9%	53,3%	47,3%	49,5%	36,9%	
	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		4,37	1,88	2,11	2,02	2,71	
	Удельный вес объекта аналога		0,33	0,14	0,16	0,15	0,21	
	Показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия		1 019,84	581,19	480,29	654,17	754,61	
11	Средневзвешенная величина стоимости, руб./кв. м		267					
<b>Рыночная стоимость 1 кв. м оцениваемого земельного участка, руб.</b>					<b>267</b>			
<b>Общая площадь оцениваемого объекта, кв. м</b>					<b>306,00</b>			
<b>Рыночная стоимость права собственности на земельный участок, руб.</b>					<b>81 702</b>			

Источник: расчет оценщика

**Таблица 16.13 Расчет стоимости земельного участка площадью 234 кв.м., расположенного по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Бутульминский муниципальный район, г.Бутульма, ул.Джалиля, д.90**

№ п/п	Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Цена предложения за объект, руб.	-	1 100 000	7 000 000	1 057 000	11 351 340	9 500 000
	Корректировка на результаты возможного торга (%)	-	-18,6%	-18,6%	-18,6%	-18,6%	-18,6%
	Цена после корректировки, руб.	-	895 400	5 698 000	860 398	9 239 991	7 733 000
2	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Корректировка на категорию земель	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб.	-	895 400	5 698 000	860 398	9 239 991	7 733 000
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	224	410	319	342	234
3	Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	Срок аренды, лет	-	-	-	-	-	-
	Корректировка на передаваемые имущественные права (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	224	410	319	342	234
4	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	224	410	319	342	234
5	Дата предложения	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019
	Корректировка на время продажи/предложения (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	224	410	319	342	234
6	Разрешенное использование	Под автогаражом	Под производственно-складское строительство				
	Корректировка на разрешенное использование (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	224	410	319	342	234
7	Наличие коммуникаций	Имеются	Имеется техническая возможность подведения всех				



№ п/п	Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
			коммуникаций	коммуникаций	коммуникаций	коммуникаций	коммуникаций
	Корректировка на коммуникации (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	224	410	319	342	234
8	Местоположение	Республика Татарстан (Татарстан), Бугульминский муниципальный район, г.Бугульма, ул.Джалиля, д.90	Республика Татарстан (Татарстан), Елабужский муниципальный район, г.Елабуга, ул.Ижевское шоссе, д.3	Республика Татарстан (Татарстан), г.Набережные Челны, пос.Зяб	Республика Татарстан (Татарстан), г.Набережные Челны, Автозаводский район	Республика Татарстан (Татарстан), Альметьевский муниципальный район, г.Альметьевск, ул.Репина	Республика Татарстан (Татарстан), Елабужский муниципальный район, Танайское сельское поселение, СПК Радуга
	Средневзвешанное значение УПКС по району, руб./кв.м.	1 388,14	1 331,02	1 947,01	1 947,01	1 670,96	1 331,02
	Корректировка на местоположение (%)	-	4,3%	-28,7%	-28,7%	-16,9%	4,3%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	233	292	227	284	244
9	Площадь, кв. м	234,0	4 000,0	13 900,0	2 700,0	27 010,0	33 026,0
	Корректировка на общую площадь (%)	-	0,0%	6,0%	0,0%	14,0%	14,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	233	310	227	324	278
	Показатель совокупной корректировки		22,9%	53,3%	47,3%	49,5%	36,9%
10	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		4,37	1,88	2,11	2,02	2,71
	Удельный вес объекта аналога		0,33	0,14	0,16	0,15	0,21
	Показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия		1 019,84	581,19	480,29	654,17	754,61
11	Средневзвешенная величина стоимости, руб./кв. м	267					
<b>Рыночная стоимость 1 кв. м оцениваемого земельного участка, руб.</b>					<b>267</b>		
<b>Общая площадь оцениваемого объекта, кв. м</b>					<b>234,00</b>		
<b>Рыночная стоимость права собственности на земельный участок, руб.</b>					<b>62 478</b>		

Источник: расчет оценщика

**Таблица 16.14 Расчет стоимости земельного участка площадью 232 кв.м., расположенного по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Бутульминский муниципальный район, г.Бутульма, ул.Джалиля, д.90/6**

№ п/п	Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Цена предложения за объект, руб.	-	1 100 000	7 000 000	1 057 000	11 351 340	9 500 000
	Корректировка на результаты возможного торга (%)	-	-18,6%	-18,6%	-18,6%	-18,6%	-18,6%
	Цена после корректировки, руб.	-	895 400	5 698 000	860 398	9 239 991	7 733 000
2	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Корректировка на категорию земель	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб.	-	895 400	5 698 000	860 398	9 239 991	7 733 000
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	224	410	319	342	234
3	Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	Срок аренды, лет	-	-	-	-	-	-
	Корректировка на передаваемые имущественные права (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	224	410	319	342	234
4	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	224	410	319	342	234
5	Дата предложения	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019
	Корректировка на время продажи/предложения (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	224	410	319	342	234
6	Разрешенное использование	Гараж лит.Б2	Под производственно-складское строительство				
	Корректировка на разрешенное использование (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	224	410	319	342	234
7	Наличие коммуникаций	Имеются	Имеется техническая возможность подведения всех				



№ п/п	Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
			коммуникаций	коммуникаций	коммуникаций	коммуникаций	коммуникаций
	Корректировка на коммуникации (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	224	410	319	342	234
8	Местоположение	Республика Татарстан (Татарстан), Бугульминский муниципальный район, г.Бугульма, ул.Джалиля, д.90/6	Республика Татарстан (Татарстан), Елабужский муниципальный район, г.Елабуга, ул.Ижевское шоссе, д.3	Республика Татарстан (Татарстан), г.Набережные Челны, пос.Зяб	Республика Татарстан (Татарстан), г.Набережные Челны, Автозаводский район	Республика Татарстан (Татарстан), Альметьевский муниципальный район, г.Альметьевск, ул.Репина	Республика Татарстан (Татарстан), Елабужский муниципальный район, Танайское сельское поселение, СПК Радуга
	Средневзвешанное значение УПКС по району, руб./кв.м.	1 388,14	1 331,02	1 947,01	1 947,01	1 670,96	1 331,02
	Корректировка на местоположение (%)	-	4,3%	-28,7%	-28,7%	-16,9%	4,3%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	233	292	227	284	244
9	Площадь, кв. м	232,0	4 000,0	13 900,0	2 700,0	27 010,0	33 026,0
	Корректировка на общую площадь (%)	-	0,0%	6,0%	0,0%	14,0%	14,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	233	310	227	324	278
10	Показатель совокупной корректировки		22,9%	53,3%	47,3%	49,5%	36,9%
	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		4,37	1,88	2,11	2,02	2,71
	Удельный вес объекта аналога		0,33	0,14	0,16	0,15	0,21
	Показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия		1 019,84	581,19	480,29	654,17	754,61
11	Средневзвешенная величина стоимости, руб./кв. м		267				
<b>Рыночная стоимость 1 кв. м оцениваемого земельного участка, руб.</b>					<b>267</b>		
<b>Общая площадь оцениваемого объекта, кв. м</b>					<b>232,00</b>		
<b>Рыночная стоимость права собственности на земельный участок, руб.</b>					<b>61 944</b>		

Источник: расчет оценщика

**Таблица 16.15 Расчет стоимости земельного участка площадью 681 кв.м., расположенного по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Бутульминский муниципальный район, г.Бутульма, ул.Джалиля, д.90/3**

№ п/п	Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Цена предложения за объект, руб.	-	1 100 000	7 000 000	1 057 000	11 351 340	9 500 000
	Корректировка на результаты возможного торга (%)	-	-18,6%	-18,6%	-18,6%	-18,6%	-18,6%
	Цена после корректировки, руб.	-	895 400	5 698 000	860 398	9 239 991	7 733 000
2	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Корректировка на категорию земель	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб.	-	895 400	5 698 000	860 398	9 239 991	7 733 000
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	224	410	319	342	234
3	Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	Срок аренды, лет	-	-	-	-	-	-
	Корректировка на передаваемые имущественные права (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	224	410	319	342	234
4	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	224	410	319	342	234
5	Дата предложения	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019
	Корректировка на время продажи/предложения (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	224	410	319	342	234
6	Разрешенное использование	Под складские помещения	Под производственно-складское строительство				
	Корректировка на разрешенное использование (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	224	410	319	342	234
7	Наличие коммуникаций	Имеются	Имеется техническая возможность подведения всех				



№ п/п	Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	
			коммуникаций	коммуникаций	коммуникаций	коммуникаций	коммуникаций	
	Корректировка на коммуникации (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	224	410	319	342	234	
8	Местоположение	Республика Татарстан (Татарстан), Бугульминский муниципальный район, г.Бугульма, ул.Джалиля, д.90/3	Республика Татарстан (Татарстан), Елабужский муниципальный район, г.Елабуга, ул.Ижевское шоссе, д.3	Республика Татарстан (Татарстан), г.Набережные Челны, пос.Зяб	Республика Татарстан (Татарстан), г.Набережные Челны, Автозаводский район	Республика Татарстан (Татарстан), Альметьевский муниципальный район, г.Альметьевск, ул.Репина	Республика Татарстан (Татарстан), Елабужский муниципальный район, Танайское сельское поселение, СПК Радуга	
	Средневзвешанное значение УПКС по району, руб./кв.м.	1 388,14	1 331,02	1 947,01	1 947,01	1 670,96	1 331,02	
	Корректировка на местоположение (%)	-	4,3%	-28,7%	-28,7%	-16,9%	4,3%	
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	233	292	227	284	244	
9	Площадь, кв. м	681,0	4 000,0	13 900,0	2 700,0	27 010,0	33 026,0	
	Корректировка на общую площадь (%)	-	0,0%	6,0%	0,0%	14,0%	14,0%	
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	233	310	227	324	278	
10	Показатель совокупной корректировки		22,9%	53,3%	47,3%	49,5%	36,9%	
	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		4,37	1,88	2,11	2,02	2,71	
	Удельный вес объекта аналога		0,33	0,14	0,16	0,15	0,21	
	Показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия		1 019,84	581,19	480,29	654,17	754,61	
11	Средневзвешенная величина стоимости, руб./кв. м		267					
<b>Рыночная стоимость 1 кв. м оцениваемого земельного участка, руб.</b>					<b>267</b>			
<b>Общая площадь оцениваемого объекта, кв. м</b>					<b>681,00</b>			
<b>Рыночная стоимость права собственности на земельный участок, руб.</b>					<b>181 827</b>			

Источник: расчет оценщика

**Таблица 16.16 Расчет стоимости земельного участка площадью 1668 кв.м., расположенного по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Бутульминский муниципальный район, г.Бутульма, ул.Джалиля, д.90/1**

№ п/п	Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Цена предложения за объект, руб.	-	1 100 000	7 000 000	1 057 000	11 351 340	9 500 000
	Корректировка на результаты возможного торга (%)	-	-18,6%	-18,6%	-18,6%	-18,6%	-18,6%
	Цена после корректировки, руб.	-	895 400	5 698 000	860 398	9 239 991	7 733 000
2	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Корректировка на категорию земель	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб.	-	895 400	5 698 000	860 398	9 239 991	7 733 000
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	224	410	319	342	234
3	Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	Срок аренды, лет	-	-	-	-	-	-
	Корректировка на передаваемые имущественные права (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	224	410	319	342	234
4	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	224	410	319	342	234
5	Дата предложения	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019
	Корректировка на время продажи/предложения (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	224	410	319	342	234
6	Разрешенное использование	Складское помещение	Под производственно-складское строительство				
	Корректировка на разрешенное использование (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	224	410	319	342	234
7	Наличие коммуникаций	Имеются	Имеется техническая возможность подведения всех				



№ п/п	Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
			коммуникаций	коммуникаций	коммуникаций	коммуникаций	коммуникаций
	Корректировка на коммуникации (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	224	410	319	342	234
8	Местоположение	Республика Татарстан (Татарстан), Бугульминский муниципальный район, г.Бугульма, ул.Джалиля, д.90/1	Республика Татарстан (Татарстан), Елабужский муниципальный район, г.Елабуга, ул.Ижевское шоссе, д.3	Республика Татарстан (Татарстан), г.Набережные Челны, пос.Зяб	Республика Татарстан (Татарстан), г.Набережные Челны, Автозаводский район	Республика Татарстан (Татарстан), Альметьевский муниципальный район, г.Альметьевск, ул.Репина	Республика Татарстан (Татарстан), Елабужский муниципальный район, Танайское сельское поселение, СПК Радуга
	Средневзвешанное значение УПКС по району, руб./кв.м.	1 388,14	1 331,02	1 947,01	1 947,01	1 670,96	1 331,02
	Корректировка на местоположение (%)	-	4,3%	-28,7%	-28,7%	-16,9%	4,3%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	233	292	227	284	244
9	Площадь, кв. м	1668,0	4 000,0	13 900,0	2 700,0	27 010,0	33 026,0
	Корректировка на общую площадь (%)	-	0,0%	6,0%	0,0%	14,0%	14,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	233	310	227	324	278
10	Показатель совокупной корректировки		22,9%	53,3%	47,3%	49,5%	36,9%
	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		4,37	1,88	2,11	2,02	2,71
	Удельный вес объекта аналога		0,33	0,14	0,16	0,15	0,21
	Показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия		1 019,84	581,19	480,29	654,17	754,61
11	Средневзвешенная величина стоимости, руб./кв. м		267				
<b>Рыночная стоимость 1 кв. м оцениваемого земельного участка, руб.</b>					<b>267</b>		
<b>Общая площадь оцениваемого объекта, кв. м</b>					<b>1668,00</b>		
<b>Рыночная стоимость права собственности на земельный участок, руб.</b>					<b>445 356</b>		

Источник: расчет оценщика



## 16.2 Применение метода прямого сравнительного анализа продаж для оценки зданий

В процессе реализации 1-го этапа применения метода прямого сравнительного анализа продаж Оценщик анализировал информацию следующих источников:

- ✦ информационных Интернет-сайтов, таких как: [www.irr.ru](http://www.irr.ru), [www.kazned.ru](http://www.kazned.ru), [www.reportal.ru](http://www.reportal.ru), [www.suvar-realty.ru](http://www.suvar-realty.ru), [avito.ru](http://avito.ru), [www.domofond.ru](http://www.domofond.ru) и др;

В указанных выше источниках, Оценщиком были проанализированы предложения к продаже объектов. На основе анализа Оценщик выявил объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, из которых была подготовлена выборка объектов, являющихся аналогами оцениваемого объекта недвижимости. Однако, их количество невелико. Для целей настоящей оценки было принято решение в пользу качества оценки и, в связи с ограниченностью выборки, Оценщиком было принято решение использовать небольшое количество аналогов, но максимально соответствующих оцениваемому объекту.

Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов. Выбранные аналоги представлены в следующей таблице:



Таблица 16.17 Описание объектов-аналогов

№	Характеристики объектов сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Вид объекта недвижимости	Производственно-складской	Производственно-складской	Производственно-складской	Производственно-складской
2	Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
3	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
4	Тип объекта недвижимости	Комплекс зданий	Комплекс зданий	Комплекс зданий	Комплекс зданий
4	Местоположение	Республика Татарстан (Татарстан), Бугульминский муниципальный район, г.Бугульма, ул.Г.Залакова, д.4/2	Республика Татарстан (Татарстан), Елабужский муниципальный район, г.Елабуга, ул.Интернациональная, д.13	Республика Татарстан (Татарстан), Лениногорский муниципальный район, г.Лениногорск, ул.Набережная, д.1Б	Республика Татарстан (Татарстан), Нижнекамский муниципальный район, г.Нижнекамск, ул.Индустриальная
5	Источник данных	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
6	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
7	Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение
8	Материал стен	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
9	Состояние зданий	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
10	Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет	Нет
11	Общая площадь зданий, кв. м	2 724,10	700,00	1 681,00	860,0
12	Площадь административно-бытовых помещений, кв. м	200,0	0,0	222,0	100,0
13	Площадь производственно-складских помещений, кв. м	2 524,1	700,0	1 459,0	760,0
14	Площадь отапливаемых помещений, кв. м	2 724,1	700,0	1 681,0	860,0
15	Площадь неотапливаемых помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
16	Площадь земельного участка, кв. м	10 711,0	1 581,0	10 500,0	1 800,0
17	Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
18	Период предложения/ дата оценки	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019
19	Стоимость предложения, с учетом НДС, руб.	20 000 000	6 000 000	14 000 000	13 000 000
20	Контактное лицо	т.8-903-517-00-14	т.8-917-263-58-13	т.8-917-265-21-66	т.8-917-263-58-13
21	Источник информации	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/193980878/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/193980878/</a>	<a href="https://www.avito.ru/elabuga/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_700_m_1372918811">https://www.avito.ru/elabuga/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_700_m_1372918811</a>	<a href="https://www.avito.ru/leninogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proram_proizvodstvennyu_baza_1166488265">https://www.avito.ru/leninogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proram_proizvodstvennyu_baza_1166488265</a>	<a href="https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/baza_1020220268">https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/baza_1020220268</a>

Источник: анализ оценщика



### **16.2.1 Определения поправок и порядок их внесения**

При расчете рыночной стоимости 1 кв. м общей площади объекта оценки, стоимости объектов сравнения корректировались следующими поправками:

#### **Поправка на торг**

Рынок недвижимости имеет ряд специфичных черт, одной из которых является возможность переговоров на предмет снижения стоимости купли – продажи, причем данные переговоры иногда приводят к положительному результату для покупателя. Значение корректировки на торг принято согласно Справочника оценщика недвижимости-2017 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», (автор Лейфер Л.А. Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017г.)

**Таблица 16.18**

Таблица 188

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	19,0%	12,5%	25,6%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	17,9%	11,9%	23,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,7%	12,4%	25,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	23,3%	15,7%	30,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,6%	11,8%	23,5%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	16,5%	10,6%	22,4%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,5%	10,3%	20,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,5%	10,8%	22,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,9%	14,7%	29,2%

Поправка на торг для неактивного рынка в данном случае составила 19%.

#### **Корректировка на местоположение**

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта недвижимости. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством расположения для объектов недвижимости определенного функционального назначения, другими факторами.

Оцениваемый объект, также как и аналог №1, расположены в г.Бугульма, в то время как выбранные объекты-аналоги №2,3,4 в г.Елабуга, г.Нижнекамск, г.Лениногорск. Корректировка на месторасположение рассчитывалась, исходя из данных средних значений удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков категории «земли населенных пунктов» (вид разрешенного использования №9) в соответствующих районах РТ (Распоряжение Минземимущества РТ №2846-р от 25.11.2015г.)

**Таблица 16.19 Расчет поправки на местоположение**

	Район	Категория земель	УПКС, руб.	Корректировка на местоположение, %
Объект оценки	Бугульминский район	Земли населенных пунктов	1388,14	0%
Аналог №2	Елабужский район	Земли населенных пунктов	1331,02	4,3%
Аналог №3	Лениногорский район	Земли населенных пунктов	1181,32	17,5%
Аналог №4	Нижнекамский район	Земли населенных пунктов	1784,92	-22,2%

Источник: расчеты оценщика

**Корректировка на площадь земельного участка**

Стоимость оцениваемых зданий определяется отдельно от стоимости земельных участков. При этом, выбранные объекты-аналоги это отдельно стоящие единые с земельным участком объекты недвижимости.

Оценщиком применяется стоимость одного квадратного метра земельного участка промышленного назначения, рассчитанная в рамках настоящего отчета с учетом корректировки на местоположение для каждого аналога. Стоимость кв.м. земельного участка под производственно-складское строительство в г.Елабуга – 256 руб./кв.м., в г.Лениногорск – 227 руб./кв.м., в г.Нижнекамск – 343 руб./кв.м.

**Корректировка на отопление**

Поскольку объект оценки и выбранные объекты-аналоги имеют как отапливаемые, так и не отапливаемые площади, Оценщиком использовалась корректировка на наличие отопления в размере -26%.<sup>17</sup>

**Таблица 16.20 Корректировка на отопление**

Таблица 92

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0.74	0.67	0.82
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной ставки неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0.74	0.66	0.81

Скорректированная стоимость объектов-аналогов рассчитывалась с учетом соотношения отапливаемых и неотапливаемых площадей к общей площади оцениваемого объекта.

**Корректировка на назначение**

В состав объектов-аналогов входят административно-офисные и производственно-складские помещения. В связи с этим, к объектам-аналогам для расчета рыночной стоимости производственных помещений необходимо применить корректировку на назначение.

Оценщиком был рассчитан коэффициент приведения стоимости производственно-складских площадей к административно-офисным:

$$P_{\text{Спб.00}} = (S_{\text{оф.00}}/S_{\text{об.00}}*K + S_{\text{пр.00}}/S_{\text{об.00}})*(P_{\text{Спб.ан}}*(S_{\text{пр.ан}} + S_{\text{оф.ан}}) / (S_{\text{оф.ан}}*K + S_{\text{пр.ан}}))$$

где:

$P_{\text{Спб.00}}$  – рыночная стоимость производственной базы (оцениваемый объект), руб./кв. м;

<sup>17</sup>Справочника оценщика недвижимости-2017 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» (автор Лейфер А.А. Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017г.)



РСпб.ан – рыночная стоимость производственной базы (аналог), руб./кв. м;  
Соф.оо – площадь административно-офисных помещений (оцениваемый объект), кв. м;  
Соф.ан – площадь административно-офисных помещений (аналог), кв. м;  
К – коэффициент приведения стоимости производственных площадей к административно-офисным;  
Спр.оо – площадь производственных помещений (оцениваемый объект), кв. м;  
Спр.ан – площадь производственных помещений (аналог), кв. м.  
Соб.оо – общая площадь объекта оценки, кв.м.

Коэффициент, показывающий отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складской недвижимости к удельной цене производственно-складской части принят равным 1,51<sup>18</sup>.

**Таблица 16.21** *Корректировка на назначение*

Таблица 152

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,51	1,47	1,54
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,23	1,21	1,25
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,51	1,47	1,55
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,24	1,22	1,27

### **Корректировка на размер общей площади**

Данная корректировка применяется, если площадь оцениваемого объекта существенно отличается от площади объекта-аналога. Рыночные данные свидетельствуют, что стоимость удельной единицы (1 кв.м и т.п.) объекта недвижимости зависит от величины самого объекта, то есть, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших по площади объектов, ниже, чем меньших.

Значение корректировки на площадь принято согласно Справочника оценщика недвижимости-2017 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», (автор Лейфер Л.А. Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017г.)

<sup>18</sup>Справочника оценщика недвижимости-2017 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», (автор Лейфер Л.А. Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017г.)



Таблица 16.22

Таблица 81

Площадь, кв.м		Цена							
		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	1,32	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

Поправки применялась ко всем аналогам в соответствии с вышеуказанной таблицей.

**Корректировка на коммуникации.** В результате анализа рынка было выявлено что, наличие коммуникаций (электроснабжение, газоснабжение, канализация и водопровод) делает объект недвижимости более привлекательным на рынке, что делает его стоимость более высокой.

Увеличение стоимости объекта недвижимости в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

Таблица 16.23 Корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций

Наименование	Размер корректировки, %	Среднее значение корректировки, %
Электричество	15-25	20
Газоснабжение	15-25	20
Водоснабжение	5-15	10
Канализация	5-15	10

Источник: данные сайта [www.rview.ru](http://www.rview.ru), анализ оценщика

Корректировка в размере -20% применялась к аналогу №4, поскольку в него в отличие от объекта оценки имеется газоснабжение.

В процессе реализации 4-го этапа применения метода прямого сравнительного анализа продаж Оценщик произвел расчет величины рыночной стоимости. Оценщик рассчитал:

- показатель совокупной корректировки (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок);
- коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки);
- показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия;
- средневзвешенную величину стоимости, руб.

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводились меньшее количество и величина поправок. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

Расчет рыночной стоимости зданий в рамках сравнительного подхода представлен в следующей таблице:

**Таблица 16.24 Расчет рыночной стоимости зданий, расположенного по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Бугульма, ул.М.Джалиля, в рамках сравнительного подхода**

№ п/п	Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Стоимость предложения, руб.		20 000 000	6 000 000	14 000 000	13 000 000
	<b>Корректировка на результаты возможного торга (%)</b>		-19,0%	-19,0%	-19,0%	-19,0%
	Цена после корректировки, руб.		16 200 000	4 860 000	11 340 000	10 530 000
2	Общая площадь земельного участка, кв. м		10 711	1 581	10 500	1 800
	Общая площадь зданий, кв. м	4004,9	2724,1	700	1681,0	860,0
	Право на Земельный участок		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	Стоимость имеющегося участка		2 859 837	404 757	2 385 804	617 973
	Цена предложения за 1 кв. м объекта, с учетом корректировки на земельный участок, руб./кв. м		4 897	6 365	5 327	11 526
3	Местоположение	Республика Татарстан (Татарстан), Бугульминский муниципальный район, г.Бугульма, ул.Джалиля	Республика Татарстан (Татарстан), Бугульминский муниципальный район, г.Бугульма, ул.Г.Залакова, д.4/2	Республика Татарстан (Татарстан), Елабужский муниципальный район, г.Елабуга, ул.Интернациональная, д.13	Республика Татарстан (Татарстан), Лениногорский муниципальный район, г.Лениногорск, ул.Набережная, д.1Б	Республика Татарстан (Татарстан), Нижнекамский муниципальный район, г.Нижнекамск, ул.Индустриальная
	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	1388,14	1388,14	1331,02	1181,32	1784,92
	Корректировка на местоположение (%)		0,0%	4,3%	17,5%	-22,2%
	Цена после корректировки, руб.		4 897	6 638	6 259	8 964
4	Состояние объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
	Корректировка на состояние объекта, (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб.		4 897	6 638	6 259	8 964
5	Материал стен	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
	Корректировка на материал стен, (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб.		4 897	6 638	6 259	8 964
6	Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение
	Корректировка на наличие коммуникаций (%)		0,0%	0,0%	0,0%	-20,0%
	Цена после корректировки, руб.		4 897	6 638	6 259	7 171



№ п/п	Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
7	Площадь административно-офисных помещений, кв. м	0,0	200,0	0,0	222,0	100,0
	Площадь производственно-складских помещений, кв. м	4 004,9	2 524,1	700,0	1 459,0	760,0
	Корректировка на назначение (%)		-3,6%	0,0%	-6,3%	-5,6%
	Цена после корректировки, руб.		4 720	6 638	5 864	6 769
8	Наличие отопления	Отапливаемые, неотапливаемые	Отапливаемые, неотапливаемые	Отапливаемые, неотапливаемые	Отапливаемые, неотапливаемые	Отапливаемые, неотапливаемые
	Площадь отапливаемых помещений, кв. м	3 772,8	2 724,1	700,0	1 681,0	860,0
	Площадь неотапливаемых помещений, кв. м	232,1	0,0	0,0	0,0	0,0
	Корректировка на наличие отопления (%)		-1,5%	-1,5%	-1,5%	-1,5%
	Цена после корректировки, руб.		4 649	6 538	5 776	6 667
9	Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
	Корректировка на наличие ж/д ветки, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб.		4 649	6 538	5 776	6 667
10	Общая площадь зданий, кв. м	4 004,9	2 724,1	700,0	1 681,0	860,0
	Корректировка на общую площадь	-	-2,0%	-14,0%	-6,0%	-14,0%
	Цена после корректировки, руб.	-	4 556	5 622	5 429	5 734
11	Показатель совокупной корректировки		26,12%	38,80%	50,32%	82,33%
	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		3,83	2,58	1,99	1,21
	Удельный вес объекта аналога		0,40	0,27	0,21	0,13
	Показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия		17 446	14 492	10 789	6 964
12	Средневзвешенная величина стоимости, руб./кв. м		5 172			
<b>Стоимость 1 кв. м объекта, определенная в рамках сравнительного подхода, руб.</b>						<b>5 172</b>
<b>Общая площадь зданий, кв. м</b>						<b>4 004,9</b>
<b>Стоимость комплекса имущества, определенная в рамках сравнительного подхода, руб.</b>						<b>20 712 172</b>

Источник: расчеты оценщика

Таким образом, в результате проведенных расчетов рыночная стоимость зданий в рамках сравнительного подхода составляет:

**20 712 172 (Двадцать миллионов семьсот двенадцать тысяч сто семьдесят два) рубля**



## 17 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

### 17.1 Методика оценки доходным подходом

Методы, используемые в рамках доходного подхода, можно разделить на две группы:

- методы, основанные на пересчете будущих ежегодных доходов от использования имущества в его текущую стоимость (методы дисконтирования доходов);
- методы, базирующиеся на капитализации средней величины дохода (методы капитализации доходов).

Оценка объектов недвижимости в рамках доходного подхода производилась по методу капитализации, предусматривающему анализ доходности объектов оценки за один наиболее репрезентативный год. Метод дисконтирования, предполагающий проведение подробного анализа и прогнозирования за ряд лет, в данном случае Оценщиком не использовался, поскольку в сегодняшних условиях крайне трудно с достаточной достоверностью спрогнозировать величину дохода от использования помещений в будущем, а также те риски, которые будут влиять на итоговую стоимость.

#### **17.1.1 Установление периода прогнозирования**

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.

#### **17.1.2 Определение величины арендной ставки**

Потенциальная годовая арендная ставка от сдачи объектов аналогичной полезности рассчитывалась с применением элементов сравнительного подхода. Расчет ПВД для оцениваемых зданий производился на основании рыночных арендных ставок.

Оценщиком было изучено предложение на рынке аренды производственно-складской недвижимости в городах Республики Татарстан. В результате исследования были выявлены объекты, потенциально являющиеся аналогами для оцениваемых. Однако, их количество невелико. В пользу качества оценки и в связи с ограниченностью выборки, Оценщиком было принято решение использовать небольшое количество аналогов, но максимально соответствующих оцениваемому объекту.

Анализ предложений и сделок на рынке аренды коммерческой недвижимости на дату оценки производился с использованием данных консалтинговых компаний, предоставляющих услуги в области коммерческой недвижимости, информационных Интернет-сайтов, таких как: [www.irr.ru](http://www.irr.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.beboss.ru](http://www.beboss.ru) и др.

В целях оценки Оценщиком анализировалась большая совокупность аналогов. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость аренды которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемым объектом.

***Таблица 17.1 Описание подобранных объектов-аналогов по элементам сравнения для расчета стоимости недвижимого имущества, в рамках доходного подхода***

№	Характеристики	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Назначение объекта	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
2	Вид объекта недвижимости	Нежилое	Нежилое	Нежилое
3	Местоположение	Республика Татарстан (Татарстан), Бугульминский	Республика Татарстан (Татарстан),	Республика Татарстан (Татарстан), Бугульминский



№	Характеристики	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
		муниципальный район, г.Бугульма, ул.Монтажная, д.6	Бугульминский муниципальный район, г.Бугульма	муниципальный район, г.Бугульма, ул.Сельхозтехника
4	Тип объекта недвижимости	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
5	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая
6	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая
7	Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные
8	Данные	Предложение	Предложение	Предложение
9	Общая площадь (кв. м)	1 000,0	200,0	1 000,0
10	Период предложения	Март 2019	Март 2019	Март 2019
11	Состояние зданий	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
12	Грузоподъемные механизмы	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
13	Площадь отапливаемых помещений, кв. м	1 000,0	200,0	1 000,0
14	Площадь неотапливаемых помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0
15	Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет
16	Стоимость предложения, руб./мес. с НДС	200,0	300,0	200,0
17	Уплата коммунальных платежей	Не включены в стоимость	Не включены в стоимость	Не включены в стоимость
18	Контактное лицо	т.8 (8552) 77-01-51	т. 8-927-475-07-70	т. 8-917-938-58-81
19	Источник информации	<a href="https://www.beboss.ru/kn/tatarstan/18034">https://www.beboss.ru/kn/tatarstan/18034</a>	<a href="https://kazan.cian.ru/rent/commercial/192977068/">https://kazan.cian.ru/rent/commercial/192977068/</a>	<a href="https://www.avito.ru/bugulma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1000_m_1509373758">https://www.avito.ru/bugulma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1000_m_1509373758</a>

Источник: анализ оценщика

Ставки аренды объектов-аналогов указаны с учетом НДС. Коммунальные платежи не учитываются.

**Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки (торг).** Скидка на торг для объектов аналогов составляет 16,5%<sup>19</sup> (неактивный рынок).

#### **Корректировка на местоположение**

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта недвижимости. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством расположения для объектов недвижимости определенного функционального назначения, другими факторами.

Оцениваемый объекты, также как и все аналоги расположены в г.Бугульма. Поправка на местоположение не применялась.

#### **Корректировка на размер общей площади**

Данная корректировка применяется, если площадь оцениваемого объекта существенно отличается от площади объекта-аналога. Рыночные данные свидетельствуют, что стоимость удельной единицы (1 кв.м и т.п.) объекта недвижимости зависит от величины самого объекта, то есть, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших по площади объектов, ниже, чем меньших.

Значение корректировки на площадь принято согласно Справочника оценщика недвижимости-2017 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», (автор Лейфер Л.А. Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017г.)

<sup>19</sup>Справочника оценщика недвижимости-2017 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», (автор Лейфер Л.А. Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017г.).



Таблица 17.2

Площадь, кв.м		Арендная ставка							
		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	1,32	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 82

Корректировка применялась ко всем аналогам в соответствии с вышеуказанной таблицей.

### Корректировка на наличие подъемного механизма

Значение корректировки на наличие подъемного механизма принято согласно Справочника оценщика недвижимости-2017 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», (автор Лейфер Л.А. Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017г.)

Таблица 17.3

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,84	0,94
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,88	0,83	0,94

Таблица 114

Корректировка не применялась.

### Корректировка на отопление

Поскольку объект оценки и выбранные объекты-аналоги имеют как отапливаемые, так и не отапливаемые площади, Оценщиком использовалась корректировка на наличие отопления в размере -26%.<sup>20</sup>

Таблица 17.4 Корректировка на отопление

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,74	0,67	0,82
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной ставки неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,74	0,66	0,81

Таблица 92

Скорректированная стоимость объектов-аналогов рассчитывалась с учетом соотношения отапливаемых и неотапливаемых площадей к общей площади оцениваемого объекта.

<sup>20</sup>Справочника оценщика недвижимости-2017 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» (автор Лейфер Л.А. Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017г.)



Расчет величины арендной ставки для оцениваемого объекта приведен следующей таблице:

**Таблица 17.5 Расчет рыночной арендной ставки**

№	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Назначение объекта	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
2	Ставка аренды, руб./кв. м/мес.	-	200	300	200
3	Корректировка на результаты возможного торга (%)		-16,5%	-16,5%	-16,5%
	Ставка аренды, руб./кв. м/мес.		167	251	167
	Дата предложения	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019
4	Корректировка на время продажи / предложения (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб. /кв. м		167	251	167
	Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
5	Корректировка на условия сделки (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Ставка аренды, руб./кв. м/мес.		167	251	167
6	Местоположение	Республика Татарстан (Татарстан), Бугульминский муниципальный район, г.Бугульма, ул.Джалиля	Республика Татарстан (Татарстан), Бугульминский муниципальный район, г.Бугульма, ул.Монтажная, д.6	Республика Татарстан (Татарстан), Бугульминский муниципальный район, г.Бугульма	Республика Татарстан (Татарстан), Бугульминский муниципальный район, г.Бугульма, ул.Сельхозтехника
	Корректировка на местоположение объекта (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Ставка аренды, руб./кв. м/мес.		167	251	167
	Состояние зданий	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
7	Корректировка на состояние зданий, (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Ставка аренды, руб./кв. м/мес.		167	251	167
	Общая площадь объекта, кв. м	4 004,9	1 000,0	200,0	1 000,0
8	Корректировка на размер общей площади (руб.)		-9,0%	-26,0%	-9,0%
	Ставка аренды, руб./кв. м/мес.		152	185	152
	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
9	Корректировка на транспортную доступность (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Ставка аренды, руб./кв. м/мес.		152	185	152
	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
11	Корректировка на инфраструктуру (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Ставка аренды, руб./кв. м/мес.		152	185	152
	Уплата коммунальных платежей		Не включены в стоимость	Не включены в стоимость	Не включены в стоимость
12	Поправка на сумму коммунальных платежей, руб./кв. м/мес.		0,0%	0,0%	0,0%
	Ставка аренды, руб./кв. м/мес.		152	185	152
	Грузоподъемные механизмы	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
13	Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Ставка аренды, руб./кв. м/мес.		152	185	152
	Площадь отапливаемых помещений, кв. м	3 772,8	1 000,0	200,0	1 000,0



№	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	Площадь неотапливаемых помещений, кв. м	232,1	0,0	0,0	0,0
	Корректировка на наличие отопления (%)		-1,5%	-1,5%	-1,5%
	Цена после корректировки, руб.		150	183	150
	Показатель совокупной корректировки		27,0%	44,0%	27,0%
	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		3,70	2,27	3,70
	Удельный вес объекта аналога		0,38	0,23	0,38
	Ставка аренды с учетом коэффициента соответствия, руб./кв. м/мес.		554	415	554
	<b>Средневзвешенная величина арендной ставки производственно-складских помещений с учетом НДС, руб./кв. м/мес.</b>		<b>157</b>		
	<b>Средневзвешенная величина арендной ставки производственно-складских помещений без учета НДС, руб./кв. м/мес.</b>		<b>133</b>		

Источник: расчеты оценщика

Далее определялся действительный валовой доход (ДВД) от сдачи объекта оценки в аренду путем корректировки ПВД на возможную недозагрузку площадей. При эффективном менеджменте, большой площади объекта оценки и текущем состоянии рынка коммерческой недвижимости, остается вероятность того, что часть площадей не будет сдана в аренду или не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей.

Потери арендной платы имеют место за счет неполной загруженности помещений, смены арендаторов и неуплаты арендной платы.

Процент вакансий оцениваемых помещений на неактивном рынке был принят равным 20%<sup>21</sup>.

### **17.1.3 Расчет чистого операционного дохода (ЧОД)**

Чистый операционный доход (ЧОД) представляет собой доход, остающийся после вычета из действительного валового дохода операционных расходов.

Операционные расходы представляют собой текущие расходы, связанные с эксплуатацией помещения. Они подразделяются на постоянные (фиксированные), величина которых не зависит от степени загруженности помещений пользователями, и переменные (эксплуатационные расходы) - зависящие от степени загрузки. В эксплуатационные расходы входят:

- коммунальные платежи;
- расходы на охрану;
- оплата труда обслуживающего персонала;
- расходы на текущий ремонт, руб./год.
- затраты на управление недвижимостью
- налог на имущество
- расход на страхование недвижимости

В рамках данного отчета, Оценщик принял операционные расходы, связанные с эксплуатацией недвижимости, в соответствии со справочником оценщика недвижимости-2016 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» том 1, часть 2, (автор Лейфер Л.А. Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016г.).

<sup>21</sup>Справочника оценщика недвижимости-2016 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» том 1, часть 2, (автор Лейфер Л.А. Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016г.).



Процент операционных расходов для оцениваемых объектов на неактивном рынке равен: 21% от ПВД.

Расчет ЧОД представлен в таблице расчета стоимости объекта оценки методом капитализации.

## 17.2 Определение ставки дисконтирования

Для дальнейших расчетов необходимо определить величину ставки дисконтирования. Существует несколько методов расчета. В рамках настоящего Отчета был использован метод кумулятивного построения. Этот метод предусматривает расчет ставки дисконтирования с использованием безрисковой ставки в качестве базовой, к которой прибавляются рисковые надбавки.

Ставка дисконтирования  $R_n$  отражает требуемую норму прибыли на капиталовложения со сравнимым риском. Ставка  $R_n$  (или ставка дохода на инвестиционный капитал), рассчитывается путем суммирования следующих элементов<sup>22</sup>:

$$R_n = BC + P + \Lambda + M,$$

где:

BC – безрисковая ставка дохода,

P – премия за риск, соответствующая риску вложения в данный актив,

$\Lambda$  – премия за низкую ликвидность объекта,

M – премия за инвестиционный менеджмент.

Безрисковая ставка дохода (BC)

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением.

В качестве безрисковой ставки в расчетах принята доходность к погашению эффективная, % годовых, которая на дату оценки составила 8,72%<sup>23</sup>.

Допущение. Премия за риск, соответствующая риску вложения в данный актив, премия за низкую ликвидность объекта, премия за инвестиционный менеджмент определяются экспертно. Данное допущение основано на том факте, что «...не существует формальных методов оценки премий за эти (дополнительный риск, риск неликвидности и риск инвестиционного менеджмента) риски. Их определение в настоящее время проводится экспертно»<sup>24</sup>. «Риск определяется субъективным мнением Оценщика на основе анализа различных факторов риска инвестирования»<sup>25</sup>. «При наличии развитого рынка недвижимости в качестве основного метода определения поправок к базовой ставке используется метод экспертных оценок. Оценка перечисленных рисков должна приводить к определению соответствующих премий за риски. Такое определение проводится экспертно. В условиях развитого рынка, для которого характерна осведомленность экспертов о рынке недвижимости, метод кумулятивного построения дает достаточно хорошие результаты»<sup>26</sup>.

### Премия за риск, соответствующий риску вложения в объект недвижимости (P)

Премия за риск вложения в конкретную недвижимость учитывает возможные изменения стоимости объекта в будущем, обусловленные потерей потребительских свойств.

<sup>22</sup>«Оценка бизнеса» под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. /М.:»Финансы и статистика» 1998 г.

<sup>23</sup>Данные сайта ЦБ РФ, эффективная доходность ОФЗ к погашению (долгосрочная)

<sup>24</sup>Источник: рекомендованное Министерством образования Российской Федерации в качестве учебника для студентов высших учебных заведений, обучающихся по экономическим специальностям, при оценке недвижимости, учебное пособие «Оценка стоимости недвижимости» Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов А.С., Медведева О.Е. М.: Интерреклама, 2003, стр. 137.

<sup>25</sup>Источник: статья доцента, к.э.н. Синогейкиной Е.Г. «Общая характеристика процесса оценки бизнеса», стр. 35, [http://www.euroexpert.ru/download/stand\\_07\\_11\\_2005\\_.pdf](http://www.euroexpert.ru/download/stand_07_11_2005_.pdf).

<sup>26</sup>Источник: Учебник для ВУЗов «Оценка бизнеса», В.Есинов, Г.Маховикова, В.Терехова, С.-Петербург: Питер, 2001, стр. 75



В настоящем Отчете для определения величины премии за риск вложения в объект недвижимости использовался метод взвешенной оценки рисков. В данном методе размер премии находится в диапазоне 0-5%.

Метод взвешенной оценки разделяет риски на систематические и несистематические, а также на статичные и динамические.

Систематические риски – это риски, затрагивающие всех участников инвестиционного рынка и не связанные с конкретным объектом.

Несистематические риски – это риски, присущие конкретному оцениваемому объекту недвижимости и независимые от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты.

Статичный риск – это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании.

Динамический риск – это риск потери предпринимательского шанса и экономической конкуренции.

Расчет премии за риск вложения в оцениваемый объект (Р) приведен в таблице ниже.

**Таблица 17.6 Расчет премии за риск вложения в объект недвижимости**

Вид и наименование риска		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Социально-экономические и политические факторы</b>											
1	Ухудшение общей экономической ситуации				1						
2	Изменение федерального или местного законодательства					1					
3	Тенденции развития экономики в регионе						1				
<b>Предпринимательский фактор</b>											
4	Увеличение числа конкурирующих объектов						1				
5	Социальная стабильность в регионе					1					
6	Инвестиционная привлекательность региона						1				
7	Тенденции развития отрасли					1					
8	Недостаточно эффективный менеджмент						1				
9	Бизнес риск					1					
<b>Фактор условий строительства</b>											
10	Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации в регионе						1				
11	Наличие сырьевых ресурсов в районе строительства					1					
12	Геологические особенности строительной площадки						1				
13	Наличие трудовых ресурсов					1					
14	Квалификация трудовых ресурсов						1				
<b>Итого:</b>											
Количество наблюдений		0	0	0	1	6	7	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	0	0	4	30	42	0	0	0	0
Итого:		76									
Количество факторов		14									
<b>Поправка за риск вложений в объект недвижимости, %</b>		<b>5,43</b>									

Источник: анализ оценщика

На дату оценки премия за риск вложений в Объект оценки (Р) составляет 5,43%.

#### **Премия за низкую ликвидность объекта недвижимости (Λ)**

Под ликвидностью понимается способность перевода актива в денежную форму без потерь либо с минимальными потерями стоимости. Данная премия учитывает уровень ликвидности объектов недвижимости, которые относятся к низколиквидным инвестициям в силу ряда причин: плохой информированности участников рынка недвижимости, высокой капиталоемкости инвестиций. На ликвидность недвижимости оказывает влияние и длительность оформления сделки, которая требует обязательной государственной регистрации.

Расчет премии за низкую ликвидность основан на определении потери доходности инвестора в течение срока экспозиции оцениваемого объекта. Типичный срок экспозиции – это период времени от выставления объекта на продажу до поступления денежных средств за проданный объект или типичный период времени, который необходим для того, чтобы объект был продан на открытом конкурентном рынке при соблюдении всех рыночных условий.



Расчет премии за низкую ликвидность объекта (Λ) может быть произведен исходя из срока экспозиции объектов<sup>27</sup>, подобных оцениваемому, и безрисковой ставки дохода (БС) по формуле:

$$\Lambda = \text{БС} \times \text{срок экспозиции (месяцев)} / 12 = 8,72\% \times 12 / 12 = 8,72\%$$

На дату оценки премия за низкую ликвидность объекта (Λ) составила 8,72%.

#### Премия за инвестиционный менеджмент (М)

Инвестиционный менеджмент – управление инвестициями в конкретную отрасль экономики, сферу деятельности либо в развитие компании, предприятия, фирмы. Охватывает поиск источников инвестиций, установление рациональных каналов и сроков их использования, обеспечение отдачи вложений, возврат займов<sup>28</sup>.

Для некоторых видов инвестиций необходим незначительный менеджмент, тогда как для других – большие управленческие усилия. Инвестиционный менеджмент требует дополнительной компенсации, включает заполнение налоговых деклараций, выбор среди различных вариантов финансирования и принятия решения об удержании или продаже активов; инвестиционный менеджмент не следует путать с управлением недвижимостью, которое предусматривает ежедневный контроль<sup>29</sup>.

Премия за инвестиционный менеджмент (М) определяется рискованностью и сложностью конкретного инвестиционного решения, в данном случае премия отражает уровень сложности управления инвестициями в объект. Для определения данной премии Оценщик изучил теоретические положения, представленные в ряде источников<sup>30</sup>, выделил факторы риска, определил диапазон премии. Результаты анализа были сведены в таблицу.

Расчет описанной премии (М) приведен в таблице ниже.

**Таблица 17.7** Расчет премии за риск инвестиционного менеджмента в отношении Объекта оценки

Вид и наименование риска		1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
1	Особенности управления инвестициями в отрасль в целом								1	
2	Система управления (менеджмент) инвестиционными процессами на предприятии									1
3	Наличие адекватных источников инвестиций									1
4	Установление рациональных каналов и сроков использования инвестиций									1
5	Обеспечение отдачи вложений									1
6	Обеспечение возврата займов							1		
7	Система принятия управленческих решений									1
8	Контроль за принятыми управленческими решениями									1
9	Система корректировки принятых управленческих решений									1
10	Достижение долгосрочных целей с помощью эффективного процесса инвестирования									1
Итого:										
Количество наблюдений		0	0	0	0	0	0	0	2	8
Взвешенный итог		0	0	0	0	0	0	0	9	40
Итого:		49								
Количество факторов		10								
<b>Поправка за риск инвестиционного менеджмента в отношении объекта недвижимости, %</b>		<b>4,90%</b>								

Источник: анализ оценщика

На дату оценки премия за инвестиционный менеджмент (М) составила 4,9%.

<sup>27</sup> «Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации», М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.П. Мышанов, Москва, «Финансы и статистика», 2008 г., стр. 105.

<sup>28</sup> Финансовый словарь, М: Инфра-М, стр.124; <http://glossary.bank24.ru/glossary/page.1/char.%C8/word.2932>

<sup>29</sup> Дж. Фридман, Н. Ордубэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, ДЕЛЮ Агд, Москва, 1995, стр.73

<sup>30</sup> Проанализированные источники по вопросу премии за инвестиционный менеджмент: Финансовый словарь, М: Инфра-М, стр.124; [www.businessproekt.ru](http://www.businessproekt.ru)



Таким образом, доходность собственного капитала ( $R_{cc}$ ) составляет округленно:

$$R_{cc} = 8,72\% + 5,43\% + 8,72\% + 4,9\% = 27,77\%$$

### **17.2.1 Определение коэффициента капитализации**

Определение нормы возврата ( $O_f$ ),  $a$ , следовательно, и ставки капитализации ( $K$ ) зависит от условий формирования фонда возмещения потери стоимости.

Существуют три способа возмещения инвестированного капитала:

#### **Метод Инвуда**

Аннуитетный метод возврата инвестиций.

В условиях постоянного и стабильного во времени денежного потока фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме прибыли ( $i = R_e$ ), т.е.:

$$O_f = \frac{R_e}{(1 + R_e)^n - 1}$$

$R_f$  – ставка дисконтирования – норма дохода по альтернативным вложениям.

$n$  – время амортизации объекта (остаточный срок экономической жизни) в годах;

Применяется в случаях, когда по экспертному заключению Исполнителя ожидается получение постоянного дохода за оставшийся период владения объектом оценки.

#### **Метод Хоскольда**

Аннуитетный метод возврата инвестиций.

Ставка дохода, приносимого объектом, высока, и ее трудно достичь в случае реинвестирования. Чтобы обезопасить возврат средств, вложенных в объект недвижимости, инвестор формирует фонд возмещения по минимальной (безрисковой) ставке.

$$O_f = \frac{R_f}{(1 + R_f)^n - 1}$$

$R_f$  – безрисковая ставка (ставка безрискового финансирования) – норма дохода по безрисковым вложениям.

$n$  – время амортизации объекта (остаточный срок экономической жизни) в годах;

Применяется в случаях, когда, по мнению Исполнителя, ставка дохода первоначальных инвестиций может не сохраниться и что маловероятно реинвестирование по той же ставке. Для реинвестируемых средств предполагается получение дохода по безрисковой ставке.

#### **Метод Ринга**

Линейный метод возврата капитала (инвестиций).

Этот метод предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом. Норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения. Эта доля при 100%-ом возмещении капитала равна  $1/n$ .

$$O_f = \frac{1}{n}, \text{ где:}$$

$n$  – время амортизации объекта (остаточный срок экономической жизни) в годах;

Применяется при оценке старых или сильно изношенных объектов, для которых характерна тенденция снижения дохода (уменьшение арендной платы, увеличение расходов на ремонт и восстановление) за оставшийся период владения объектом.

В данной работе, в качестве метода расчета нормы возврата, использовано формирование фонда возмещения при аннуитетном характере возврата капитала методом Хоскольда. Оценщик прогнозирует стабильный и постоянный доход за время владения объектом.

Рассчитанная норма возврата имеет ничтожно малое значение и составляет 0,00862%.

$$K = R_n + O_f = 27,77\% + 0,00862\% \approx 27,78\%$$



Так как для целей настоящей оценки нами принят к расчету реальный рублевый денежный поток, важно отметить, что при использовании реальных потоков доходов коэффициент капитализации и его составные части должны быть рассчитаны – в реальном выражении – без учета инфляционного роста.

По формуле Фишера<sup>31</sup> рассчитаем реальную ставку дисконтирования

$$K_p = \frac{K_n - J_{инф}}{1 + J_{инф}}$$

где: **K<sub>p</sub>** – реальная ставка дисконтирования,

**K<sub>n</sub>** – номинальная ставка дисконтирования,

**J<sub>инф</sub>** – индекс инфляции (годовой темп инфляции).

Индекс инфляции принят на уровне 4,27% (<https://www.statbureau.org/ru/russia/inflation>).

Таким образом, коэффициент капитализации может быть записан в следующем виде:

Тогда реальный коэффициент капитализации составит:

$$K_p = (27,78\% - 4,27\%) / (1 + 4,27\%) = 22,54\%$$

Таким образом, коэффициент капитализации для оцениваемых зданий составил:

**Таблица 17.8**

Наименование	
Безрисковая ставка на денежный поток (БС)	8,72%
Премия за риск инвестирования в данный объект (Р)	5,43%
Поправка на низкую ликвидность (Λ = БС / 12 x п.1.3.1)	8,72%
Нормальный срок экспозиции объекта, месяцев	12
Премия за инвестиционный менеджмент (М)	4,90%
<b>Ставка дисконтирования</b>	<b>27,77%</b>
Метод расчета нормы возврата капитала	метод Хоскольда
Норма возврата капитала	0,00862%
<b>Ставка капитализации номинальная</b>	<b>27,78%</b>
Инфляция	4,27%
<b>Ставка капитализации реальная (по формуле Фишера)</b>	<b>22,54%</b>

Источник: расчеты оценщика

### 17.2.2 Приведение потока ожидаемых доходов на дату оценки

Расчет стоимости объекта по методу прямой капитализации производится по формуле:

$$PV = \frac{C_t}{k}$$

PV – текущая стоимость объекта оценки.

C<sub>t</sub> – денежный поток доходов за год,

k – коэффициент капитализации,

Расчет рыночной стоимости зданий в рамках доходного подхода представлен в нижеследующей таблице.

**Таблица 17.9 Расчет рыночной стоимости в рамках доходного подхода**

Показатель	Здания
Площадь производств помещений, кв. м	4 004,9
Ставка аренды для производственных помещений, руб./кв. м	133
Потенциальный валовый доход, руб. /год	6 410 729
Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы, %	20%
Действительный валовый доход, руб./год	5 128 583,1

<sup>31</sup>Информация с сайта: [http://www.aup.ru/books/m94/3\\_5\\_3.htm](http://www.aup.ru/books/m94/3_5_3.htm)



<b>Показатель</b>	<b>Здания</b>
Операционные расходы от потенциально валового дохода, %	21%
Операционные расходы от потенциально валового дохода, руб.	1 346 253
Чистый операционный доход, руб./год	3 782 330
Коэффициент капитализации, %	22,54%
Стоимость оцениваемого объекта рамках доходного подхода без учета НДС, руб.	16 777 147
Стоимость оцениваемого объекта рамках доходного подхода с учетом НДС, руб.	<b>20 132 576</b>
<b>Рыночная стоимость земельных участков под зданиями, руб.</b>	<b>4 296 831</b>
<b>Рыночная стоимость комплекса зданий без учета прав на земельные участки, руб., с учетом НДС</b>	<b>15 835 745</b>

*Источник: расчеты оценщика*

Таким образом, в результате проведенных расчетов рыночная стоимость зданий в рамках доходного подхода составляет:

**15 835 745 (Пятнадцать миллионов восемьсот тридцать пять тысяч семьсот сорок пять) рублей**



## 18 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

### 18.1 Общие сведения о порядке согласования

Согласно п. 8. ФСО №3 «... Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения:

... к) описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов».

Согласно п. 28 ФСО №7 «28. В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.»

### 18.2 Обоснование выбора использования весов

#### 18.2.1 Краткая характеристика сравнительного подхода

Рыночный (сравнительный) подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемым. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся, на рыночных ценах недвижимости;
- данный подход отражает текущую реальную практику сделок на рынке недвижимости.

#### 18.2.2 Краткая характеристика доходного подхода

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т.п. Что особенно важно, данный метод оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

#### 18.2.3 Краткая характеристика затратного подхода

Затратный подход к оценке имущества применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичных объектов, в связи с чем, трудно получить информацию об их стоимости на вторичном рынке. Затратный подход отражает текущий уровень цен восстановления аналогичной недвижимости, входящей в состав объекта оценки, и их накопленный износ. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации. Это устраняет определенную абстрактность, присущую доходному и рыночному подходам. В современных российских условиях затратный подход имеет наиболее полную и достоверную информационную базу для расчетов, а также традиционные для российской экономики затратные методы определения стоимости имущества. Основным недостатком данного метода является то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность имущества приносить доход. Этот метод также не учитывает в полной мере рыночную конъюнктуру региона.

Полученная рыночная стоимость оцениваемых зданий в рамках доходного подхода существенно отличается от стоимости объекта оценки, полученной сравнительным и затратным



подходами. Оценщик считает, что значение стоимости, полученной в рамках доходного подхода, в данном случае носит информативный характер и в согласовании не участвует<sup>32</sup>.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

При расчете итоговой рыночной стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных методов для данного объекта оценки.

### **18.3 Описание процедуры применения метода иерархий для согласования результатов, полученных при применении различных подходов к оценке**

Согласование результатов, полученных сравнительным, доходным и затратным подходами, производится с использованием Метода Анализа Иерархий (МАИ).

МАИ представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки и основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии.

Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

- верхний уровень - цель - оценка рыночной стоимости;
- промежуточный уровень - критерии согласования;
- нижний уровень - альтернативы - результаты оценки, полученные различными подходами.

Для целей настоящей оценки используются следующие критерии согласования:

- А. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- Б. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ;
- В. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость;
- Д. Способность выявить истинную полезность объекта.

После декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии выполняется следующая последовательность действий:

- выявляются приоритеты в критериях, путем их попарного сравнения. Для этого строится обратная симметричная матрица, а для попарного сравнения используется шкала отношений;
- далее для каждого критерия определяется вес по формуле:

$$W_{ij} = (\Pi a_{ij})^{1/n},$$

где:

$a_{ij}$  - важность критерия (индекса)

- полученные веса нормируются:

$$W_{ij} = W_{ij} / W$$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

- проводится реализация описанной процедуры выявления приоритетов для каждой альтернативы по каждому критерию. Таким образом, определяются значения весов каждой альтернативы;

<sup>32</sup> Согласно п.29 главы VIII ФСО №7, утвержденного приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611



→ производится расчет итоговых весов каждой альтернативы, которые равны сумме произведений весов ценообразующих факторов и соответствующих им весов альтернатив по каждому фактору.

Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых зданий приведены в таблице ниже.

Таблица 18.1

Согласование результатов							
1 - равное влияние параметров							
3 - умеренное превосходство влияния на стоимость одного параметра по сравнению с другим							
5 - существенное превосходство влияния на стоимость одного параметра по сравнению с другим							
7 - значительное превосходство влияния на стоимость одного параметра по сравнению с другим							
2,4,6 - соответствующие промежуточные значения							
Критерии согласования:							
А. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца							
Б. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ							
В. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания							
Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость							
Д. Способность выявить истинную полезность объекта							
Матрица сравнения и значения приоритетов критериев							
	А	Б	В	Г	Д		Вес критерия
А	1	0,33	0,50	0,33	0,50	0,4884	0,0883
Б	3	1	2	1	2	1,6438	0,2970
В	2	0,50	1	0,50	0,50	0,7579	0,1370
Г	3	1	2	1	2	1,6438	0,2970
Д	2	0,50	2	0,50	1	1,0000	0,1807
Сумма						5,5337	1,0000
Критерий	А. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца						
Методы оценки	Затратный	Сравнительный			Вес метода по критерию		
Затратный	1	1/2			0,71	0,33	
Сравнительный	2	1			1,41	0,67	
Сумма					2,12	1	
Критерий	Б. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ						
Методы оценки	Затратный	Сравнительный			Вес метода по критерию		
Затратный	1	1/2			0,71	0,33	
Сравнительный	2	1			1,41	0,67	
Сумма					2,12	1	
Критерий	В. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания						
Методы оценки	Затратный	Сравнительный			Вес метода по критерию		
Затратный	1	1/2			0,71	0,33	
Сравнительный	2	1			1,41	0,67	
Сумма					2,12	1	
Критерий	Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость						
Методы оценки	Затратный	Сравнительный			Вес метода по критерию		
Затратный	1	1/2			0,71	0,41	
Сравнительный	1	1			1,00	0,59	
Сумма					1,71	1	
Критерий	Д. Способность выявить истинную полезность объекта						
Методы оценки	Затратный	Сравнительный			Вес метода по критерию		
Затратный	1	1/2			0,71	0,33	
Сравнительный	2	1			1,41	0,67	
Сумма					2,12	1,00	
Определение итоговой величины весовых коэффициентов							
	А	Б	В	Г	Д	Итоговый вес метода	



Согласование результатов						
Веса критериев	0,09	0,30	0,14	0,30	0,18	
<b>Затратный</b>	0,33	0,41	0,33	0,41	0,33	<b>38,1%</b>
<b>Сравнительный</b>	0,67	0,59	0,67	0,59	0,67	<b>61,9%</b>
<b>Сумма</b>						<b>1</b>

Источник: расчеты оценщика

Таблица 18.2 Согласование результатов оценки

Наименование	Затратный подход, руб.	Вес метода	Доходный подход, руб	Вес метода	Сравнительный подход, руб.	Вес метода	Рыночная стоимость, руб.
Здания	19 719 451	38,1%	Не применялся	0,0%	20 712 172	61,9%	20 333 565
Складское площадью 465,1 кв.м.	179 886	100%	Не применялся	0,0%	Не применялся	0,0%	179 886
Земельные участки	Не применялся	0,0%	Не применялся	0,0%	4 296 831	100,0%	4 296 831

Источник: расчеты оценщика

При этом, для целей настоящей оценки необходимо выделить стоимость каждого здания в общей стоимости строений.

Стоимость каждого здания в общей стоимости строений определялась на основании долевого коэффициента, полученного на основании соотношения стоимости каждого здания, полученной в рамках затратного подхода в общей стоимости строительства.

Расчет долевого коэффициента и пообъектный вывод рыночной стоимости оцениваемых зданий представлен в следующей таблице:

Таблица 18.3 Пообъектный расчет рыночной стоимости зданий

№ №	Наименование	Стоимость, по ЗП с учетом НДС, руб.	Доля в стоимости по ЗП, %	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Площадь	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб./кв.м.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
1	Складское	6 950 862	35,249%	7 167 330	1 319,4	5 432	5 972 775
2	Нежилое строение - складское помещение	4 886 285	24,779%	5 038 456	1 331,1	3 785	4 198 713
3	Складское	2 606 757	13,219%	2 687 938	520,7	5 162	2 239 948
4	Гараж	995 757	5,050%	1 026 767	200,9	5 111	855 639
5	Пристрой к складу	2 279 395	11,559%	2 350 381	232,1	10 127	1 958 651
6	Гараж	1 029 060	5,219%	1 061 107	204,7	5 184	884 256
7	Здание-гараж	971 335	4,926%	1 001 585	196,0	5 110	834 654

Источник: расчеты оценщика

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете, оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость зданий и земельных участков составляет на дату оценки с учетом разумного округления:

**24 810 282 (Двадцать четыре миллиона восемьсот десять тысяч двести восемьдесят два) рубля, в том числе НДС 3 418 908,50 рублей, где:**

№ №	Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб./кв.м.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
1	Складское	1 319,4	7 167 330	5 432	5 972 775
2	Нежилое строение - складское помещение	1 331,1	5 038 456	3 785	4 198 713
3	Складское	520,7	2 687 938	5 162	2 239 948



№ №	Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб./кв.м.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
4	Гараж	200,9	1 026 767	5 111	855 639
5	Складское	465,1	179 886	387	149 905
6	Присрой к складу	232,1	2 350 381	10 127	1 958 651
7	Гараж	204,7	1 061 107	5 184	884 256
8	Здание-гараж	196,0	1 001 585	5 110	834 654
9	Земельный участок	119,0	31 773	267	31 773
10	Земельный участок	242,0	64 614	267	64 614
11	Земельный участок	7 928,0	2 116 776	267	2 116 776
12	Земельный участок	567,0	151 389	267	151 389
13	Земельный участок	1 509,0	402 903	267	402 903
14	Земельный участок	2 607,0	696 069	267	696 069
15	Земельный участок	306,0	81 702	267	81 702
16	Земельный участок	234,0	62 478	267	62 478
17	Земельный участок	232,0	61 944	267	61 944
18	Земельный участок	681,0	181 827	267	181 827
19	Земельный участок	1 668,0	445 356	267	445 356
	<b>Итого:</b>		<b>24 810 282</b>		<b>21 391 374</b>

Источник: расчеты оценщика



## 19ВЫВОД О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании представленной и проанализированной информации, оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость оцениваемого имущества составляет на дату оценки с учетом разумного округления:

**24 810 282 (Двадцать четыре миллиона восемьсот десять тысяч двести восемьдесят два) рубля, в том числе НДС 3 418 908,50 рублей, где:**

№ №	Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб./кв.м.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
1	Складское	1 319,4	7 167 330	5 432	5 972 775
2	Нежилое строение - складское помещение	1 331,1	5 038 456	3 785	4 198 713
3	Складское	520,7	2 687 938	5 162	2 239 948
4	Гараж	200,9	1 026 767	5 111	855 639
5	Складское	465,1	179 886	387	149 905
6	Пристрой к складу	232,1	2 350 381	10 127	1 958 651
7	Гараж	204,7	1 061 107	5 184	884 256
8	Здание-гараж	196,0	1 001 585	5 110	834 654
9	Земельный участок	119,0	31 773	267	31 773
10	Земельный участок	242,0	64 614	267	64 614
11	Земельный участок	7 928,0	2 116 776	267	2 116 776
12	Земельный участок	567,0	151 389	267	151 389
13	Земельный участок	1 509,0	402 903	267	402 903
14	Земельный участок	2 607,0	696 069	267	696 069
15	Земельный участок	306,0	81 702	267	81 702
16	Земельный участок	234,0	62 478	267	62 478
17	Земельный участок	232,0	61 944	267	61 944
18	Земельный участок	681,0	181 827	267	181 827
19	Земельный участок	1 668,0	445 356	267	445 356
	<b>Итого:</b>		<b>24 810 282</b>		<b>21 391 374</b>

Оценщик

Г. В. Петрухин



***ПРИЛОЖЕНИЕ 1***  
***Копии документов Оценщиков***



1



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:

Петрухин Григорий Владимирович

*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 9201 № 253066, выдан 21.01.2003г.

УВД Ново-Савиновского р-на г. Казани

*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:

« 03 » октября 2007г., регистрационный № 001117

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 « 06 » октября 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0022046 \*



Страховое публичное акционерное общество

**ИНГОСТРАХ**  
*Ingosstrakh*

**ДОГОВОР**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ**  
**ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**№ 433-548-091730/18**

«26» декабря 2018 г.

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

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Аналитик-Эксперт»  
Юридический адрес: 420136, РТ, г. Казань, ул. Чуйкова, 2  
ИНН: 1657049879
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «19» января 2019 года по «18» января 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **5 000 000 (Пять миллионов) рублей.**  
4.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.  
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере **6 300 (Шесть тысяч триста) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «19» января 2019 года.  
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «19» января 2016 года.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;  
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

Страхователь \_\_\_\_\_

Страховщик 



Страховое публичное акционерное общество

**ИНГОССТРАХ**  
*Ingosstrakh*

**9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

**10. ТРЕТЬИ ЛИЦА**

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

**11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

**12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:**

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

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

**13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:**

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

**14. УВЕДОМЛЕНИЯ:**

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

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
ООО «Аналитик-Эксперт»

От Страхователя: \_\_\_\_\_ Г.В. Петрухин

Директор

**СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: \_\_\_\_\_

Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах»  
в Республике Татарстан (Татарстани)

Доверенность № 2 от 10.12.2018 г. на оказание





**ИНГОССТРАХ**  
*Ingosstrakh*

**АЛЬФА**  
**СТРАХОВАНИЕ**

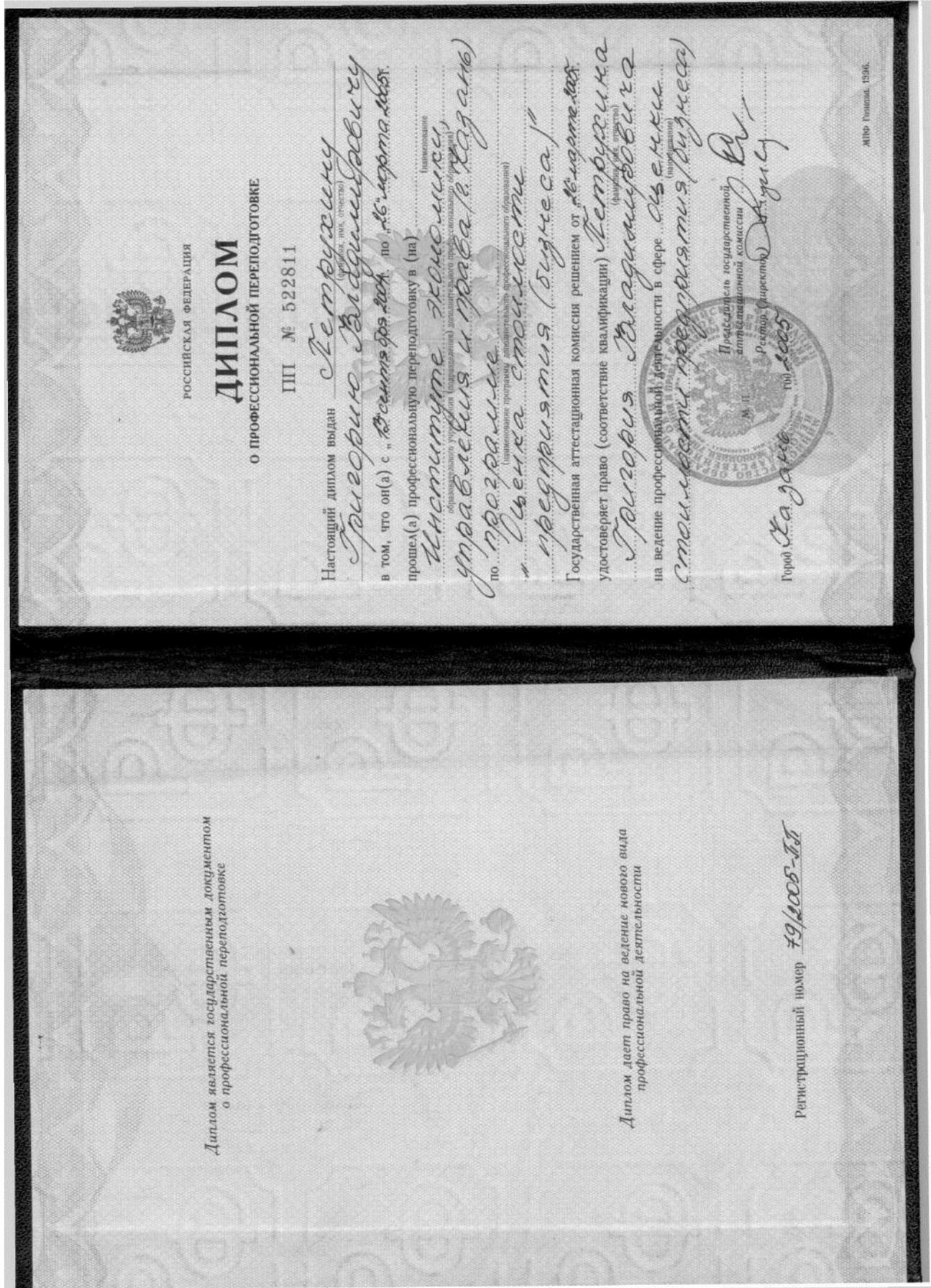
**ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)**

№ 433-121121/18 / 0325R/776/00002/18 - 001117 от «07» сентября 2018 г.  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/18 / 0325R/776/00002/18 - 001117 от «07» сентября 2018 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Петрухин Григорий Владимирович**  
Паспортные данные: Сер. 9201 №253066 выдан УВД Ново-Савиновского р-на г. Казани (код подразделения - 162-005) 21.01.2003  
Адрес регистрации: 420094, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Яр. Гашека, д. 1, кв./оф. 11
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. **СПАО «Ингосстрах»** (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77  
2.2. **АО «АльфаСтрахование»** (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.  
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» января 2019 года по «30» июня 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:** 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей**.  
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.  
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
  
Петрухин Григорий Владимирович
- СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»**  
От Состраховщика 1:   
(Начальник отдела страхования ответственности и профессиональных рисков  
Архангельский С.Ю. на основании доверенности № 5798245-3/17 от 20.11.2017г.  
и №9368/18 от 23.08.2018г. от СПАО «АльфаСтрахование»)  
№ 32  
ИНГОССТРАХ  
INGOSSTRAKH INSURANCE COMPANY



Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 79/1005-16



***ПРИЛОЖЕНИЕ 2***  
***Копии технических и***  
***правоустанавливающих документов***



16-АЕ 344431

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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

повторное, взамен свидетельства : серия ААХ № 0480184 , дата выдачи 05.06.2006;  
серия 16-АА № 766923 , дата выдачи 06.06.2008

Дата выдачи: "11" марта 2010 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 31.03.2006г.  
• Протокол №19 общего собрания участников ООО "Форест".

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Форест", ИНН: 0273031826, ОГРН: 1020203077223, дата гос.регистрации: 01.08.2002, наименование регистрирующего органа: Инспекция МНС РФ по Орджоникидзевскому р-ну г. Уфы Республики Башкортостан, КПП: 027701001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Республика Башкортостан, г.Уфа, ул.Федоровская, д.6/1

Вид права: Собственность

Объект права: Складское, 1 - этажный, общая площадь 465,10кв.м, инв.№ 24807, лит. Ж, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Бугульма, ул.М.Джалиля, д.90/2

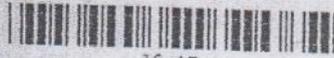
Кадастровый (или условный) номер: 16:46:040104:0040:0132

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" мая 2006 года сделана запись регистрации № 16-16-15-003-2006-841.1

16-АЕ 344431

Регистратор  
Хакимова З.Х.  
М.П. (подпись)

Серия 16-АЕ 344431



16-АЕ



344439



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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

повторное, взамен свидетельства : серия ААХ № 0483190 , дата выдачи 05.06.2006,  
серия 16-АА № 766921 , дата выдачи 06.06.2008;

Дата выдачи:

"11" марта 2010 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 31.03.2006г.

• Протокол №19 общего собрания участников ООО "Форест"

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Форест", ИНН: 0273031826, ОГРН: 1020203077223, дата гос.регистрации: 01.08.2002, наименование регистрирующего органа: Инспекция МНС РФ по Орджоникидзевскому р-ну г. Уфы Республики Башкортостан, КПП: 027701001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Республика Башкортостан, г.Уфа, ул.Федоровская, д.6/1

Вид права: Собственность

Объект права: Складское, назначение: нежилое, 1 -этажный, общая площадь 520,7 кв. м, инв № 24809, лит Г,

адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Бугульма, ул.М.Джалиля, д.90/3

Кадастровый (или условный) номер: 16:46:040104:0040:0129

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" мая 2006 года сделана запись регистрации № 16-16-15-003-2006-842.1

344439

16-АЕ

Регистратор

Хакимова Э.Х.



(подпись)

Серия 16-АЕ

344439



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**

повторное, взамен свидетельства: 06.06.2008;  
12.03.2010

Дата выдачи: 22.06.2016

Документы-основания: • Протокол собрания участников ООО "Фирма Смайл" за №18 от 17.09.2004г.

• Акт о приеме -передаче здания (сооружения) №29092004 от 29.09.2004г.

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Форест", ИНН: 0273031826, ОГРН: 1020203077223

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 16:46:040104:1612

Объект права: Нежилое строение-складское помещение, назначение: нежилое, площадь 1 331,1 кв.м., количество этажей: 1, в том числе подземных: 0, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), Бугульминский муниципальный район, г.Бугульма, ул.Джалиля, д.90.

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" декабря 2004 года сделана запись регистрации № 16-46.0-10.2004-5431.1

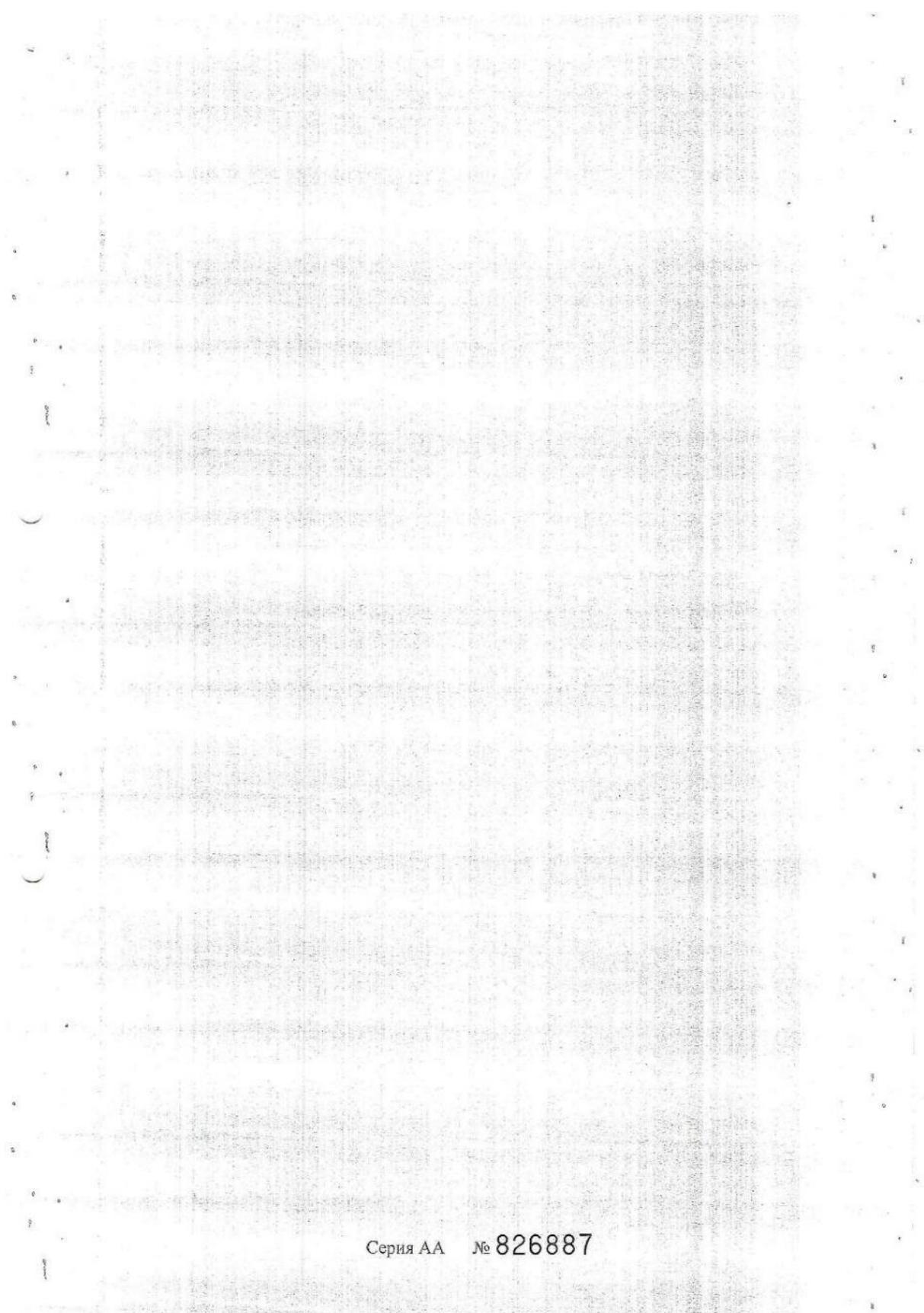
Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

16-46.0-10.2004-5431.1

Зайдуллина А. Е.



Серия АА № 826887

**Республика Татарстан**ООО «Республиканское объединение кадастровых инженеров «Премьер»  
(наименование организации)**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**  
**на здание: Нежилое строение-складское помещение**  
(наименование объекта учета)

Субъект Российской Федерации	Республика Татарстан	
Район	Бугульминский	
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	город Бугульма
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Бугульма
Улица (пр-т, пер, шоссе, бульвар и т.д.)	тип	улица
	наименование	Мусы Джалиля
Номер дома	90	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А.А1	
Иное местоположение		
Кадастровый номер земельного участка		

Паспорт составлен по состоянию на «06» июня 2016г.  
(Указывается дата обследования объекта учета)

Технический директор

Седов Т.Н.  
(Фамилия И.О.)



## I. Сведения о принадлежности

Дата записи	Субъект права: для граждан- фамилия, имя, отчество, паспорт. Для юридических лиц- по уставу.	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи (расшифровка подписи)
20.06.2016г.	Общество с ограниченной ответственностью «Форест»	Протокол собрания участников ООО «Фирма Смайл» за №18 от 17.09.2004г. Акт о приеме передаче здания (сооружения) №29092004 от 29.04.2004г. Свидетельство о государственной регистрации Серия 16-АЕ 366963 от 12.03.2010г.	Собственность	Седов Т.Н.

## II. Экспликация земельного участка (кв.м)

Площадь участка			Незастроенная площадь			
по документам	фактически	застроенная	замошенная	озелененная	прочая	
		1 817,3				

## III. Благоустройство здания (кв.м)

Водопроезд	Канализация	Отопление					Ванны				Газоснаб.		Лифты		Элифты староплани.	Вентиляция
		от ТЭЦ	от групповой (квартирной) котельной	от АГВ	печное	от собственной котельной	Централизованное горячее водоснабжение	с централизованным горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с пропановыми колонками	централизованное	отдельным газом	Электроснабжение	пассажирские		
1331,1	1331,1	1331,1										1331,1			1331,1	



## IV. Общие сведения

Назначение	нежилое
Использование	по назначению
Количество мест (мощность)	
а)	
б)	
в)	
г)	

## V. Особые отметки

Аресты и запрещения: не зарегистрировано
Наличие землеотводных документов: не предоставлено
Наличие проектно-сметной документации: не предоставлено
Разрешение на ввод в эксплуатацию (акт ввода): не предоставлено
Примечание:

## VI. Ранее присвоенные(справочно)

Адрес	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Литера	

## VII. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
A	Нежилое строение-складское помещение	$30,60 \times 18,85$	576,8	3,86	2226
A1	Пристрой	$49,30 \times 18,90$	931,8	4,00	3727
		$66,60 \times 3,65 + 18,90 \times 3,47$	308,7		



## VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А Год постройки 1964  
 Число этажей 1, в том числе подземных 0 Вид внутренней отделки простая

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Инос в %	Текущие изм. износ в %	
					элемента	к строению
1	Фундаменты	Бутовый ленточный	трещины	45		
2	а) стены и их наружная отделка	Кирпичные	трещины, выветривание швов	45		
	б) перегородки	Кирпичные	трещины			
3	Перекрытия	чердачное	сборное железобетонное	трещины	45	
		междуэтажное				
		надподвальное				
4	Крыша	Профнастил	трещины в обрешетке	15		
5	Полы	дошчатые, цементные, линолеум, плитка	трещины, стертость в проходах	50		
6	Прокланы	оконные	деревянные	трещины, перекос коробок	50	
		дверные				
7	Отделочные работы	наружная	штукатурка, покраска	трещины	50	
		внутренняя				
8	Санитарные и электротехнические устройства	отопление	имеется	потеря эластичности изоляции	50	
		водопровод	имеется			
		канализация	имеется			
		гор. водоснабжение				
		ванны				
		электроосвещение	имеется			
		газоснабжение				
		напольные электроплиты				
		телевидение				
		сигнализация				
		мусоропровод				
9	Прочие работы	прочие		55		

Процент износа, приведенный к 100: 46 %



## VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера <u>А1</u>		Год постройки <u>1975</u>		Число этажей <u>1</u> , в том числе подземных <u>0</u> Вид внутренней отделки <u>простая</u>		
№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	в %	Текущие изм. износ в %	
					элемента	к строению
1	Фундаменты	Бутовый ленточный	трещины	35		
2	а) стены и их наружная отделка	Кирпичные	трещины, выветривание швов	35		
	б) перегородки	Кирпичные	трещины			
3	Перекрытия	чердачное	сборное железобетонное	трещины		
		междуэтажное				
		надподвальное				
4	Крыша	Профилист	трещины в обрешетке	10		
5	Полы	дошчатые, цементные, линолеум, плитка	трещины, стертость в проходах	35		
6	Проклмы	оконные	деревянные	трещины, перекос коробок	40	
		дверные	деревянные, металлические			
7	Отделочные работы	наружная	штукатурка, покраска	трещины	40	
		внутренняя				
8	Санитарные и электротехнические устройства	отопление	имеется	потеря эластичности изоляции	40	
		водопровод	имеется			
		канализация	имеется			
		гор. водоснабжение				
		ванны				
		электроосвещение	имеется			
		газоснабжение				
		напольные электроплиты				
		телевидение				
		сигнализация				
		мусоропровод				
9	Прочие работы	прочие		40		

Процент износа, приведенный к 100: 36 %





### IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Питера по плану	Назначение	Этажность	фундамент	Описание конструктивных элементов и их удельные веса												
				стены и перегородки	перекрытия	крыша	пола	проемы		отделочные работы	внутрен. санитари. и электротехнические устройства	прочие работы	Износ в %			
								оконные	дверные							

Балансовая стоимость не предоставлена

Технический директор		Седов Т.Н.	20.06.2016г.	
М.П.		подпись	фамилия	дата
Работу проверил:		подпись	Седов Т.Н.	20.06.2016г.
Работу выполнил:	подпись	Ф.И.О.	дата	
		Седов Т.Н.	20.06.2016г.	
		Ф.И.О.	дата	



В данном документе  
пронумеровано, прошнуровано  
и скреплено печатью

Седов Т.Н. 8 листов  
Ф.И.О.  
подпись *Т.Н. Седов* 2018 г.



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: "06" июня 2008 года

Документы-основания: Постановление №264 от 17.03.2005г., выдан Главой администрации г.Бугульмы и Бугульминского района  
Договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной собственности, занимаемого собственниками объекта недвижимости №131 от 21.03.2005

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Форест", ИНН 0273031826, зарегистрировано : 01.08.2002г. , место государственной регистрации: Инспекция МНС РФ по Орджоникидзевскому р-ну г. Уфы Республики Башкортостан, свидетельство о регистрации юридического лица: серия 02, № 003836054; адрес местонахождения: Россия, Республика Башкортостан, г.Уфа, ул.Федоровская, д.6/1

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, общая площадь 1508,6 кв. м

Адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Бугульма, ул.М.Джалиля, д.90

Кадастровый (или условный) номер: 16: 46: 04 01 04: 0303

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" апреля 2005 года сделана запись регистрации № 16-16-15-002-2005-424.1

Регистратор  
Леоненко Е. М.  
М.П.  
(подпись)

Серия 16-АА № 766917



16-АЕ 366965

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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

повторное, взамен свидетельства : серия 16-АА № 766916 , дата выдачи 06.06.2008

Дата выдачи: "12" марта 2010 года

Документы-основания: • Протокол собрания участников ООО "Фирма Смайл" за №18 от 17.09.2004г.  
• Акт о приеме -передаче здания (сооружения) №29092004 от 29.09.2004г.

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Форест", ИНН: 0273031826, ОГРН: 1020203077223, дата гос.регистрации: 01.08.2002, наименование регистрирующего органа: Инспекция МНС РФ по Орджоникидзевскому р-ну г. Уфы Республики Башкортостан, КПП: 027701001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Республика Башкортостан, г.Уфа, ул.Федоровская, д.6/1

Вид права: Собственность

Объект права: Здание-гараж, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 196 кв. м, инв. № 7384/1, лит. Б,  
адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Бугульма, ул.М.Джалиля, д.90

Кадастровый (или условный) номер: 16:46:04 01 04: 0040: 0127: 001

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" декабря 2004 года сделана запись регистрации № 16-46.0-10.2004-5432.1

Регистратор Щелокова Т.А.

 (подпись)

Серия 16-АЕ 366965

**БТИ**

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

МРФ № 14 РГУП БТИ

(наименование организации технической инвентаризации)

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**на здание: **Гараж**

(наименование объекта учета)

Субъект Российской Федерации	РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН				
Район	Бугульминский				
Муниципальное образование	тип	Город			
	наименование	Бугульма			
Населенный пункт	тип				
	наименование				
Улица (пр-т, пер, шоссе, бульвар и т.д.)	тип	Улица			
	наименование	Мусы Джалиля			
Номер дома	90				
Номер корпуса					
Номер строения					
Литера	Б				
Иное местоположение					
Инвентарный номер	7384/1				
Кадастровый номер земельного участка	16:	46:	04.01.04:	304:	
	А	Б	В	Г	Д

Паспорт составлен по состоянию на « 11 » 12 2009 г.  
(Указывается дата обследования объекта учета)

Руководитель

( Чупахина В.Н )

(Фамилия И.О.)

М.П.





Дата записи	Субъект права: для граждан- фамилия, имя, отчество, паспорт. Для юридических лиц- по уставу.	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись, дата, свидетельствующего о правильности записи (расшифровка подписи)
11.12.09	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ФОРЕСТ»	Протокол собрания участников ООО «Фирма Смайл» за № 18 от 17.09.2004 г Акт о приеме- передаче здания (сооружения) № 29092004 от 29.09.2004 г Свидетельство о государственной регистрации права от 6 июня 2008 г сер. 16 — АА № 766916		

**II. Экспликация земельного участка (кв.м)**

по документам	Площадь участка		Незастроенная площадь			
	фактически	застроенная	замошенная	озелененная	прочая	
		218,7				

**III. Благоустройство здания (кв.м)**

Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	с централизованной горячим водоснабжением	Ванны		Газоснаб.		Электроснабжение	Лифты		Э/лифты стационарные	Вентиляция
		от ТЭЦ	от групповой (квартирной) котельной	от АГВ	печное	от собственной котельной			с газовой колонками	с газовыми колонками	централизованное	жидким газом		на пассажирские	грузовые		
196,0			196,0									196,0					



Использование	по назначению
Количество мест (мощность)	
а)	
б)	
в)	
г)	

**V. Особые отметки**

Аресты и запрещения:	
Наличие землеотводных документов:	
Наличие проектно-сметной документации	
Разрешение на ввод в эксплуатацию (акт ввода): №	дата

**VI. Ранее присвоенные(справочно)**

Адрес	г. Бугульма, ул. М.Джалиля, д. 90
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Литера	

**VII. Ичисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)**

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
Б	Здание — гараж	$24,30 \cdot 9,0$	218,7	4,00	875
			218,7		

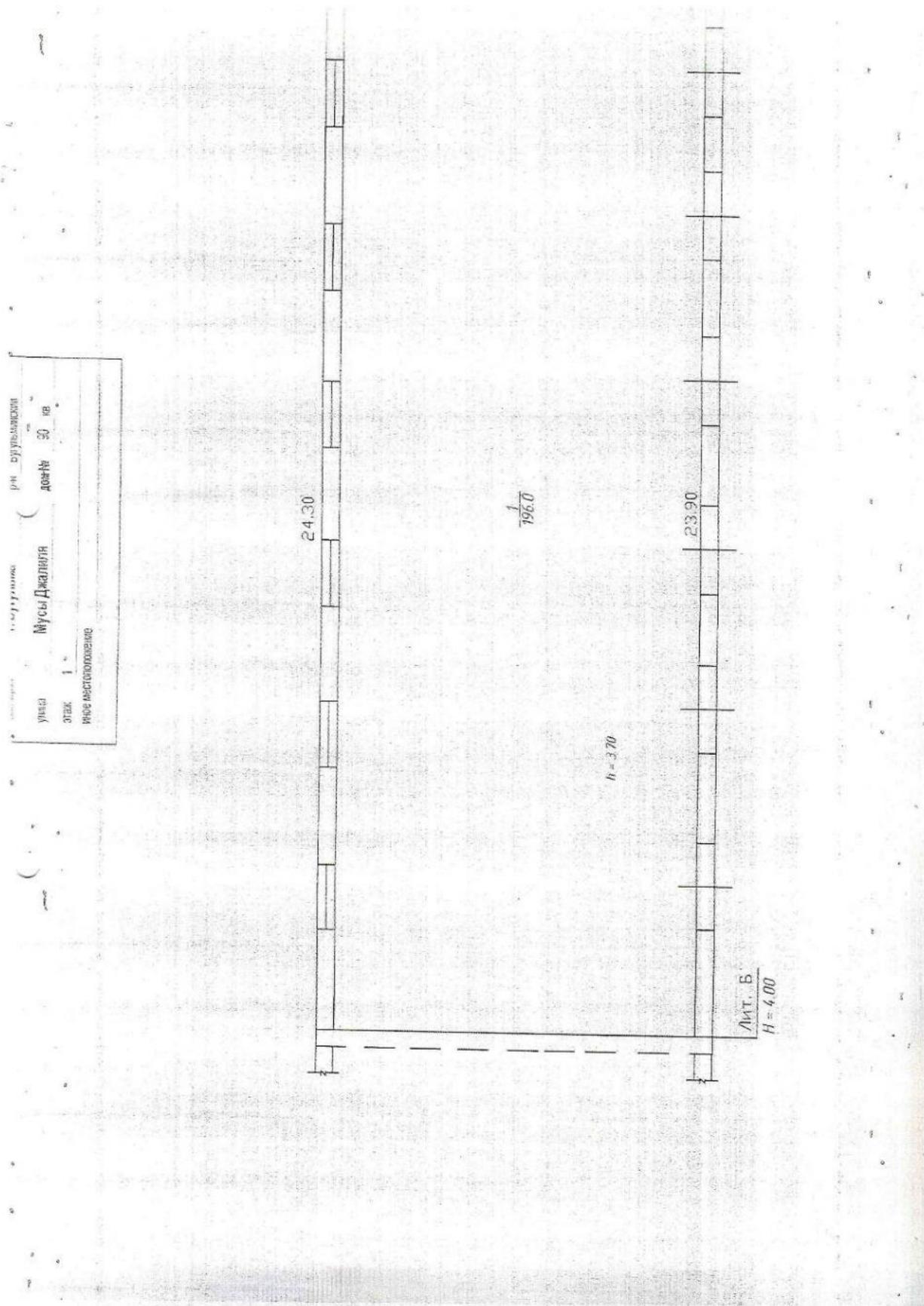


Литера Б Год постройки 1969 — 1975 гг Число этажей 1 Сборник № 19  
 Группа капитальности I Вид внутренней отделки простая Таблица № 66

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивных элементов по факт.	Износ в %	% износа к агрегату	Текущие изм. износ в %	
									элементов	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	бутовый ленточный	трещины	13	1	13	35	4,6		
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичные	трещины, выветривание швов	22	1	22	35	7,7		
	б) перегородки	кирпичные	трещины							
3	Перекрытия	чердачное	трещины	23	1	23	35	8,1		
		междэтажное								
		надподвальное								
4	Крыша	рулонная	трещины	6	1	6	55	3,3		
5	Полы	бетонные	трещины	7	1	7	50	3,5		
6	Пресмы	оконные	деревянные	8	1	8	45	3,6		
		дверные	металлические						трещины	
7	Отделочные работы	наружная	штукатурка, покраска	5	1	5	45	2,3		
		внутренняя							трещины	
8	Сигнальные и электро-технические устройства	отопление	потеря эластичности изоляции	15	1	15	45	6,8		
		водопровод								
		канализация								
		гор. водоснабжение								
		вазны								
		электро-освещение								
		газоснабжение								
		напольные электроплиты								
		телевидение								
		сигнализация								
		мусоропровод								
		радио								
телефон										
вентиляция										
лифты										
9	Прочие работы	прочие работы		1	1	1	45	0,5		
<b>Итого</b>				<b>100</b>	<b>X</b>	<b>100</b>	<b>X</b>	<b>40</b>	<b>X</b>	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\text{гр.9} \times 100}{\text{гр.7}} = 40\%$







Улица Мусы Джалыя дом № 90 кв.       
иное местоположение \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_



Б 24.20  
1Кн  
H = 4.00 9.00

Наименование ОТИ		МРО № и РГУП БТИ	
Составил	Давыдова А.Н.	<i>[Signature]</i>	11.12.2009
Проверил	Чурганова В.Н.	<i>[Signature]</i>	16.12.09
Копировал			
Масштаб	1: 500		



Копликация к поэтажному плану по неж.ым зданиям (помещениям)

расположенного в городе (поселке) г. Бугульма

По улице (переулку) \_\_\_\_\_

Мусы Джалиля

Площадь по внутреннему обмеру в кв.м. в т.ч. - проделанная под помещения

Этаж	Дата записи и ссылки на книгу	Строки (начиная с _____ и кончая _____ включительно)	Номер по плану строения (комнат, коридора и т.п.)	Назначение помещений (подвальное, цокольное, гараж, чердак, лоджия, балкон, т.п.)	Формы площади помещений	Общая площадь здания (помещения)	Применяемые		Кладовые		Индустриальные		Производственные		Складские		Специальные		Специальные		Специальные		Высота помещений по внутреннему обмеру	Самостоятельно построенные	
							основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная			основная
						196,0	196,0																		
				Итого		196,0	196,0																		







Наименование конструктивных элементов	Лит.	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Лит.	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Лит.	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
	Н=				Н=				Н=			
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого		100	X			100	X			100	X	
физический износ					физический износ				физический износ			

Наименование конструктивных элементов	Лит.	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Лит.	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Лит.	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
	Н=				Н=				Н=			
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого		100	X			100	X			100	X	
физический износ					физический износ				физический износ			

**X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей**

Литера по плану	Наименование здания и его части	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты)						Стоимость измерителя с поправкой	Количество (объем, куб.м, площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
						Удельный вес	на группу капитальных стп	зоналг. район								
Б	Здание гараж	19	66	м3	20	1,0						40				
<b>Итого:</b>																



Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		площадь (кв.м)	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
			длина (м)	ширина, высота (м)									

## XVI. Общая стоимость (в руб.)

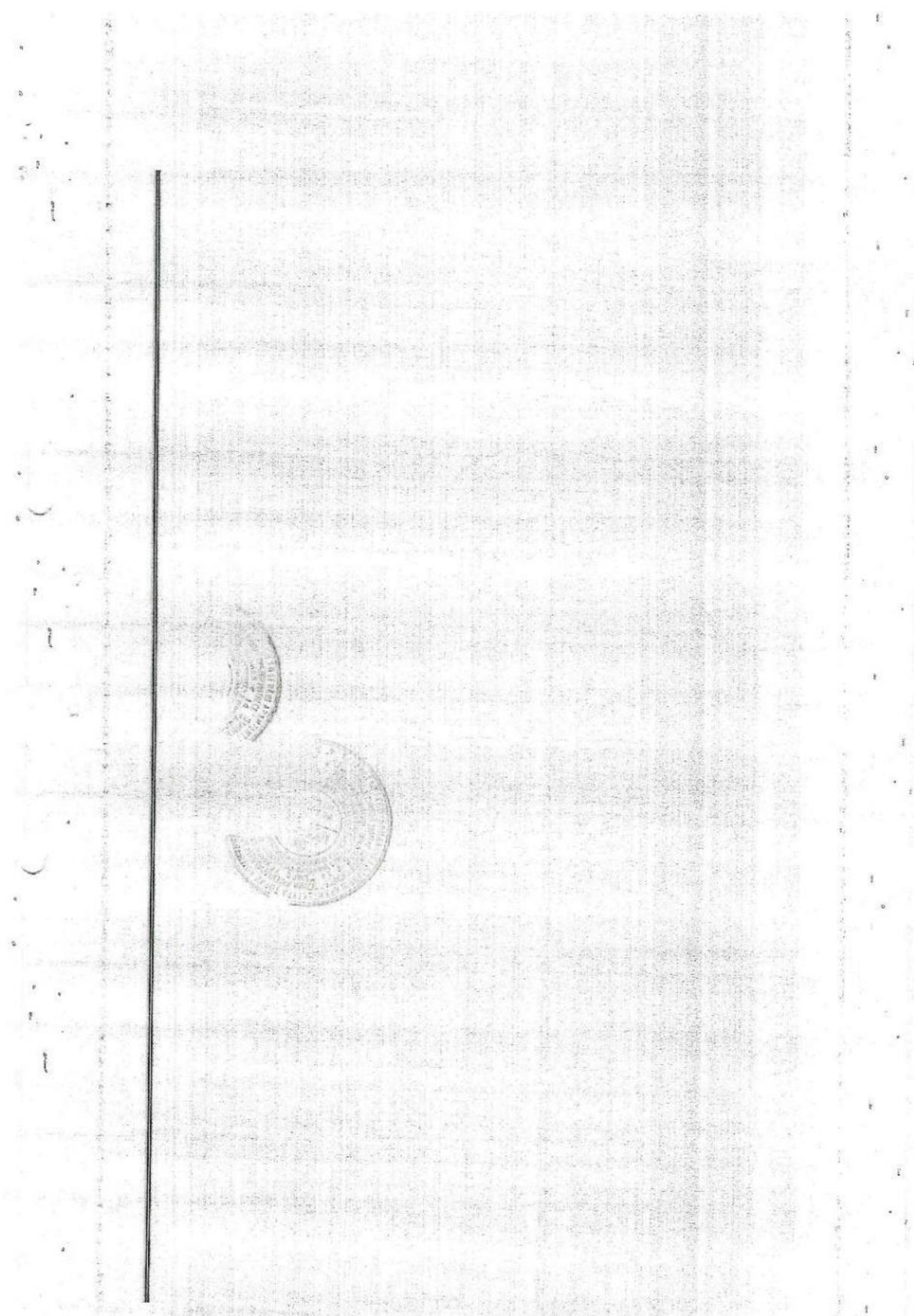
В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная

Балансовая стоимость " " 200 г. руб.

Руководитель		Чупахина В.Н.	19.12.2010
М.П.	подпись	фамилия	дата
Работу проверил:		Чупахина В.Н.	16.12 2009 г.
Работу выполнил:		Ф.И.О. Давыдова А.Н.	дата 11.12. 2009 г.
Работу копировал:		Ф.И.О.	дата 20 г.

## XVII. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	" " 200 г.	" " 200 г.	" " 200 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель			





**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: "06" июня 2008 года

Документы-основания: Постановление №265 от 17.03.2005г., выдан Главой администрации г.Бугульмы и Бугульминского района  
Договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной собственности, занимаемого собственниками объекта недвижимости №130 от 21.03.2005г.,

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Форест", ИНН 0273031826, зарегистрировано : 01.08.2002г. , место государственной регистрации: Инспекция МНС РФ по Орджоникидзевскому р-ну г. Уфы Республики Башкортостан, свидетельство о регистрации юридического лица: серия 02, № 003836054; адрес местонахождения: Россия, Республика Башкортостан, г.Уфа, ул.Фелоровская, д.6/1

Вид права: Собственность

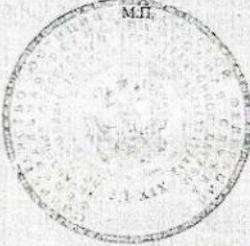
Объект права: Земельный участок, общая площадь 234 кв. м

Адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Бугульма, ул.М.Джалиля, д.90

Кадастровый (или условный) номер: 16: 46: 04 01 04: 0304

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" апреля 2005 года сделана запись регистрации № 16-16-15-002-2005-423.1

Регистратор Леоненко Е. М.   
(подпись)



Серия 16-АА № 766918



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

повторное, взамен свидетельства : серия ААХ № 0480183 , дата выдачи 05.06.2006;  
серия 16-АА № 766922 , дата выдачи 06.06.2008

Дата выдачи: "12" марта 2010 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 31.03.2006г.  
• Протокол №19 общего собрания участников ООО "Форест".

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Форест", ИНН: 0273031826, ОГРН: 1020203077223, дата гос. регистрации: 01.08.2002, наименование регистрирующего органа: Инспекция МНС РФ по Орджоникидзевскому р-ну г. Уфы Республики Башкортостан, КПП: 027701001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Республика Башкортостан, г. Уфа; ул. Федоровская, д.6/1

Вид права: Собственность

Объект права: Складское, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 1319,4 кв. м, инв. № 24815, лит. ДД1,

адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Бугульма, ул. М. Джалиля, д. 90/1

Кадастровый (или условный) номер: 16: 46: 04 01 04: 0040: 0130: 001

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" мая 2006 года сделана запись регистрации № 16-16-15-003-2006-840.1

16-АЕ 344470

Регистратор

Мухамадеев В



Серия 16-АЕ

**БТИ**

технической инвентаризации" Министерство строительства,  
архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики  
Татарстан

**МРФ № 14 РГУП БТИ**

(наименование организации технической инвентаризации)

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ****на здание: Складское**

(наименование объекта учета)

Субъект Российской Федерации	РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН	
Район	Бугульминский	
Муниципальное образование	тип	Город
	наименование	Бугульма
Населенный пункт	тип	
	наименование	
Улица (пр-т, пер, шоссе, бульвар и т.д.)	тип	Улица
	наименование	Мусы Джалиля
Номер дома	90/1	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	ДД1	
Иное местоположение		

Инвентарный номер	24815					
Кадастровый номер земельного участка	16:	46:	04 01 04:	308:		
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на « 11 » 12 2009 г.  
(Указывается дата обследования объекта учета)

Руководитель

( /Чупахина В.Н )

(Фамилия И.О.)

М.П.





Дата записи	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт. Для юридических лиц - по уставу.	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего о правильности записи (расшифровка подписи)
11.12.09	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ФОРЕСТ»	Акт приема — передачи недвижимого имущества от 31.03.2006 г Протокол № 19 общего собрания участников ООО «Форест» Свидетельство о государственной регистрации права от 6 июня 2008 г сер. 16 — АА № 766922		

II. Экспликация земельного участка (кв.м)

по документам	Площадь участка		Незастроенная площадь						
	фактически	застроенная	замошенная	озелененная	прочая				
		1 142,3							

III. Благоустройство здания (кв.м)

Вопрос	Кодификация	Отопление			Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснаб.		Лифты	Электрификация	Вентиляция
		от ТЭЦ от групповой (автаркной) котельной	от АГВ	иное		от собственной котельной	с централизованной горячей водоснабжением	с газовыми колонками	с газовыми колосами	централизованное			
1319,4	1331,1	1319,4							1319,4				1319,4



Использование по назначению

Количество мест (мощность)

а)

б)

в)

г)

**V. Особые отметки**

Аресты и запрещения:
Наличие землеотводных документов:
Наличие проектно-сметной документации
Разрешение на ввод в эксплуатацию (акт ввода): № _____ дата _____

**VI. Ранее присвоенные(справочно)**

Адрес	г. Бугульма, ул. М.Джалиля, 90
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Литера	

**VII. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)**

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
ДД1	Складское	I этаж 60,76*18,80	1142,3	3,30	3770
		II этаж 25,0*18,8	470,0	3,30	1551
			1142,3		



Литера ДДД Год постройки 1981 Число этажей 2 Сборник № 31  
 Группа капитальности I Вид внутренней отделки простая Таблица № 26

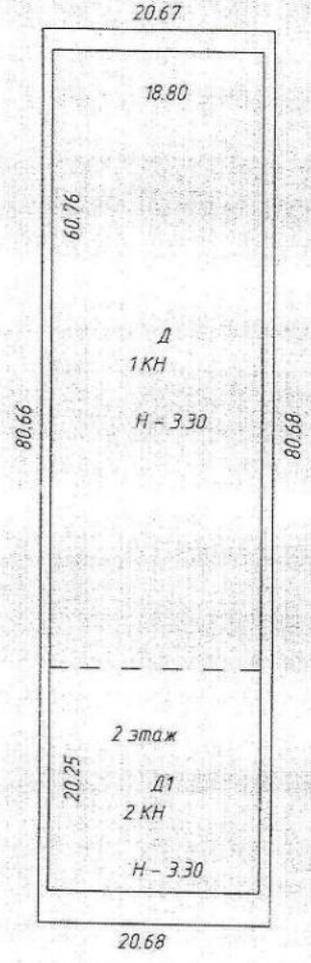
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по площади	Исправлен к удельному весу в %	Удельный вес конструктивных элементов по пр.	Внос в %	% износа к среднему	Текущие изм. износ в %	
									цементно	к строению
1	Фундаменты	сборный ж/бетонный, ленточный	трещины	5	1	5	15	0,8		
2	а) стены и их наружная отделка б) перегородки	кирпичные	трещины, выветривание швов	27	1	27	15	4,1		
		кирпичные	трещины							
3	Перекрытия	чердачное	сборное ж/бетонное	13	1	13	15	2,0		
		междэтажное								
		надподвальное								
4	Крыша	рулонная	трещины в обрешетке	5	1	5	35	1,8		
5	Полы	дошчатые, цементные	трещины	11	1	11	25	2,8		
6	Проемы	оконные	деревянные	4	1	4	35	1,4		
		дверные	деревянные, металлические						трещины	
7	Отделочные работы	наружная	штукатурка, покраска	6	1	6	35	2,1		
		внутренняя							трещины	
8	Санитарные и электро-технические устройства	отопление	потеря эластичности изоляции	24	1	24	35	8,4		
		водопровод								
		канализация								
		гор. водоснабжение								
		ванны								
		электроосвещение								
		электричество								
		газоснабжение								
		напольные электроплиты								
		телевидение								
		сигнализация								
		мусоропровод								
радио										
телефон										
вентиляция										
лифты										
9	Прочие работы	прочие работы		5	1	5	25	1,3		
<b>Итого</b>				<b>100</b>	<b>X</b>	<b>100</b>	<b>X</b>	<b>24</b>	<b>X</b>	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{гр.9 \times 100}{гр.7} = 24\%$





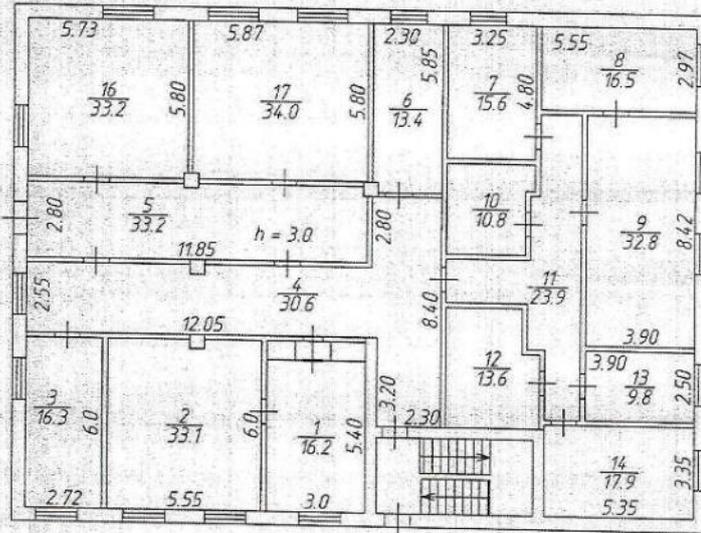
улице \_\_\_\_\_ М.Джалалы дом № 90/1 кв. \_\_\_\_\_  
иное местоположение: \_\_\_\_\_



Наименование ОТМ		МРО №14 РГУП БТИ	
Составил	Девыдова А.Н.		11.12.2009
Проверил	Чупакиев В.Н.		16.12.09
Копировал			
Масштаб	1:500		



нас. пункт	г. Бугульма	р-н	Бугульминский
улица	Мусы Джалиля	дом №	90/1 кв.
этаж	2		
иное местоположение			



Наименование ОТИ		МРО № 4 РГУП БТИ
Составил	Давыдова А.Н.	<i>[Signature]</i> 11.12.2009
Проверил	Чупина В.Н.	<i>[Signature]</i> 16.12.09
Синял		
Копировал		
Масштаб	1:200	



**Экспликация к поэтажному плану по нежилым зданиям (помещениям)**

По улице (пер. Булуя) Мусы Джалила

расположенного в городе (поселке) г. Бугульма

Дата записи и янтра по плану	Этаж (этажи с 1-го этажа и комната (комнаты))	Назначение помещений (производственное, культурное, складское, складские, складские, коридор т.п.)	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь здания (помещения)	производственные		складские		вспомогательные		кабинетные		прочие		прочие		прочие		Итого	
					основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная		
Д-Д1	1	14а		97,9																
		15	складское	399,1																
		16	складское	16,5																
		18	складское	342,3																
		19	складское	15,0																
		20	складское	164,9																
			<b>Итого по 1 этажу</b>	<b>1035,7</b>																
	2	1	приемная	16,2																
		2	кабинет	33,1																
		3	кабинет	16,3																
		4	коридор	30,6																
		5	коридор	33,2																
		6	кабинет	13,4																
		7	комната приема лица	15,6																
		8	кабинет	16,5																
		9	кабинет	32,9																
		10	касса	10,8																
		11	коридор	23,9																
		12	архив	13,6																
		13	коридор	9,8																
		14	кабинет	17,9																
			<b>Итого по 2 этажу</b>	<b>285,7</b>																
			<b>Всего</b>	<b>1319,4</b>																





Наименование конструктивных элементов	Лит. №			Лит. №			Лит. №		
	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Электроосвещение									
Прочие работы									
Итого	100	X		100	X		100	X	
Физический износ				Физический износ			Физический износ		

Наименование конструктивных элементов	Лит. №			Лит. №			Лит. №		
	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Электроосвещение									
Прочие работы									
Итого	100	X		100	X		100	X	
Физический износ				Физический износ			Физический износ		

**Х. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей**

Литера по плану	Наименование здания и его части	№ строения	№ здания	Изм.регистр.	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты)				Стоимость измерителя с поправкой	Количество (объем, куб.м, площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
						Удельный вес на группу капитальных ст.	климат. район							
ДД1	Складское	31	26	м3	28,2	1,0					5521	24		
<b>Итого:</b>														





**XV. Ограждения и сооружения ( замощения ) на участке**

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		площадь (кв.м)	№ сборки	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
			длина (м)	ширина, высота (м)									

**XVI. Общая стоимость (в руб.)**

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная

Балансовая стоимость " " 200 г. руб.

Руководитель \_\_\_\_\_ Чухакина В.Н. \_\_\_\_\_  
 М.П. \_\_\_\_\_ подпись \_\_\_\_\_ фамилия \_\_\_\_\_ дата \_\_\_\_\_

Работу проверил: \_\_\_\_\_ Чухакина В.Н. \_\_\_\_\_ 16.12 20 09 г.  
 подпись \_\_\_\_\_ Ф.И.О. \_\_\_\_\_ дата \_\_\_\_\_  
 Работу выполнил: \_\_\_\_\_ Давыдова А.Н. \_\_\_\_\_ 11.12. 2009 г.  
 подпись \_\_\_\_\_ Ф.И.О. \_\_\_\_\_ дата \_\_\_\_\_  
 Работу копировал: \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.  
 подпись \_\_\_\_\_ Ф.И.О. \_\_\_\_\_ дата \_\_\_\_\_

**XVII. Отметка о последующих обследованиях**

Дата обследования	" " 200 г.	" " 200 г.	" " 200 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель			



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: "06" июня 2008 года

Документы-основания: Акт приема-передачи недвижимого имущества от 31.03.2006г  
Протокол №19 общего собрания участников ООО "Форест"

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Форест", ИНН  
0273031826, зарегистрировано : 01.08.2002г. , место государственной регистрации:  
Инспекция МНС РФ по Орджоникидзевскому р-ну г. Уфы Республики Башкортостан,  
свидетельство о регистрации юридического лица: серия 02, № 003836054; адрес  
местонахождения: Россия, Республика Башкортостан, г.Уфа, ул.Федоровская, д.6/1

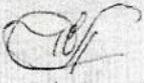
Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, общая площадь 1668кв.м

Адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Бугульма, ул.М.Джалиля, д.90/1

Кадастровый (или условный) номер: 16:46:04 01 04: 0308

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
"31" мая 2006 года сделана запись регистрации № 16-16-15-003-2006-800.1  
повторное, взамен свидетельства : серия ААХ № 0483218 выданного 05.06.2006

Регистратор  
Леоенко Е. М.  
  
(подпись)



Серия 16-АА № 766925

**Республика Татарстан**

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

**МРФ № 14 РГУП БТИ**

(наименование организации технической инвентаризации)

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ****на здание: Складское**

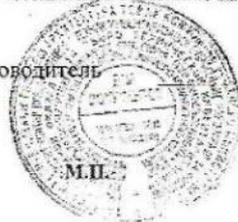
(наименование объекта учета)

Субъект Российской Федерации	РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН					
Район	Бугульминский					
Муниципальное образование	тип	Город				
	наименование	Бугульма				
Населенный пункт	тип					
	наименование					
Улица (пр-т, пер, шоссе, бульвар и т.д.)	тип	Улица				
	наименование	Мусы Джалиля				
Номер дома	90 /3					
Номер корпуса						
Номер строения						
Литера	Г					
Иное местоположение						
Инвентарный номер	24809					
Кадастровый номер земельного участка	16:	46:	04 01 04:	312:		
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на « 11 » 12 2009 г.

(Указывается дата обследования объекта учета)

Руководитель



( Чупахина В.Н )

(Фамилия И.О.)



I. Сведения о принадлежности

Дата записи	Субъект права: для граждан- фамилия, имя, отчество, паспорт. Для юридических лиц- по уставу.	Документы, устанавливающие право собственности; с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего о правильности записи (расшифровка подписи)
11.12.09	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ФОРЕСТ»	Акт приема — передачи недвижимого имущества от 31.03.2006 г Протокол № 19 общего собрания участников ООО «Форест» Свидетельство о государственной регистрации права от 6 июня 2008 г сер. 16 АА № 766921		

II. Экспликация земельного участка (кв.м)

Площадь участка по документу	Площадь участка		Незастроенная площадь			
	фактически	застроенная	замошенная	озелененная	прочая	
		586,6				

III. Благоустройство здания (кв.м)

Водоотвод	Классификация	Отопление				Централизованное горячее водоснабжение	Вентиляция			Газоснаб.		Электроснабжение	Лифты		Экраны стайларда	Вентиляция
		от ТЭЦ	от групповой (квартирной) котельной	от АГВ	иное		от собственной котельной	с центральными воздуховодами	с разрывами	с разрывами	централизованное		жидким газом	индивидуальные		
		520,7										520,7				

**IV. Общие сведения**

Назначение Складское

Использование по назначению

Количество мест (мощность) \_\_\_\_\_

а) \_\_\_\_\_

б) \_\_\_\_\_

в) \_\_\_\_\_

г) \_\_\_\_\_

**V. Особые отметки**

Аресты и запрещения:
Наличие землеугодных документов:
Наличие проектно-сметной документации
Разрешение на ввод в эксплуатацию (акт ввода): № _____ дата _____

**VI. Ранее присвоенные(справочно)**

Адрес	г. Бугульма, ул. М.Джалиля, д. 90 /3
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Литера	

**VII. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т**

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем
1	2	3	4	5	6
Г	Складское	$31,20 \cdot 18,80$	586,6	4,80	
			586,6		



**VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа**

гара Г Год постройки 1975 Число этажей 1 Сборник № 31  
 типа капитальности 1 Вид внутренней отделки простая Таблица № 26

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (облоды, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Порцион к удельному весу в %	Удельный вес конструктивных элементов	Износ в %	% износа к удельному	Текущие изм. износ в %		
								элементов	к строению	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Фундаменты	бутовый ленточный	трещины	6	1	6	35	2,1			
а) стены и их наружная отделка	кирпичные	трещины, выкрашивание швов	28	1	28	35	9,8			
б) перегородки	кирпичные	трещины								
Перегородки	оборное железобетонное	трещины	12	1	12	35	4,2			
Крыша	рулонная	трещины в обрешетке	5	1	5	40	2,0			
Полы	цементные	трещины	10	1	10	35	3,5			
Проемы	оконные	деревянные	5	1	5	40	2,0			
	дверные	деревянные, металлические								
Отделочные работы	наружная	штукатурка, покраска	5	1	5	40	2,0			
	внутренняя									
Самостоятельные электро-технические устройства	отопление	потеря эластичности изоляции	24	4,5	19,5	40	7,8			
	водопровод									
	канализация									
	гор. водоснабжение									
	шины									
	электро-освещение							электричество		
	газоснабжение									
	напольные электроплиты									
	телевидение									
	сигнализация									
	мусоропровод									
	радио									
	телефон									
вентиляция										
лифты										
Прочие работы	прочие работы		5	1	5	45	2,3			
<b>Итого</b>			<b>100</b>	<b>X</b>	<b>96</b>	<b>X</b>	<b>36</b>	<b>X</b>		

Процент износа, приведенный к 100 по формуле  $\frac{гр.9 \times 100}{гр.7} = 38\%$



**IX. Техническое описание пристроек и других частей здания**

Наименование конструктивных элементов	лит.	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит.	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит.	Удельный вес по таблице
	№=				№=				№=	
Фундаменты										
Стены и перегородки										
Перекрытия										
Крыши										
Полы										
Проемы										
Отделочные работы										
Электроосвещение										
Прочие работы										
<b>Итого</b>		100	X			100	X			100
<b>Физический износ</b>					<b>физический износ</b>				<b>физический износ</b>	

Наименование конструктивных элементов	лит.	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит.	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит.	Удельный вес по таблице
	№=				№=				№=	
Фундаменты										
Стены и перегородки										
Перекрытия										
Крыши										
Полы										
Проемы										
Отделочные работы										
Электроосвещение										
Прочие работы										
<b>Итого</b>		100	X			100	X			100
<b>Физический износ</b>					<b>физический износ</b>				<b>физический износ</b>	

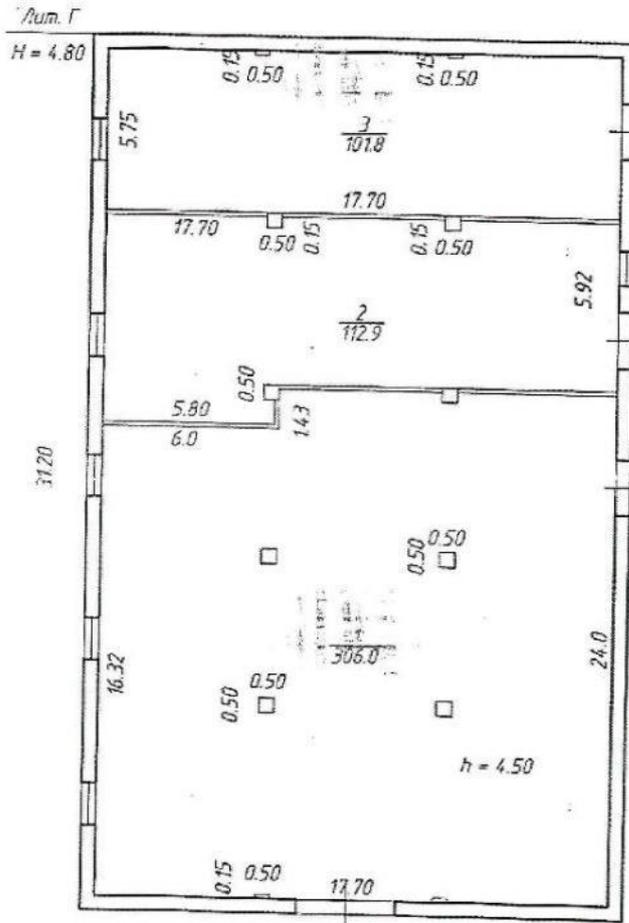
**X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей**

Литера по плану	Наименование здания и его части	№ сборки	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты)			Стоимость износителя с поправкой	Количество (объем, куб. метры, кв. м)	Восстановительная стоимость в руб.
						Удельный вес на группу конструктивных элементов	Климат. район				
Г	Складское	31	26	м <sup>3</sup>	43,7	0,96				2316	
<b>Итого:</b>											





ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН ОБЪЕКТА		лит.	Г
нас. пункт	г. Бугульма	р-н	Бугульминский
улица	Мусы Джалиля	дом №	903 кв.
этаж	1		
иное местоположение			



Наименование ОТИ		МРО № 34 РГУП БТИ	
Составил	Давыдов А.Н.	<i>[Signature]</i>	11.12.2009
Проверил	Чугаева Е.Н.	<i>[Signature]</i>	16.12.09
Коллежал			
Масштаб	1:200		

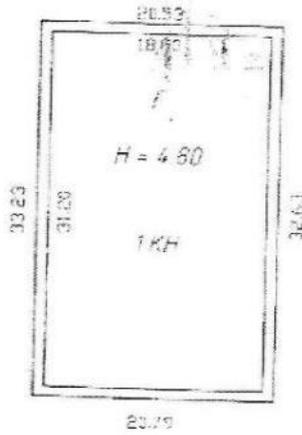


**СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН**

нас. пункт г. Бугульма район Бугульминский

улица М.Джамалы дом № 903 кв.

иное местоположение



Наименование ОТУ		МРО №14 РЭУП БТИ	
Составил:	Давыдов А.Н.		11.12.2009
Проверил:	Чулкина В.Н.		16.12.09
Должность:			
Коллектор:			
Масштаб:	1:500		









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: "06" июня 2008 года

Документы-основания: Акт приема-передачи недвижимого имущества от 31.03.2006г  
Протокол №19 общего собрания участников ООО "Форест"

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Форест", ИНН  
0273031826, зарегистрировано : 01.08.2002г. , место государственной регистрации:  
Инспекция МНС РФ по Орджоникидзевскому р-ну г. Уфы Республики Башкортостан,  
свидетельство о регистрации юридического лица: серия 02, № 003836054; адрес  
местонахождения: Россия, Республика Башкортостан, г.Уфа, ул.Федоровская, д.6/1

Вид права: Собственность

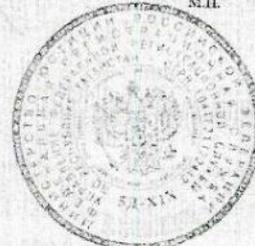
Объект права: Земельный участок, общая площадь 681кв.м

Адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Бугульма, ул.М.Джалиля, д.90/3

Кадастровый (или условный) номер: 16:46:04 01 04: 0312

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
"31" мая 2006 года сделана запись регистрации № 16-16-15-003-2006-816.1  
повторное, взамен свидетельства : серия ААХ № 0483188 выданного 05.06.2006

Регистратор  
Леоненко Е. М.  
м.п.   
(подпись)



Серия 16-АА № 766920



16-АЕ 344430

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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

повторное, взамен свидетельства : серия ААХ № 0480178 , дата выдачи 05.06.2006;  
серия 16-АА № 766914 , дата выдачи 06.06.2008

Дата выдачи: "11" марта 2010 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 31.03.2006г.  
• Протокол №19 общего собрания участников ООО "Форест"

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Форест", ИНН: 0273031826, ОГРН: 1020203077223, дата гос.регистрации: 01.08.2002, наименование регистрирующего органа: Инспекция МНС РФ по Орджоникидзевскому р-ну г. Уфы Республики Башкортостан, КПП: 027701001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Федоровская, д.6/1

Вид права: Собственность

Объект права: Гараж, 1 -этажный, общая площадь 200,9 кв. м, инв.№ 24806, лит. Б; Б1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Бугульма, ул.М.Джалиля, д.90/7

Кадастровый (или условный) номер: 16: 46: 040104: 0040: 0127: 0002

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" мая 2006 года сделана запись регистрации № 16-16-15-003-2006-839.1

Регистратор

Хакимова

(подпись)

Серия 16-АЕ 344430

**БТИ**

Федеральное государственное унитарное предприятие «Всероссийский институт технической инвентаризации» Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан

**МРФ № 14 РГУП БТИ**

(наименование организации технической инвентаризации)

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ****на здание: Гараж**

(наименование объекта учета)

Субъект Российской Федерации	РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН				
Район	Бугульминский				
Муниципальное образование	тип	Город			
	наименование	Бугульма			
Населенный пункт	тип				
	наименование				
Улица (пр-т, пер, шоссе, бульвар и т.д.)	тип	Улица			
	наименование	Мусы Джалиля			
Номер дома	90/7				
Номер корпуса					
Номер строения					
Литера	ББ1				
Иное местоположение					
Инвентарный номер	24806				
Кадастровый номер земельного участка	16:	46:	04 01 04:	310:	
	А	Б	В	Г	Д Е

Паспорт составлен по состоянию на « 11 » 12 2009 г.  
(Указывается дата обследования объекта учета)

Руководитель



М.П.

( Чупахина В.Н )

(Фамилия И.О.)



дата записи	Субъект права: для граждан- фамилия, имя, отчество, паспорт. Для юридических лиц- по уставу.	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего о правильности записи (расшифровка подписи)
11.12.09	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ФОРЕСТ»	Акт — приема передачи недвижимого имущества от 31.03.2006 г Протокол № 19 общего собрания участников ООО «Форест» Свидетельство о государственной регистрации права от 6 июня 2008 г сер. 16 — АА № 766914		

II. Экспликация земельного участка (кв.м)

по документам	Площадь участка		Незастроенная площадь			
	фактически	застроенная	замошенная	отселенная	прочая	
		242,2				

III. Благоустройство здания (кв.м)

Вопрос	Канализация	Отопление				Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснаб.		Электроснабжение	Лифты		Лифты стационарные	Вентиляция
		от ГЦ	от групповой (квартирной) котельной	от АГВ	печное		от собственной котельной	с централизованным горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с газовыми колонками	централизованное		жилищный газом	пассажирские		
2009		2009									2009				2009	



интерьер \_\_\_\_\_ год постройки 1969 — 1970 число этажей 1 Сооружение № 19

Группа капитальности I Вид внутренней отделки простая Таблица № 66

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице					Текущие изм. износы в %	
				Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктив. элементов погр.	Иное в %	% износа к строению	элементов	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	бутовый ленточный	трещины	13	1	13	40	5,2		
2	а) стены и их наружная отделка б) перегородки	кирпичные	трещины, выветривание швов	22	1	22	35	7,7		
3	Перекрытия	чердачное	сборное ж/бетонное	трещины	23	1	23	30	6,9	
		междуэтажное								
		надподвальное								
4	Крыша	рулонная	трещины	6	1	6	40	2,4		
5	Полы	цементные	трещины	7	1	7	40	2,8		
6	Проемы	оконные	деревянные	трещины	8	1	8	35	2,8	
		дверные								
7	Отделочные работы	наружная	штукатурка, покраска	трещины	5	1	5	40	2,0	
		внутренняя								
8	Санитарные и электро-технические устройства	отопление	потеря эластичности изоляции	15	1	15	35	5,3		
		водопровод								
		канализация								
		гор. водоснабжение								
		ванны								
		электро-освещение								
		электричество								
		газоснабжение								
		напольные электроплиты								
		телевизионные								
		сигнализация								
		мусоропровод								
радио										
телефон										
вентиляция										
лифты										
9	Прочие работы	прочие работы		1	1	1	40	0,4		
<b>Итого</b>				<b>100</b>	<b>X</b>	<b>0,95</b>	<b>X</b>	<b>35</b>	<b>X</b>	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{гр.9 \times 100}{гр.7} = 35\%$







Использование	по назначению
Количество мест (мощность)	
а)	
б)	
в)	
г)	

**V. Особые отметки**

Аресты и запрещения:	
Наличие землеотводных документов:	
Наличие проектно-сметной документации	
Разрешение на ввод в эксплуатацию (акт ввода): №	дата

**VI. Ранее присвоенные(справочно)**

Адрес	г. Бугульма, ул. М.Джалиля, д. 90/7
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Литера	

**VII. Исчисление площадей и объёмов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)**

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
Б	Гараж	20,03*9,25	185,3	3,80	704
Б1	Пристрой	9,25*6,15	56,9	3,40	193
			242,2		



**Экспликация к поэтажному плану по нежилым зданиям (помещениям)**

По улице (перулку) Мусы Джалиля

расположенного в городе (поселке) г. Бузульма

Лист записи и лицевое по плану	Эскиз помещений с их этажами и номерами	Номер по плану строения (помещения)	Назначение помещений (производственные, складские, гаражи, помещения, с/х, кухни, коридоры и т.п.)	Формулы расчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь здания (помещения)		площадь по внутреннему обмеру в кв.м. в т.ч. предназначенная под размещение		подполья		курьерские помещения		школьные		предметный инвентарь		Всего помещений по плану	
					основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная		
Б	1	1	гараж		94,8	94,8												25
		2	склад	8,1														24
		2/	склад	7,3														23
		3	ремонтный бокс	45,6	45,6													22
		8	проходная	8,40	8,40													21
		9	проходная	14,70	14,70													20
		10	проходная	10,40	10,40													19
		11	проходная	11,6	11,6													18
			Итого	200,9	140,4	45,1	15,4											17

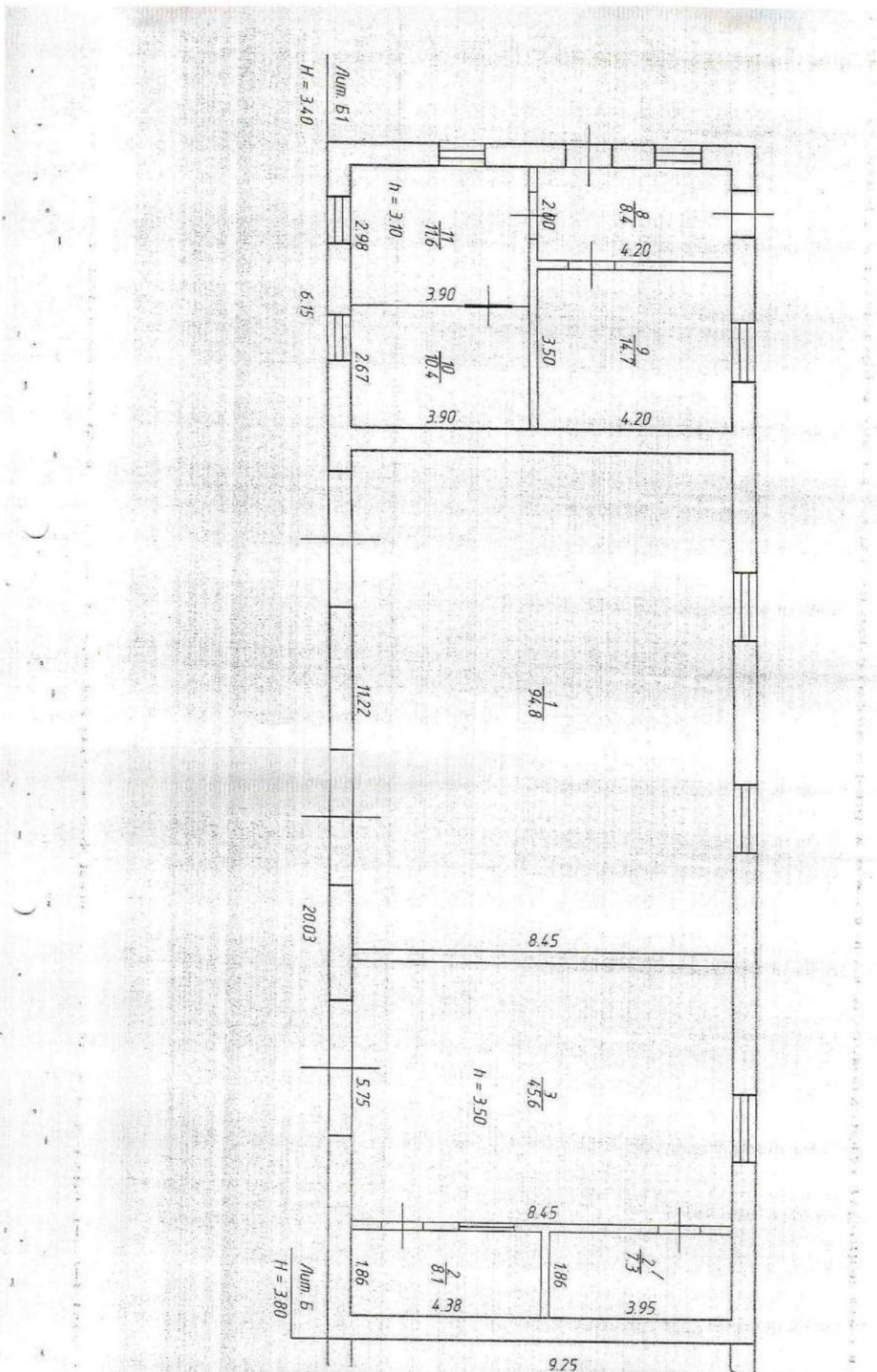




улица М.Джалиля дом № 90/7 кв.       
иное местоположение \_\_\_\_\_

		26.16		
Б1		20.03		
1КН	Б	1КН		
H = 3.40		H = 3.80		
6.15			9.25	9.39
		26.28		

Наименование ОТН		МРО №14 РГУП БТИ	
Составил	Давыдова А.Н.	<i>[Signature]</i>	11.12.2009
Проверил	Чупакина В.Н.	<i>[Signature]</i>	16.12.09
Снял			
Копировал			
Масштаб	1:500		









**БИИ**государственное унитарное предприятие «Бюро  
технической инвентаризации» Министерство строительства,  
архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики  
Татарстан**МРФ № 14 РГУП БТИ**

(наименование организации технической инвентаризации)

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ  
на здание: Складское**

(наименование объекта учета)

Субъект Российской Федерации	РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН				
Район	Бугульминский				
Муниципальное образование	тип	Город			
	наименование	Бугульма			
Населенный пункт	тип				
	наименование				
Улица (пр-т, пер, шоссе, бульвар и т.д.)	тип	Улица			
	наименование	Мусы Джалиля			
Номер дома	90/2				
Номер корпуса					
Номер строения					
Литера	Ж				
Иное местоположение					
Инвентарный номер	24807				
Кадастровый номер земельного участка	16:	46:	04 01 04:	311:	
	А	Б	В	Г	Д
				Е	

Паспорт составлен по состоянию на « 11 » 12 2009 г.  
(Указывается дата обследования объекта учета)

Руководитель

/Чупахина В.Н./

(Фамилия И.О.)

М.П.



Дата записи	Субъект права: для граждан- фамилия, имя, отчество, паспорт. Для юридических лиц- по уставу.	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего о правильности записи (расшифровка подписи)
11.12.09	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ФОРЕСТ»	Акт приема — передачи недвижимого имущества от 31.03.2006 г Протокол № 19 общего собрания участников ООО «Форест» Свидетельство о государственной регистрации права от 6 июня 2008 г сер. 16 — АА № 766923		

II. Экспликация земельного участка (кв.м)

по документам	Площадь участка		Незастроенная площадь			
	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая	
		474,3				

III. Благоустройство здания (кв.м)

Вопросов	Классификация	Отопление			Централизованное горячее водоснабжение с централизованным горячим водоснабжением	Ванны			Газоснаб.		Электрообеспечение	Лифты		Элифты стационарные	Вентиляция
		от ТЭЦ	от групповой (квартирной) котельной	от АГВ		используют от собственной котельной	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жилищным газом		пассажирские	грузовые		



Использование	по назначению
Количество мест (мощность)	
а)	
б)	
в)	
г)	

**V. Особые отметки**

Аресты и запрещения:	
Наличие землеотводных документов:	
Наличие проектно-сметной документации	
Разрешение на ввод в эксплуатацию (акт ввода): №	дата

**VI. Ранее присвоенные(справочно)**

Адрес	г. Бугульма, ул. М.Джалиля,90
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Литера	

**VII. Исчисление площадей и объёмов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)**

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
Ж	Складское	30,60*15,50	474,3	6,00	1897
		(V = 2/3 15,50*6*30,6)			
			474,3		



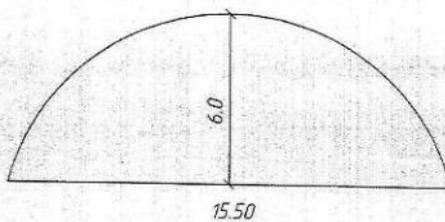








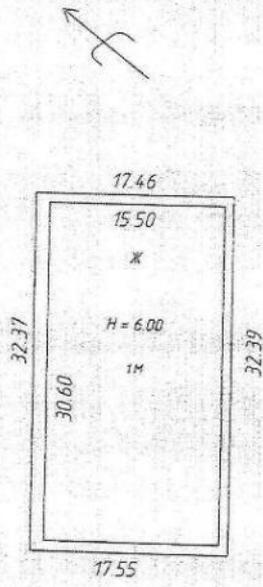
улица	Мусы Джалиля	дом №	30/2 кв.
этаж	1		
иное местоположение			



Наименование ОДП		МРО №4 РГУПБТИ	
Составил	Девятова А.Н.	<i>AD</i>	11.12.2009
Проверил	Чудакина Е.Н.	<i>EN</i>	16.12.09
Скинул			
Копировал			
Масштаб	1:200		



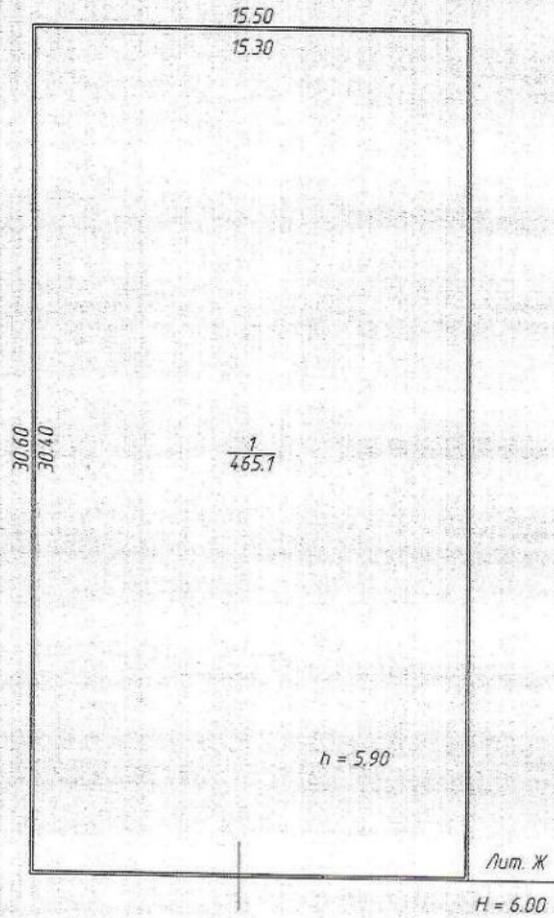
улица \_\_\_\_\_ М.Давыдова \_\_\_\_\_ дом № 902 \_\_\_\_\_ кв. \_\_\_\_\_  
иное местоположение \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_



Наименование ОТМ		МРО №04 РГУП БТИ	
Составил	Давыдова А.Н.	<i>[Signature]</i>	11.12.2009
Проверил	Чулпанов В.Н.	<i>[Signature]</i>	10.12.08
Починил			
Копировал			
Масштаб	1 : 500		



улица	Мусы Джалиля	дом №	90/2 кв.
этаж	1		
иное местоположение			



Наименование СТИ		МРФ № 14 ГРУПБИ	
Составил	Давидова А.Н.	<i>[Signature]</i>	11.10.2009
Проверил	Чулпанова В.Н.	<i>[Signature]</i>	16.12.09
Проектировал			
Копировал			
Масштаб	1 : 200		



Год постройки: \_\_\_\_\_ Число этажей: 1 Сборник № 20  
 Группа капитальности: I Вид внутренней отделки: простая Таблица № 175

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивных элементов погр.	Износ в %	% износа к строению	Текущие изм. износ в %	
									лемента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	сборный ж/бетонный	трещины	15	1	15	35	5,3		
2	а) стены и их наружная отделка	профилированное железо по мет. конструкциям	трещины, ржавчина	38	1	38	35	13,3		
	б) перегородки		трещины							
3	Перекрытия	чердачное	профилированное железо							
		междуетажное								
		надподвальное								
4	Крыша	профнастил	местами протечки	16	1	16	35	5,6		
5	Полы	цементные	трещины	15	1	15	35	5,3		
6	Проемы	оконные								
		дверные	металлические							
7	Отделочные работы	наружная								
		внутренняя								
8	Специальные и электро-технические устройства	отопление								
		водопровод								
		канализация								
		гор. водоснабжение								
		ванны								
		электро-освещение								
		газоснабжение								
		напольные электроплиты								
		телевидение								
		сигнализация								
		мусоропровод								
		радио								
		телефон								
вентиляция										
лифты										
9	Прочие работы	прочие работы		1	1	1	35	0,4		
<b>Итого</b>				<b>100</b>	<b>X</b>	<b>85</b>	<b>X</b>	<b>30</b>	<b>X</b>	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{гр.9 \times 100}{гр.7} = 35\%$





Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	длина (м)		площадь (кв.м)	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
			ширина	высота (м)									

XVI. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная

Балансовая стоимость " " 200 г. руб.

Руководитель		Чупахина В.Н.	19.02.2010
М.П.	подпись	фамилия	дата

Работу проверил:		Чупахина В.Н.	10.12.2009 г.
	подпись	Ф.И.О.	дата
Работу выполнил:		Давыдова А.Н.	11.12.2009 г.
	подпись	Ф.И.О.	дата
Работу копировал:			2009 г.
	подпись	Ф.И.О.	дата

XVII. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	" " 200 г.	" " 200 г.	" " 200 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель			



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: "06" июня 2008 года

Документы-основания: Акт приема-передачи недвижимого имущества от 31.03.2006г  
Протокол №19 общего собрания участников ООО "Форест"

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Форест", ИНН 0273031826, зарегистрировано : 01.08.2002г. , место государственной регистрации: Инспекция МНС РФ по Орджоникидзевскому р-ну г. Уфы Республики Башкортостан, свидетельство о регистрации юридического лица: серия 02, № 003836054; адрес местонахождения: Россия, Республика Башкортостан, г.Уфа, ул.Федоровская, д.6/1

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, общая площадь 232кв.м

Адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Бугульма, ул.М.Джалиля, д.90/6

Кадастровый (или условный) номер: 16: 46: 04 01 04: 0314

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" мая 2006 года сделана запись регистрации № 16-16-15-003-2006-828.1  
повторное, взамен свидетельства : серия ААХ № 0483193 выданного 05.06.2006

Регистратор Леоненко Е. М. (подпись)

766912  
16-АА

Серия 16-АА № 766912



## 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

повторное, взамен свидетельства: 14.11.2013

Дата выдачи:

08.04.2016

Документы-основания: • Декларация об объекте недвижимого имущества от 03.10.2013

- Договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной собственности, занимаемого собственниками объекта недвижимости №565 от 30.10.2007г
- Постановление №987 от 31.08.2007г.

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Форест", ИНН: 0273031826, ОГРН: 1020203077223

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 16:46:040104:1589

Объект права: Пристрой к складу, назначение: нежилое, площадь 232,1 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Респ. Татарстан, Бугульминский муниципальный район, г. Бугульма, ул. Мусы Джалиля, д. 90.

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" ноября 2013 года сделана запись регистрации № 16-16-15/028/2013-372

Государственный регистратор



Назыров В. Р.



Серия АА № 717690



## Республика Татарстан

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

## Бугульминский участок МРФ № 11 РГУП БТИ

(наименование организации технической инвентаризации)

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание Пристрой к складу

(наименование объекта учета)

Субъект Российской Федерации	РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН	
Район	БУГУЛЬМИНСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ	
Муниципальное образование	тип	город
	наименование	Бугульма
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Бугульма
Улица (пр-т, пер, шоссе, бульвар и т.д.)	тип	Улица
	наименование	Мусы Джалиля
Номер дома	90	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А2	
Иное местоположение		
Инвентарный номер	24810/1	
Кадастровый номер земельного участка		
	А	Б В Г Д Е

Паспорт составлен по состоянию на

23

августа

2013г.

(Указывается дата обследования объекта учета)

Начальник Бугульминского участка МРФ № 11 РГУП БТИ



М.П.

(Николаева Н.Н.)

(Фамилия И.О.)





## IV. Общие сведения

Назначение	Нежилое
Использование	по назначению
Количество мест (мощность)	
а)	
б)	
в)	
г)	

## V. Особые отметки

Аресты и запрещения:
Наличие землеотводных документов:
Наличие проектно-сметной документации:
Разрешение на ввод в эксплуатацию (акт ввода): № _____ дата _____

## VI. Ранее присвоенные (справочно)

Адрес	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Литера	

## VII. Ичисление площадей и объёмов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
А2	Пристрой к складу	24,28*9,97	242,0	4,50	1089
		Итого	242,0		



**VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа**

Литера: A2 Год постройки: 2008 Число этажей: 1 Сборник №: 18

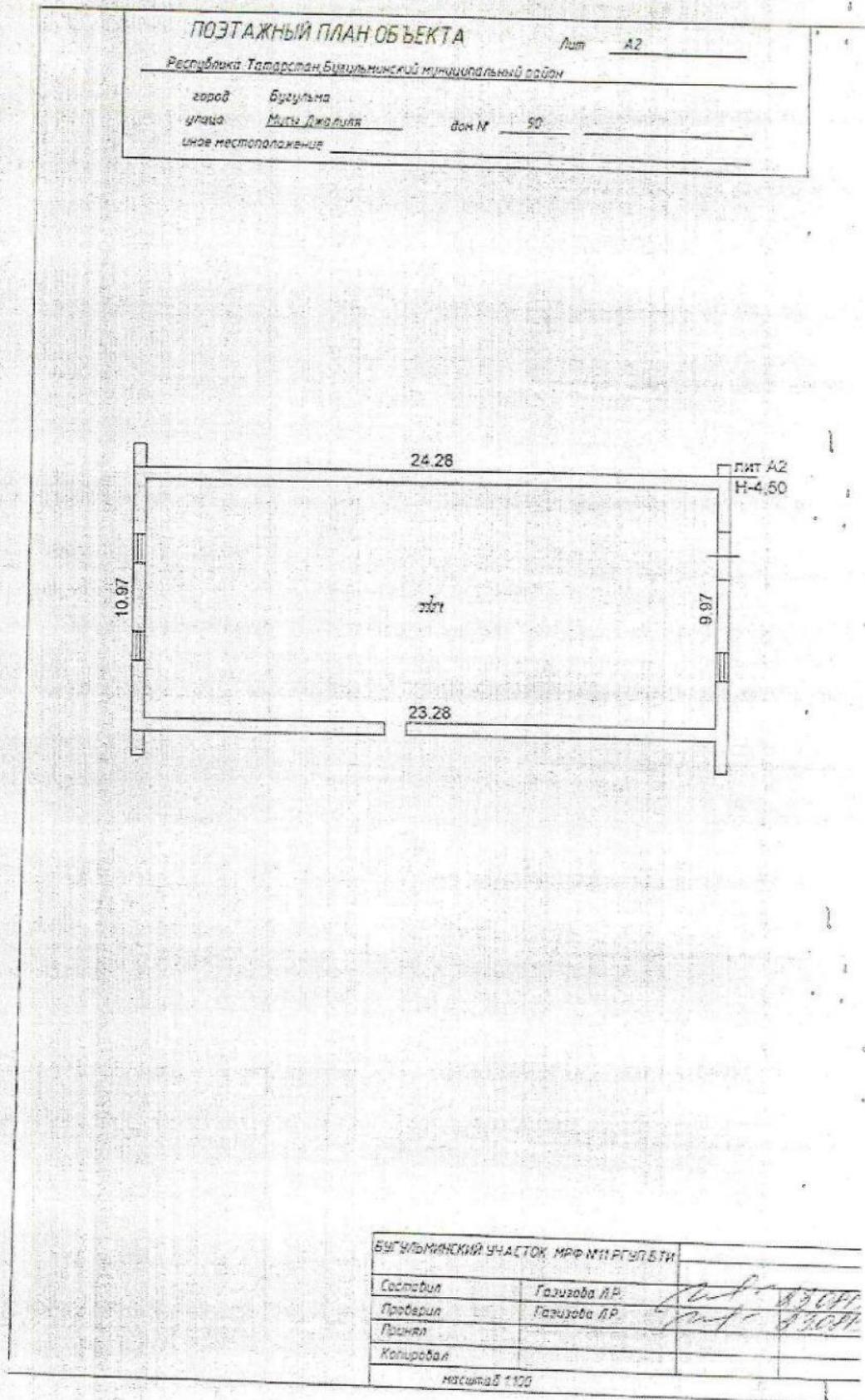
Группа капитальности: 1 Вид внутренней отделки: простая Таблица №: 25

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (обсидки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктивных элементов по факту	Износ в %	% износа к среднему	Текущие нормативы износа в %		
									элементов	к среднему	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	железобетонный	Связанные швы, трещины	15	1	15	20	5			
2	а) стены и их внутренняя отделка б) перегородки	кирпичные	Скальные трещины	38	1	38	20	7,6			
3	Перегородки	металлическая ферма	протект балок	13	3	15	10	4,3			
4	Крыша	профлист	протект, раковины	6	1	6	5	0,3			
5	Полы	бетонные	трещины, старость	8	1	8	5	0,4			
6	Прокладки	деревянные, металлические	трещины, рассохлись	7	1	7	5	0,4			
7	Отделочные работы	штукатурка, окраска	трещины, затрепанность	3	3	3	10	0,3			
8	Специальные и электротехнические устройства	отопление									
		водоснабжение									
		канализация									
		гор. водоснабжение									
		вентиляция									
		электроосвещение	центральное								
		газовое оборудование									
		лифтовые устройства				2	1	2	15	0,3	
		отопительные котельные									
		отопительные котельные									
		отопительные котельные									
		отопительные котельные									
Прочие работы	Прочие работы	трещины		8	1	8	20	1,6			
<b>Итого</b>				<b>100</b>	<b>X</b>	<b>100</b>	<b>X</b>	<b>15,15</b>	<b>X</b>		

Процент износа, приделанный к 100 по формуле:  $\frac{15,15}{100} \times 100 = 15,15\%$









Октябрьская и Поляковскому плану по жилищным зданиям (помещени)  
Республика Татарстан, Булгарский муниципальный район, г. Булгара  
Пространство

№ п/п	№ инвентаризационной единицы	Наименование инвентаризационной единицы	Экспертная оценка		Итого
			Стоимость	Средняя стоимость	
1	21.03.13	А2			
2	1	1			
3	1	1			
4	1	1			
5	1	1			
6	1	1			
7	1	1			
8	1	1			
9	1	1			
10	1	1			
11	1	1			
12	1	1			
13	1	1			
14	1	1			
15	1	1			
16	1	1			
17	1	1			
18	1	1			
19	1	1			
20	1	1			
21	1	1			
22	1	1			
23	1	1			
24	1	1			
25	1	1			
26	1	1			
27	1	1			
28	1	1			
29	1	1			
30	1	1			
31	1	1			
32	1	1			
33	1	1			
34	1	1			
35	1	1			
36	1	1			
37	1	1			
38	1	1			
39	1	1			
40	1	1			
41	1	1			
42	1	1			
43	1	1			
44	1	1			
45	1	1			
46	1	1			
47	1	1			
48	1	1			
49	1	1			
50	1	1			
51	1	1			
52	1	1			
53	1	1			
54	1	1			
55	1	1			
56	1	1			
57	1	1			
58	1	1			
59	1	1			
60	1	1			
61	1	1			
62	1	1			
63	1	1			
64	1	1			
65	1	1			
66	1	1			
67	1	1			
68	1	1			
69	1	1			
70	1	1			
71	1	1			
72	1	1			
73	1	1			
74	1	1			
75	1	1			
76	1	1			
77	1	1			
78	1	1			
79	1	1			
80	1	1			
81	1	1			
82	1	1			
83	1	1			
84	1	1			
85	1	1			
86	1	1			
87	1	1			
88	1	1			
89	1	1			
90	1	1			
91	1	1			
92	1	1			
93	1	1			
94	1	1			
95	1	1			
96	1	1			
97	1	1			
98	1	1			
99	1	1			
100	1	1			
Итого:			232,1		232,1



XV. Ограждения и сооружения ( замощения ) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал. конструкция	Размер			№ сортировки	№ таблицы	Измеритель	Степень износности по таблице	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
			длина (м)	высота (м)	площадь (кв.м)								

XVI. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
2013							0	0

Балансовая стоимость " " 200 г. \_\_\_\_\_ руб.

Руководитель М.П.		Николаева Н.Н. фамилия	19.08.13 дата
Работу проверил:		Газизова Л.Р. ф.и.о.	22.08.2013. дата
Работу выполнил:		Газизова Л.Р. ф.и.о.	22.08.2013. дата
Работу копировал:	_____	ф.и.о.	_____ 20__ г. дата

XVII. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	" " 200 г.	" " 200 г.	" " 200 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель			



**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: "22" декабря 2007 года

Документы-основания: Договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной собственности, занимаемого собственниками объекта недвижимости №565 от 30.10.2007г  
Постановление №987 от 31.08.2007г

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Форест", ИНН 0273031826, зарегистрировано 01.08.2002г., место государственной регистрации: Инспекция МНС РФ по Орджоникидзевскому р-ну г. Уфы Республики Башкортостан, свидетельство о регистрации юридического лица: серия 02, № 003836054; адрес местонахождения: Россия, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Федоровская, д.6/1

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общая площадь 7928 кв. м

Адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Бугульма, ул. Джаалия, д.90

Кадастровый (или условный) номер: 16: 46: 04 01 04: 0430

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" декабря 2007 года сделана запись регистрации № 16-16-15/062/2007-402

Регистратор \_\_\_\_\_ Кучина Е. В. \_\_\_\_\_  
м.п. (подпись)

Серия 16-АА 682151



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

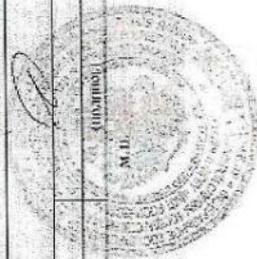
(полное наименование органа кадастрового учета)

КЛП1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"16" апреля 2015 г. № 16:00:040104/15-235454

1	Кадастровый номер:	16:06:040104:430	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3
4	Номер кадастрового квартала:	16:06:040104				
5	Предшествующие номера:					
6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	19.07.2007				
7						
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства:	16:06:040104:1589				
9	Адрес (описание местоположения):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Булганкинский муниципальный район, г. Булганки, ул. Джалили, д. 90				
10	Категория земель:	Земли населенных пунктов				
11	Разрешенное использование:	Для производственных целей				
12	Площадь:	79287,62 кв. м				
13	Кадастровая стоимость:	10628197,52 руб.				
14	Сведения о правах:	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ		
		Собственность, №				
		ответственности "форест"		16-16-15/062/2007-402 от 20.12.2007		
15	Особые отметки:					
16	Сведения о природных объектах:					
17	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 земли о земельном участке):	Сведения об объекте имеют статус земли участка				
19	Сведения о кадастровых инженерах:					



ИННУПЕР ТАТАР  
(полное наименование организации)

Уполномоченный

(подпись)

М.П.

(подпись, фамилия)



К112

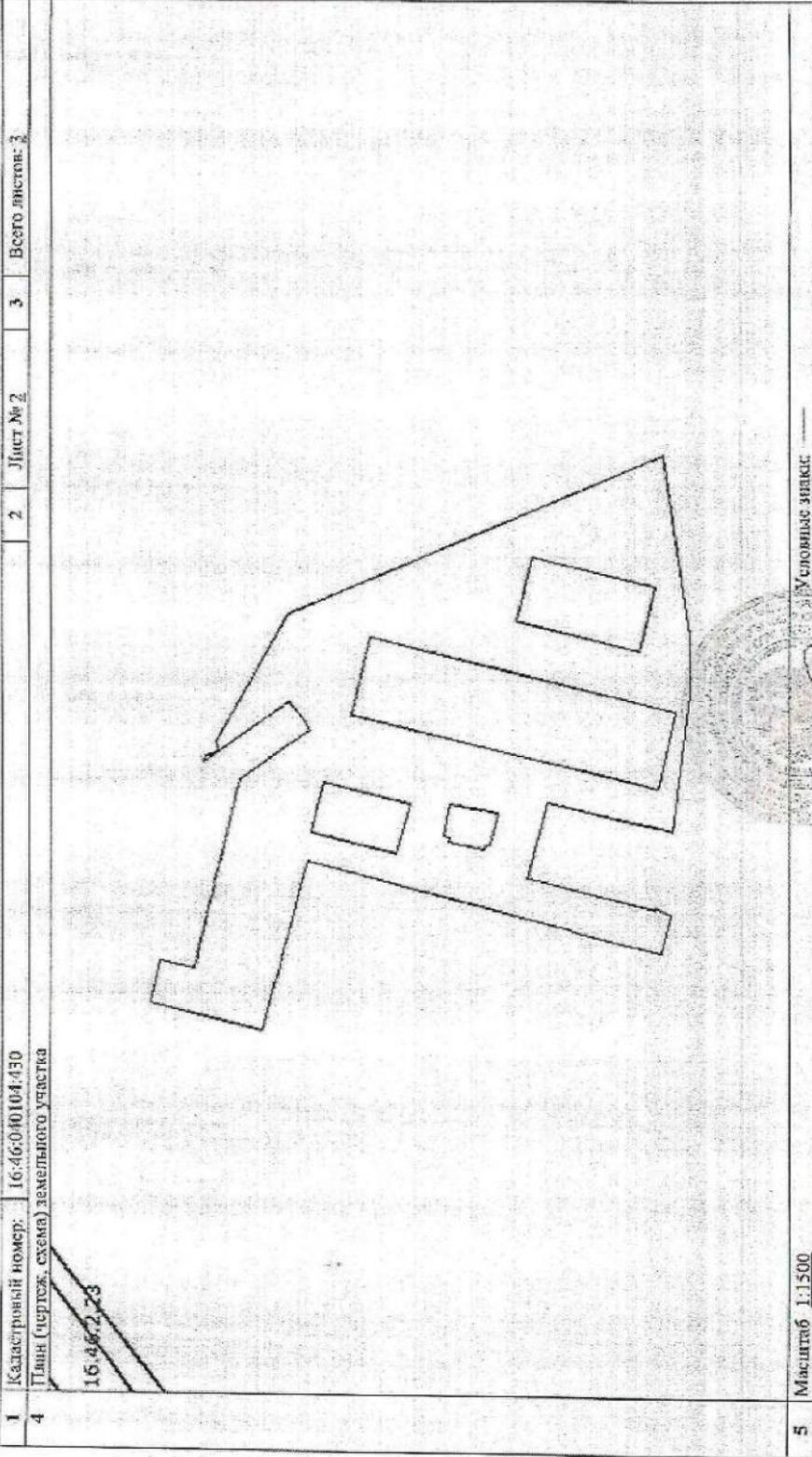
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"16" апреля 2015 г. № 1600/301/15-235454

1 Кадастровый номер: 16:46:040104:430

4 План (чертеж, схема) земельного участка

16.46.2.23



5 Масштаб 1:1500

СЛУЖБЫ

СЛОВЕСНОЕ ЗАМЕТКА

МАКЕЕВ Р. КАГ.

(подпись полномочного должностного лица)

ТАТУЛОВА

(инициалы, фамилия)

М.П.



КП.3

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"16" апреля 2015 г. № 16/00/30/115-235454

1		2		3		4	
Кадастровый номер: 16:46:040104:430		Лист № 1				Всего листов: 1	
4							
Сведения о частях земельного участка и обременениях							
№ п/п	Учетный номер части	Площадь (кв. м)	Характеристика части				
1	1	3	4	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 02.12.2013. Публичный сервитут. Распоряжение от 01.03.2007 № 80			
2	2	380	0	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 02.12.2013. Публичный сервитут. Распоряжение от 01.03.2007 № 80			
3	3	102	0	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 02.12.2013. Публичный сервитут. Распоряжение от 01.03.2007 № 80			
4	4	99	0	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 02.12.2013. Публичный сервитут. Распоряжение от 01.03.2007 № 80			
5	5	56	0	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 02.12.2013. Публичный сервитут. Распоряжение от 01.03.2007 № 80			
6	6	107	0	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 02.12.2013. Публичный сервитут. Распоряжение от 01.03.2007 № 80			
7	7	52	0	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 02.12.2013. Публичный сервитут. Распоряжение от 01.03.2007 № 80			
8	—	весь	Ипотек	Акционерный коммерческий банк "Банк Москва" (открытое акционерное общество)			
9	—	весь	Ипотека	Акционерный коммерческий банк "Банк Москва" (открытое акционерное общество)			
10	—	весь	Ипотека	Акционерный коммерческий банк "Банк Москва" (открытое акционерное общество)			
11	—	весь	Ипотека	Акционерный коммерческий банк "Банк Москва"			

Исполнитель: И. П.

(полное наименование должности)

Т. П.

(подпись, фамилия)



## Бугульминский филиал Федерального государственного учреждения "Земельная кадастровая палата" по Республике Татарстан

Исполнительное отделение органа кадастрового учета  
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

"12" ноября 2009г. № 1600/301/09-354247

1	Кадастровый номер	16:46:040104:304	2	Лист № 1	3	Всего листов: 4	В.1	
<b>Общие сведения</b>								
4	Предыдущие номера: _____							
5	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 09.09.2004							
7	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Респ. Татарстан, р-н Бугульминский муниципальный, г. Бугульма, ул. Джалиля, 90							
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	Разрешенное использование: Под автотараканом							
9	Фактическое использование /характеристика деятельности/:							
11	Площадь: 234 +/- 10.7 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 372076.38	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м <sup>2</sup> ): 1590.07	14	Система координат: СК кадастрового округа	
Сведения о правах:								
15	Правообладатель: ООО "Форест"			Вид права: Индивидуальная собственность		Особые отметки: _____		
16	Особые отметки: Площадь и местоположение границ земельного участка соответствуют материалам межевания.							
17	_____							
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки							
18.1	Номера образованных участков: _____							
18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: _____							
18.3	Номера участков, подлежащих сгнтию с кадастрового учета: _____							

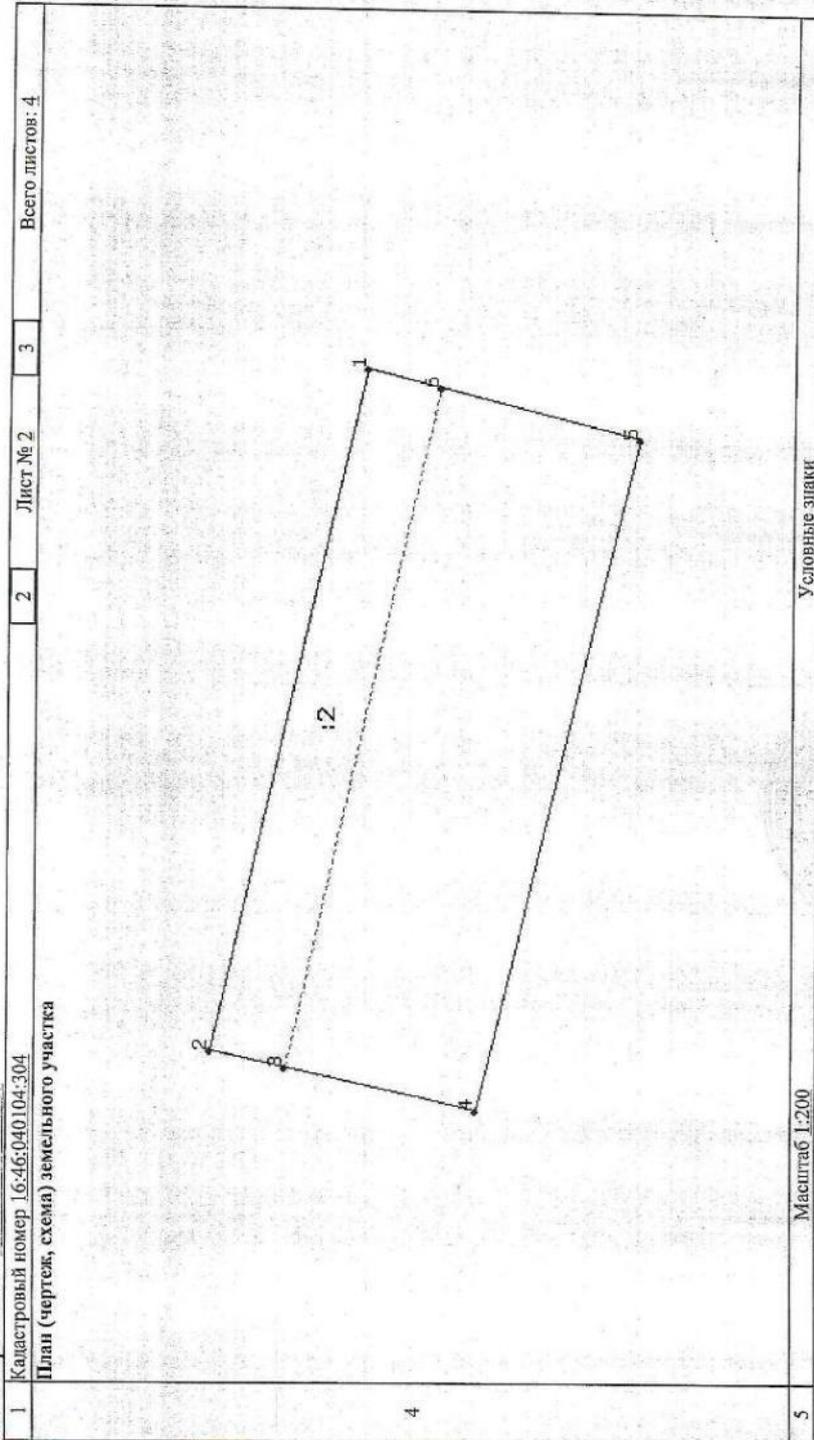
Начальник отдела  
(подпись, должность)

М.П. (подпись)

Н.А. Гайнцеева  
(подпись, фамилия)



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
"13" ноября 2009г № 1600/301/09-354247



Начальник отдела  
(подпись, должность)

Н. А. Гайцева  
(подпись, фамилия)

М. П. (подпись)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
"13" ноября 2009г. № 1600/301/09-354247

Кадастровый номер 16:46:040104:304

Сведения о частях земельного участка и обременениях		2	Лист № 3	3	Всего листов: 4
№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения	
1	2	3	4	5	
1	2	64	Сервитут. Право проведения работ по прокладке ремонту и обслуживанию линий коммуникаций	0	

Начальник отдела  
(наименование должности)

М. П. (подпись)

Н. А. Гайнцева  
(именем, фамилией)



В.4  
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
"13" ноября 2009г. № 1600/301/09-354247

1	Кадастровый номер 16:46:040104:304	2	Лист № 4	3	Всего листов: 4
План (чертеж, схема) части земельного участка					
4					
5	Масштаб 1:200				Учетный номер части: 2

Начальник отдела  
(подпись, должность)



М. П. (подпись)

Н. А. Гайнцев  
(подпись, фамилия)



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ  
СЛУЖБЫ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "02" июня 2006 года

Документы-основания: Акт приема-передачи недвижимого имущества от 31.03.2006г  
Протокол № 19 общего собрания участников ООО «Форест».

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Форест", ИНН  
0273031826, зарегистрировано : 01.08.2002г. , место государственной регистрации: Инспекция  
МНС РФ по Орджоникидзевскому р-ну г. Уфы Республики Башкортостан, свидетельство о  
регистрации юридического лица: серия 02, № 003836054; адрес местонахождения: Россия,  
Республика Башкортостан, г.Уфа, ул.Федоровская, д.6/1

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, общая площадь 306кв.м, кадастровый № 16: 46: 04 01 04:  
0309

Адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Бугульма, ул.М.Джалиля, д.90/5

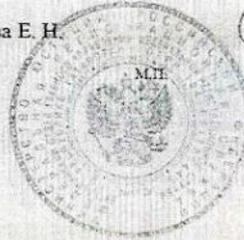
Кадастровый (или условный) номер: 16: 46: 04 01 04: 0309

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31"  
мая 2006 года сделана запись регистрации № 16-16-15-003-2006-827.1

Государственный регистратор

Ахметова Е. Н.



(подпись)

0480181

АЛХ



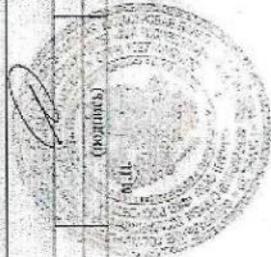
Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Татарстан  
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"16" апреля 2015 г. № 1600/201/15-23-5453

1	Кадастровый номер:	16:06:040104:309	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3
4	Номер кадастрового квартала:	16:06:040104	6	Дата внесения помера в государственный кадастр недвижимости:	19.10.2004	
7	Предыдущие помера:					
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства:					
9	Адрес (описание местоположения):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, расположенного по адресу ориентира: Республика Татарстан, Бугульминский муниципальный район, г. Бузулук, ул. Девятова, 90/5				
10	Категория земель:	Земли населенных пунктов				
11	Разрешенное использование:	Сельскохозяйственное				
12	Площадь:	3067/12.20 кв. м				
13	Кадастровая стоимость:	410541,84 руб.				
14	Сведения о правах:	Владелец	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ	
	Преимущество	Общество с ограниченной ответственностью "Форест"	16-16-15-003-2006-827.1 от 31.05.2006			
15	Особые отметки:					
16	Сведения о природных объектах:					
17	Дополнительные сведения:					
17.1	Кадастровые номера участков, обремененных и 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, запись о земельном участке):	Сведения об объекте имеют статус ранее учтенные				
19	Сведения о кадастровых инспекторах:					

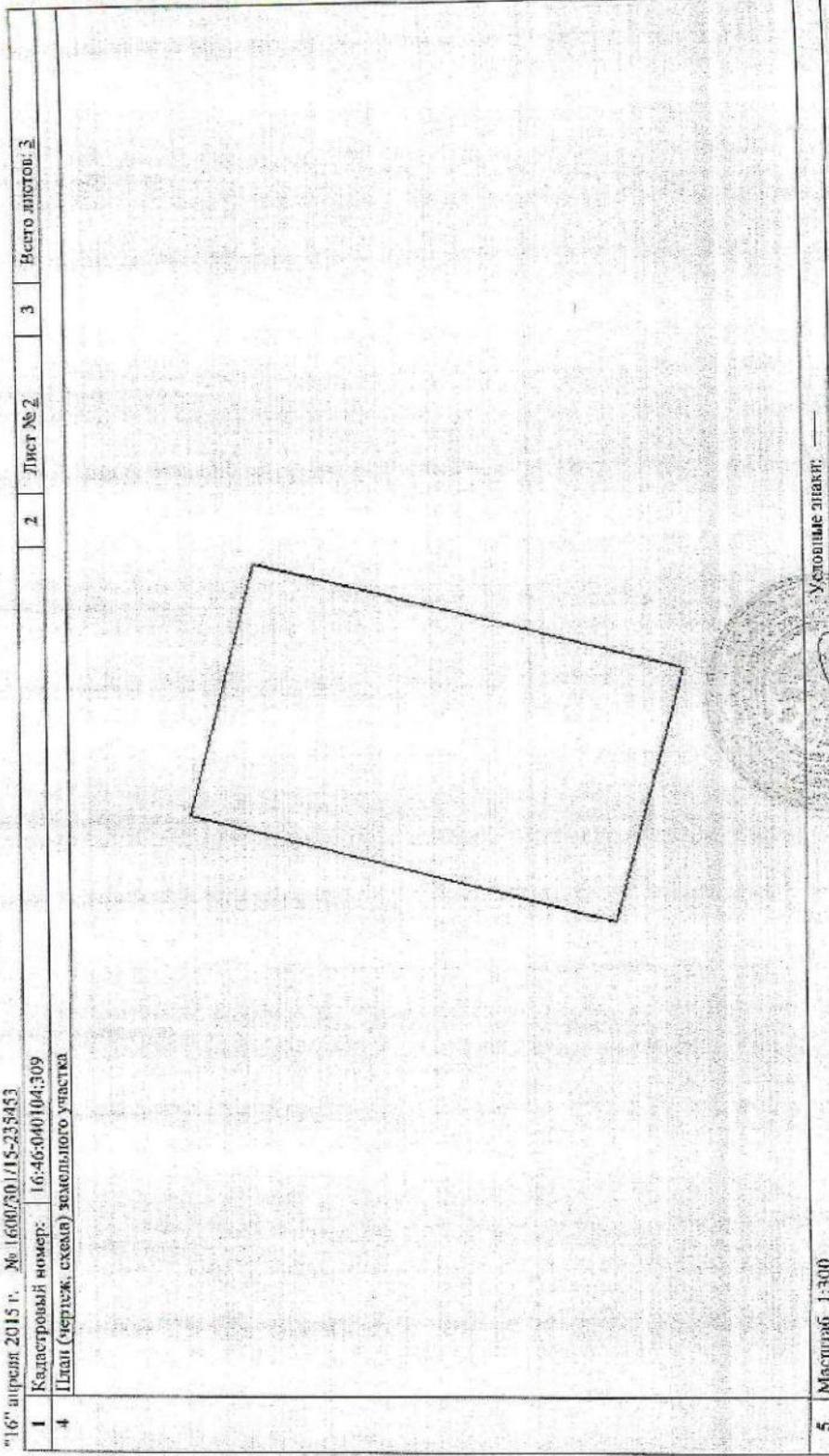
ИНЖЕНЕР З. ХАТ  
(полное наименование должности)И. КОДУЛДАНОВА  
(инициалы, фамилия)



КП2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"16" апреля 2015 г. № 1600/301/15-235453  
Кадастровый номер: 16:46:040104:309  
План (чертеж, схема) земельного участка



Условные знаки: —

5 Масштаб 1:300

САДУАЛИНОВА

(инициалы, фамилия)

(подпись)

М.П.

САДУАЛИНОВА А.А.

(полное наименование должности)



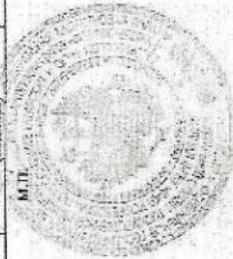
КП.З.

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№16" введена 2015 г. № 1600/30/15-235453

1	Кадастровый номер:	16:46:040104:309	2	Лист № 3	3	Всего листов: 3
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях					
№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части			
1	2	3	4			
1	—	весь	Ипотека Акционерный коммерческий банк "Банк Москвы" (открытое акционерное общество)			
2	—	весь	Ипотека Акционерный коммерческий банк "Банк Москвы"			
3	—	весь	Ипотека Акционерный коммерческий банк "Банк Москвы" (открытое акционерное общество)			
4	—	весь	Ипотека Акционерный коммерческий банк "Банк Москвы" (открытое акционерное общество)			

М.П. \_\_\_\_\_ (подпись)  
 \_\_\_\_\_ (полное наименование должности)  
 \_\_\_\_\_ (инициалы, фамилия)





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ ПО РЕСПУБЛИКЕ  
ТАТАРСТАН

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

Дата выдачи: 21 декабря 2005 года  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Документы-основания: Договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной собственности, занимаемого собственниками объекта недвижимости №699 от 01.11.2005г  
Постановление №1069 от 07.10.2005г., выдан Главой администрации г.Бугульмы и Бугульминского района

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Форест",  
Свидетельство о регистрации юридического лица: серия 02, № 003836054, выдан 01.08.2002г. Инспекция МНС РФ по Орджоникидзевскому р-ну г. Уфы Республики Башкортостан, ИНН 0273031826. Адрес: Россия, Республика Башкортостан, г.Уфа, ул.Федоровская, д.6/1

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, общая площадь 2607кв.м, кадастровый № 16: 46: 04 01 04: 0365

Адрес (местоположение): Республика Татарстан (Татарстан), г.Бугульма, ул.М.Джалиля, д.90

Номер объекта: 16: 46: 00: 04144

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" декабря 2005 года сделана запись регистрации № 16-16-15-008-2005-61.1

Государственный регистратор Леоненко Е. М.

М.П.

(подпись)

0178504

ААХ



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

(по поручению органа кадастрового учета)

КП.1

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"16" апреля 2015 г. № 1600/30/1/15-235442

1	Кадастровый номер:	16:46:040104:265	2	Лист № 1	3	Всего листов: 6
4	Номер кадастрового квартала:	16:46:040104	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	21.10.2005	
5	Примечание:					
7						
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: 16:46:040104:1476, 16:46:040104:1550, 16:46:040104:580					
9	Адрес (описание местоположения): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Булдинский муниципальный район, г. Булдино, ул. Давалина, 90					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: Для производственных целей					
12	Площадь: 2607+/-35,70 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 3469265,25 руб.					
14	Сведения о правах:					
	Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ		
	Общество с ограниченной ответственностью "Форест"	16-16-15-008-2005-61.1 от 21.12.2005	—	—		
15	Особые отметки: —					
16	Сведения о природных объектах: —					
17	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 имеют статус ранее учтенные					
19	Сведения о кадастровых инженерах: —					

Р. БУДУРГАЕВ  
(полное наименование должности)

ТАТКАДАСТРОП  
(наименование, фамилия)

М.П.



КД.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"16" апреля 2015 г. № 1600/30/15-235442

1 Кадастровый номер: 16:46:040104:365

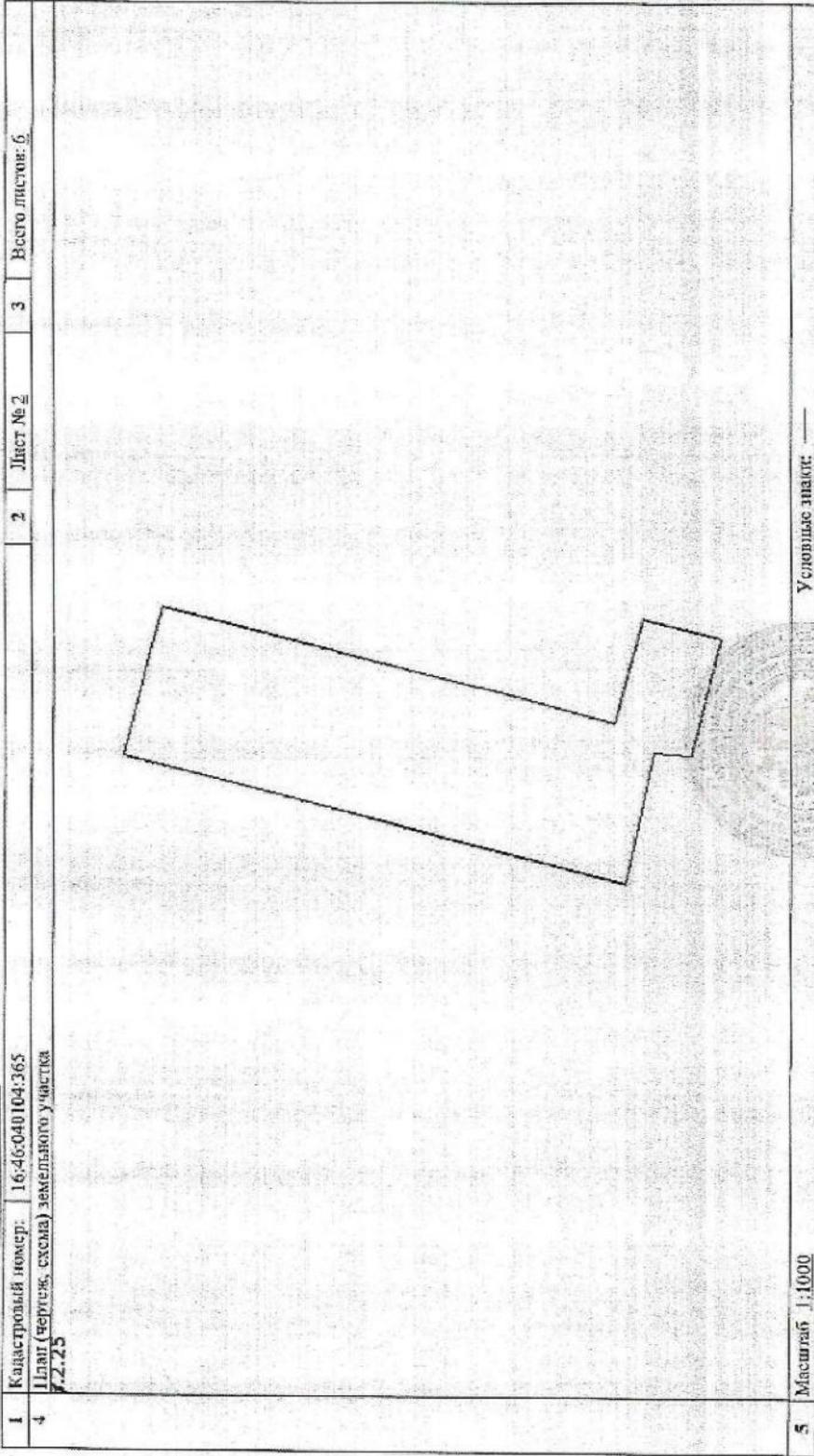
4 План (чертеж, схема) земельного участка  
7.2.25

Всего листов: 6

3

2 Лист № 2

3



5 Масштаб 1:1000

Условные знаки: —

КАДЕСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

ИНЖЕНЕР А.А.А.

(полное наименование должности)

(подпись)

М.П.

(подпись, фамилия)



КП.3

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"16" апреля 2015 г. № 1600/301/15-2/3542

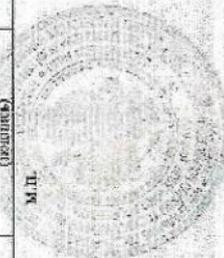
1		2		3		4	
Сведения о частях земельного участка и обременениях		Лист № 3		Лист № 3		Всего листов: 6	
4		Кadaстровый номер: 16:46:040104:365		Характеристика части			
Номер части	Учетный номер части	Площадь (м²)					
1	2	3	4				
1	1	785	Публичный сервитут. Постановление Главной администрации от 07.10.2005 № 1069				
2	2	206	Публичный сервитут. Постановление Главной администрации от 07.10.2005 № 1069				
3	3	360	Публичный сервитут. Постановление Главной администрации от 07.10.2005 № 1069				
4	—	вся	Ипотека Акционерный коммерческий банк "Банк Москвы"				
5	—	вся	Ипотека Акционерный коммерческий банк "Банк Москвы" (открытое акционерное общество)				
6	—	вся	Ипотека Акционерный коммерческий банк "Банк Москвы" (открытое акционерное общество)				
7	—	вся	Ипотека Акционерный коммерческий банк "Банк Москвы" (открытое акционерное общество)				

Иванов И.И.  
(полное наименование должности)

И.И.

Иванов И.И.  
(инициалы, фамилия)

М.П.

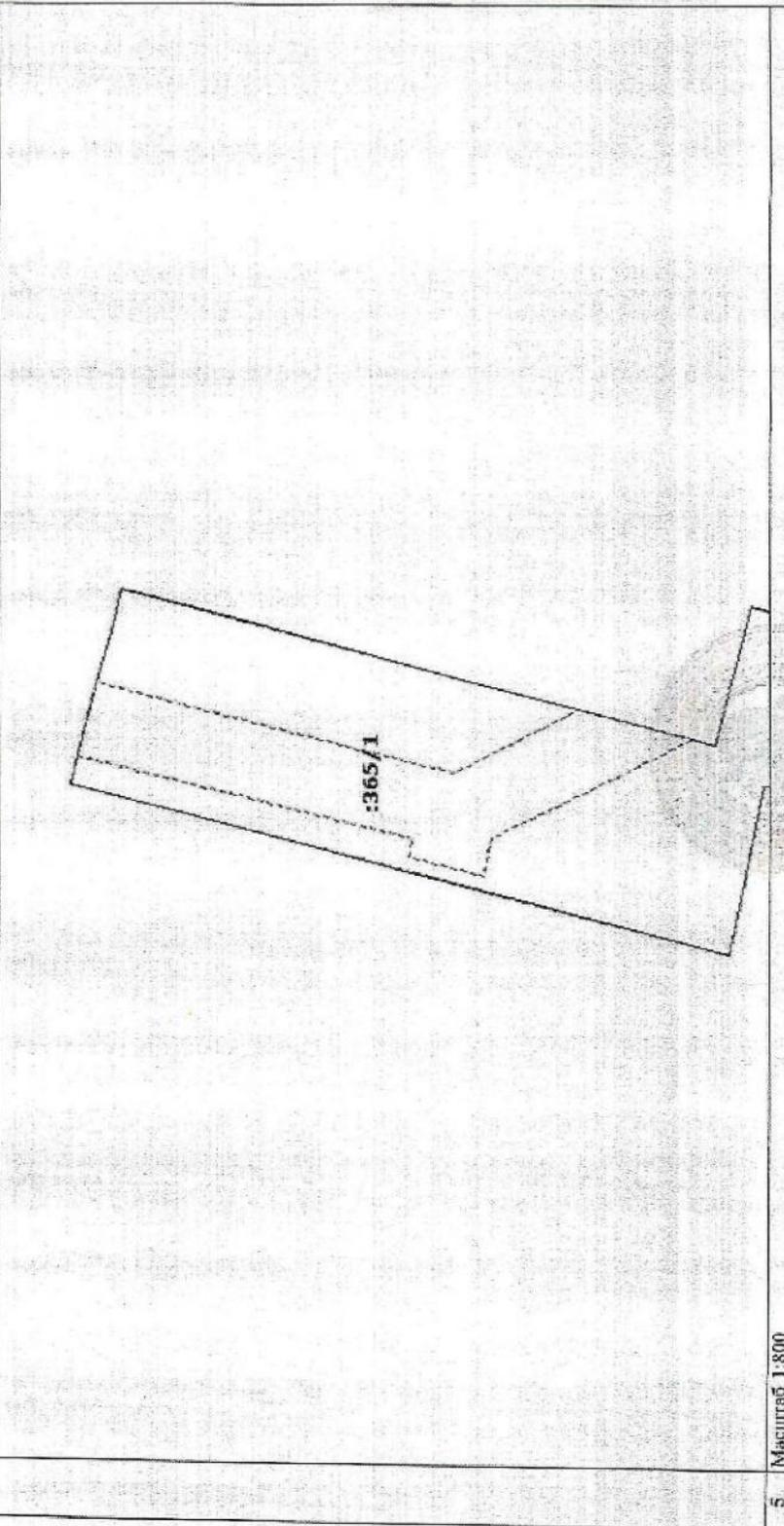




КП.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"16" апреля 2015 г. № 16/00/30/15-235442

1	Кадастровый номер: 16:46:040104:365	2	Лист № 4	3	Всего листов: 6
4	План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 16:46:040104:365/1				
					
5	Масштаб 1:800				

16:46:040104

Г.Р.

(инициалы, фамилия)

(подпись)

М.П.

(полное наименование организации)

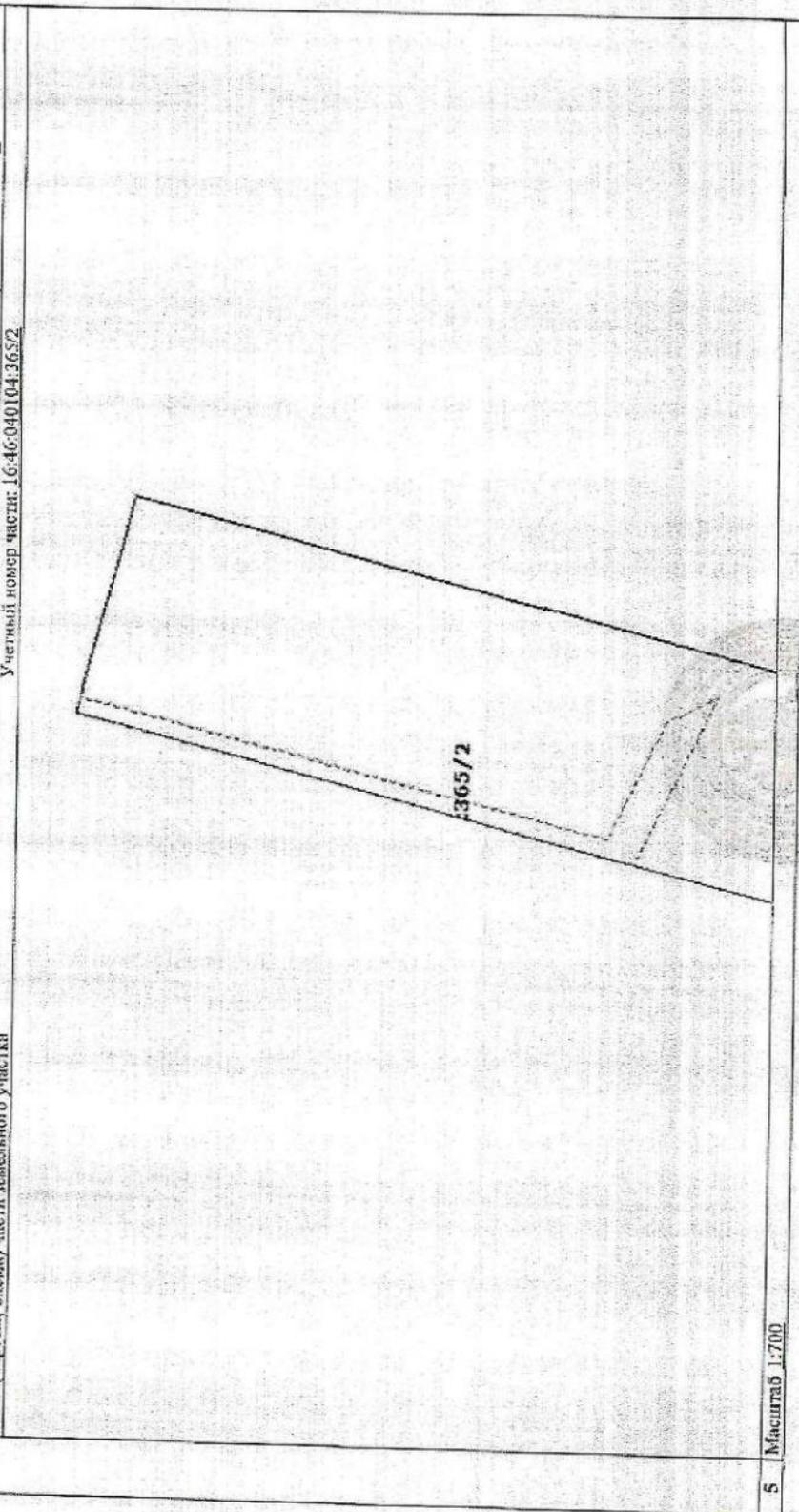


КЛ.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"16" апреля 2015 г. № 1600/301/15-235442

1	Кадастровый номер: 16:46:040104:365	2	Лист № 5	3	Всего листов: 6
4	План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 16:46:040104:365/2				
5	Масштаб 1:700				



Исполнитель (полное наименование организации)	М.П.
Исполнитель (подпись)	М.П.
Исполнитель (полное наименование организации)	М.П.



КП-4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"16" апреля 2018 г. № 16/00/30/1/15-23/542

1	Кадастровый номер:	16:46:040104:365	2	Лист № 6	3	Всего листов: 6
4	Цдан (Чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 16:46:040104:365/3					
5	Масштаб 1:600					

Исполнитель	И.И.И.
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)
М.П.	



Бугульминский филиал Федерального государственного учреждения "Земельная кадастровая палата" по Республике Татарстан

Наименование органа кадастрового учета

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

"13" ноября 2009г. № 1600/301/09-354222

1		Кадастровый номер 16:46:040104:314		2	Лист № 1	3	Всего листов: 4		
4		Общие сведения		6		Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 20.10.2004			
5		Предыдущие номера:							
7		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.							
7		Почтовый адрес ориентира: Респ. Татарстан, р-н Бугульминский муниципальный, г. Бугульма, ул. Джалля, 90/6							
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: Гараж лит.Б2							
10		Фактическое использование /характеристика деятельности/:							
11		Площадь: 232 +/- 10.6 кв. м	12 Кадастровая стоимость (руб.): 368745.44	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 1589.42	14	Система координат: СК кадастрового округа		
15		Сведения о правах:		Правообладатель ООО "Форест"		Вид права Индивидуальная собственность		Особые отметки	
16		Особые отметки: Площадь и местоположение границ земельного участка соответствуют материалам межевания.							
17									
18		Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки		18.1	Номера образованных участков: _____				
				18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: _____				
				18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: _____				

Начальник отдела  
(полностью должность)

М.П. (подпись)

Н.А. Гайнцва  
(полностью, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
"13" ноября 2009г. № 1600/301/09-354222

В.3

1		2		3		4	
Кадастровый номер 16:46:040104:314		Лист № 3		Лист № 3		Всего листов: 4	
Сведения о частях земельного участка и обременениях				Лица, в пользу которых установлены обременения			
№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Характеристика				
1	1	3	4	5			
1	1	16	Сервитут. Право проведения работ по прокладке ремонту и обслуживанию линий коммуникаций	0			

Начальник отдела  
(наименование должности)

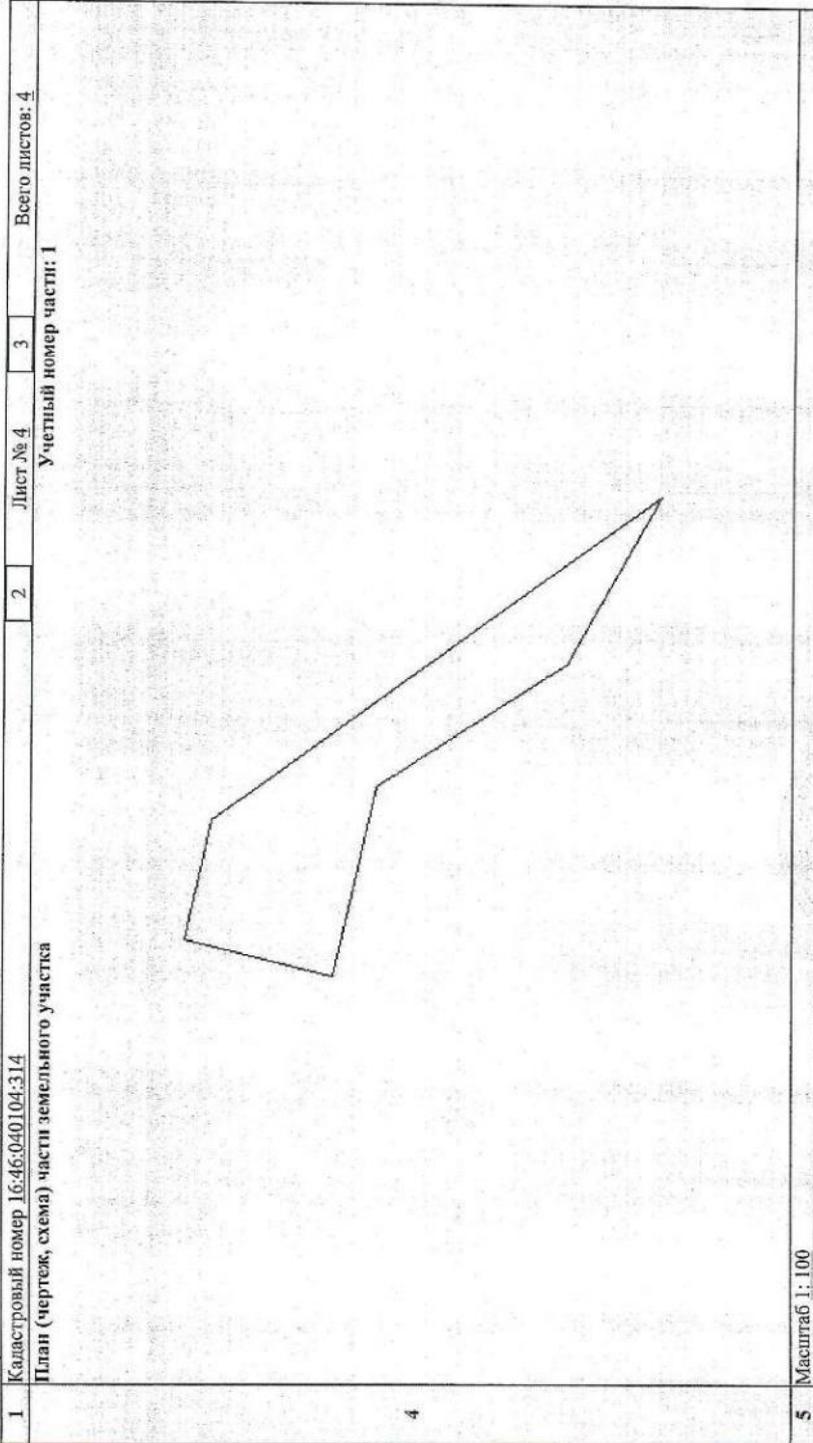
М.П. (подпись)

Н.А. Гайнцева  
(подпись, фамилия)



В.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
"13" ноября 2009г. № 16000/301/09-354222



Начальник отдела  
(подпись, должность)

М. П. (подпись)

Н. А. Гайнцева  
(подпись, фамилия)



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

(Филиал государственного органа кадастрового учета)

КВ.3

### КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

Здание			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №		Всего листов	
"31" марта 2016 г. № 1600/01/16-171261			
Кадастровый номер	16:46:040104/1478		
Номер кадастрового квартала	16:46:040104		
Предыдущие номера	16:46:040104-0040-0177-001, 70841		
Дата вступления номера в государственный кадастр недвижимости	18.07.2013		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения)	Республика Татарстан, р-н Кукмузский муниципальный, г. Кукмуз, ул. М. Девлет, д.30		
2	Основная характеристика	площадь	196,0	м <sup>2</sup>
		этажи	(этажи)	(этажи)
степень готовности объекта незавершенного строительства (%)		---		
3	Назначение	Жилищное здание		
4	Назначение	Здание-офис		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей	1		
6	Материал наружных стен	Кирпичные		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	1977		
8	Кадастровая стоимость (руб.)	---		
9	Система координат	СК кадастрового квартала		
10	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества	16:46:040104-030, 16:46:040104-304		
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия	---		
12	Сведения о кадастровом инженере	Сидов Тимур Павлович, 16-11-204, 12.03.2016 г.		
13	Особые отметки	---		
Дополнительные сведения				
14	14.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образующих 1 объект недвижимости		---
	14.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образующих 20 объектов недвижимости		---
	14.3	Кадастровые номера объектов, находящихся в системе 1 кадастрового учета		---
15	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (объект недвижимости является объектом государственного кадастра недвижимости или не является объектом государственного кадастра недвижимости)			---

Номер 2 кадастрового территориального отдела №1  
государственный кадастр

16/11





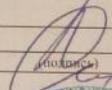


**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА** КВ.3

Здания					
(вид объекта недвижимого имущества)					
Лист №	3			Всего листов:	4
"31" марта 2016 г. № 1600/301/16-175261					
Кадастровый номер: 16:46:040104:1476					

Перечень координат характерных точек контура

Номер точки	Координаты		Радиус (R)	Особые отметки (точность определения)
	X	Y		
1	2	3	4	5
1.1	334724.81	2347903.03	—	0.10
1.2	334719.31	2347926.96	—	0.10
1.3	334717.23	2347926.43	—	0.10
1.4	334710.32	2347924.66	—	0.10
1.5	334709.02	2347924.36	—	0.10
1.6	334714.99	2347900.81	—	0.10
1.7	334715.88	2347901.01	—	0.10
1.8	334722.50	2347902.50	—	0.10
1.1	334724.81	2347903.03	—	0.10

Инженер 2 категории территориального отдела №1 (полное наименование должности)		<b>Р. Р. Габдулраязнова</b> (инициалы, фамилия)
---	--	--

М.П.





**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА** КВ.4

Здания  
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	4	Всего листов:	4
--------	---	---------------	---

"31" марта 2016 г. № 1600/301/16-175261  
Кадастровый номер: 16:46:040104:1476

Сведения о частях здания, сооружения:

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке

Обозначение части:	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения

№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	—	—	весь	—	—	Ипотека
2	—	—	весь	—	—	Ипотека

Инженер 2 категории территориального отдела №1 (полное наименование должности)	М.П.	Г. Р. Габдуллазянова (подпись)
---	------	-----------------------------------





4003 - 2084

Филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Республике Татарстан  
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	1	Всего листов:	2
"20" апреля 2015 г. № 1600/301/15-243257			
Кадастровый номер:	16:46:040104:1387		
Номер кадастрового квартала:	16:46:040104		
Предельные номера:	16:46:04 01 04: 0040: 0127: 0003, 24808, 16:46:00:04144:009		
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	22.03.2013		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Республика Татарстан, Бугульминский муниципальный район, г Бугульма, д 90/6		
2	Основная характеристика:	площадь	204.7	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	Гараж		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
6	Материал наружных стен:	—		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	549592.89		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	16:46:040104:314		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	—		
12	Сведения о правах: Собственность, № 16-16-15-003-2006-844.1 от 31.05.2006, Общество с ограниченной ответственностью "Форест"			
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —			
14	Особые отметки: —			
15	Сведения о кадастровых инженерах: —			
Дополнительные сведения:				
16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости —			
16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости —			
16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета —			
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные			

инженер 2 категории (полное наименование должности)	А. Ф. Габдрахманова (подпись) (инициалы, фамилия)
--	---

М.П.



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ** КП.3

Здания  
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	2	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

№20<sup>а</sup> апреля 2015 г. № 1600/301/15-243257  
Кадастровый номер: 16:46:040104:1387

Сведения о частях здания, сооружения:

Номер п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	—	—	весь	—	—	Ипотека
2	—	—	весь	—	—	Ипотека
3	—	—	весь	—	—	Ипотека
4	—	—	весь	—	—	Ипотека

инженер 2 категории (полное наименование должности)	А. Ф. Габдрахманова (подпись) (инициалы, фамилия)
--	--

М.П.





1003-7083

**Филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Республике Татарстан**  
(полное наименование органа кадастрового учета)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

Здания  
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"20" апреля 2015 г. № 1600/301/15-243313

Кадастровый номер:	16:46:040104:1388
Номер кадастрового квартала:	16:46:040104
Предыдущие номера:	24806, 16:46:00:04144:008, 16:46:040104:0040:0127; 0002, 16:46:04 01 04: 0040: 0127
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	22.03.2013

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Республика Татарстан, Бугульминский муниципальный район, г Бугульма, ул.М.Джалиля, д.90/7		
2	Основная характеристика:	площадь (тип)	200.9 (значение)	кв.м (единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	Гараж		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
6	Материал наружных стен:	—		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	539390.38		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	16:46:040104:310		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	—		
12	Сведения о правах: Собственность, № 16-16-15-003-2006-839.1 от 31.05.2006, Общество с ограниченной ответственностью "Форест"			
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —			
14	Особые отметки: —			
15	Сведения о кадастровых инженерах: —			
16	Дополнительные сведения:			
	16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости —		
	16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости —		
16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета —			
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте). Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные			

инженер 2 категории (полное наименование должности)	(подпись)	А. Ф. Габдрахманова (инициалы, фамилия)
--	-----------	--

М.П.



2008-1851

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

Здания  
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № \_\_\_\_\_ Всего листов: \_\_\_\_\_ 2

№20" апреля 2015 г. № 1600/301/15-243313  
Кадастровый номер: \_\_\_\_\_ 16:46:040104:1388

Сведения о частях здания, сооружения:

Номер п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	—	—	весь	—	—	Ипотека
2	—	—	весь	—	—	Ипотека
3	—	—	весь	—	—	Ипотека
4	—	—	весь	—	—	Ипотека

инженер 2 категории  
(полное наименование должности)

М.П. \_\_\_\_\_

А. Ф. Габдрахманова  
(инициалы, фамилия)





4002-1087

**Филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Республике Татарстан**  
(полное наименование органа кадастрового учета)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ** К1

Здания  
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"20" апреля 2015 г. № 1600/301/15-243306	
Кадастровый номер:	16:46:040104:1386
Номер кадастрового квартала:	16:46:040104
Предыдущие номера:	16:46:040104:0040:0129, 24809
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	22.03.2013

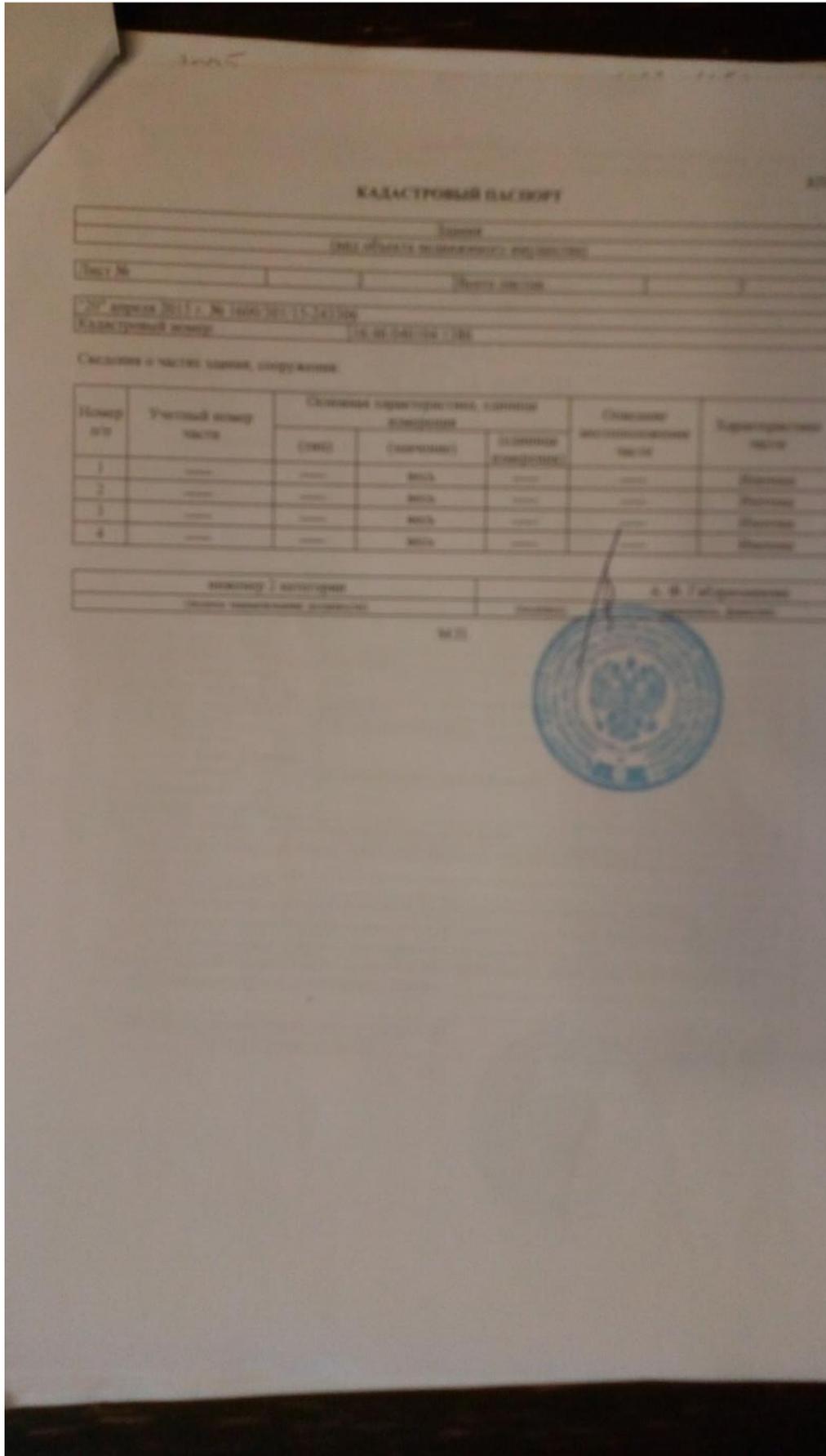
Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Республика Татарстан, Бугульминский муниципальный район, г Бугульма, ул Мусы Джалиля, д 90/3		
2	Основная характеристика:	площадь	520.7	кв.м (единица измерения)
		(тип)	(значение)	
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	Складское		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей :	1		
6	Материал наружных стен:	—		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	1398011.81		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	16:46:040104:312		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	—		
12	Сведения о правах: Собственность, № 16-16-15-003-2006-842.1 от 31.05.2006, Общество с ограниченной ответственностью "Форест"			
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —			
14	Особые отметки: —			
15	Сведения о кадастровых инженерах: —			
Дополнительные сведения:				
16	16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости —		
	16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости —		
	16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета —		
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные			

инженер 2 категории (полное наименование должности)	А. Ф. Габдрахманова (подпись) <span style="float: right;">(инициалы, фамилия)</span>
--	---

М.П.









КВ.2

**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА**  
о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства

Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	5
Здания (вид объекта недвижимого имущества)			

"28" апреля 2016 г. № 1600/301/16-231368  
Кадастровый номер: 16:46:040104:1612

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах)

Масштаб 1: 500

Инженер 2 категории территориального отдела №1 (полное наименование должности)	И. Р. Табдуллаева (инициалы, фамилия)
---	--

МП

**Ф. И. ТАБДУЛЛАЕВА**



КВ.2

**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА**  
о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства

Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	5
Здания (вид объекта недвижимого имущества)			

№28 апреля 2016 г. № 1600/301/16-231368  
Кадастровый номер: 16:46:040104:1612

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):

Масштаб 1: 500

Инженер 2 категории территориального отдела №1 (полное наименование должности)	М.П.
Г.Р. Табдуллазянова (инициал, фамилия)	

**ФАЙЗУЛЛИНА Л.С.**



**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА**

КВ.3

Здания					
(вид объекта недвижимого имущества)					
Лист №	3			Всего листов:	5
№28" апреля 2016 г. № 1600/301/16-231368					
Кадастровый номер: 16:46:040104:1612					

Перечень координат характерных точек контура

Номер точки	Координаты		Радиус (R)	Особые отметки (точность определения)
	X	Y		
1	2	3	4	5
1.1	334694.65	2347884.97	—	0.10
1.2	334690.08	2347902.52	—	0.10
1.3	334612.70	2347882.39	—	0.10
1.4	334617.40	2347864.55	—	0.10
1.1	334694.65	2347884.97	—	0.10

Инженер 2 категории территориального отдела №1 (полное наименование должности)		Г. Р. Габдуллазянова (инициалы, фамилия)
---	---	---

М.П.

**ФАИЗУЛЛИНА Л.С.**







4003-3086

Филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Республике Татарстан  
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

Здания  
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"20" апреля 2015 г. № 1600/301/15-243236	
Кадастровый номер:	16:46:040104:1511
Номер кадастрового квартала:	16:46:040104
Предыдущие номера:	16:46:04 01 04: 0040: 0130: 001, 24815
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	08.11.2013

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Республика Татарстан, Бугульминский муниципальный район, г.Бугульма, ул.М.Джалиля, д.90/1		
2	Основная характеристика:	площадь (тип)	1319.4 (значение)	кв.м (единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	Складское		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2		
6	Материал наружных стен:	—		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	3542417.48		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	16:46:040104:308		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%):	—		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	—		
12	Сведения о правах: Собственность, № 16-16-15-003-2006-840.1 от 31.05.2006, Общество с ограниченной ответственностью "Форест"			
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —			
14	Особые отметки: —			
15	Сведения о кадастровых инженерах: —			
16	Дополнительные сведения:			
	16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости —		
	16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости —		
16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета —			
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные			

инженер 2 категории (полное наименование должности)	С. В. Блохина (подпись) (инициалы, фамилия)
--	---

М.П.



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ** КП.3

Здания  
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	2	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"20" апреля 2015 г. № 1600/301/15-243236  
Кадастровый номер: 16:46:040104:1511

Сведения о частях здания, сооружения:

Номер п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	—	—	весь	—	—	Ипотека
2	—	—	весь	—	—	Ипотека
3	—	—	весь	—	—	Ипотека
4	—	—	весь	—	—	Ипотека

инженер 2 категории (полное наименование должности)	М.П.	С. В. Блохина (инициалы, фамилия)
--	------	--------------------------------------





138/2003-1406

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

КВ.1

**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА**

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	1
Всего листов:	4

"31" марта 2016 г. № 1600/301/16-174977	
Кадастровый номер:	16:46:040104:1550
Номер кадастрового квартала:	16:46:040104
Предыдущие номера:	16:46:040104:0040:0132, 24807
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	24.12.2013

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Республика Татарстан, р-н Бугульминский муниципальный, г Бугульма, ул М. Джалиля, д 90/2		
2	Основная характеристика:	площадь	465.1	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	Складское		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей :	1		
6	Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1975		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	1248733.04		
9	Система координат:	СК кадастрового округа		
10	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	16:46:040104:430, 16:46:040104:311		
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—		
12	Сведения о кадастровых инженерах: Седов Тимур Наилевич, 16-11-298, 12.03.2016 г.			
13	Особые отметки:	—		
	Дополнительные сведения:			
14	14.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости —		
	14.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости —		
	14.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета —		
15	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные			

Инженер 2 категории территориального отдела №1 (полное наименование должности)	Г. Р. Габдуллин (подпись) (инициалы, фамилия)
---	---

М.П.



**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА**  
о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства

КВ.2

Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	4
Здания (вид объекта недвижимого имущества)			

№31\* марта 2016 г. № 1600/301/16-174977  
Кадастровый номер: 16:46:040104:1550

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):

:430                      :311

Масштаб 1: 200

Инженер 2 категории территориального отдела №1 (полное наименование должности)	М.П.
	 Г. Р. Табдуллазимова (инициалы, фамилия)

Ф А Й З У Л Л И Н А    Л .    С .

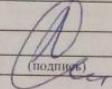


**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА** КВ.3

Здания (вид объекта недвижимого имущества)					
Лист №	3			Всего листов:	4
"31" марта 2016 г. № 1600/301/16-174977					
Кадастровый номер:		16:46:040104:1550			

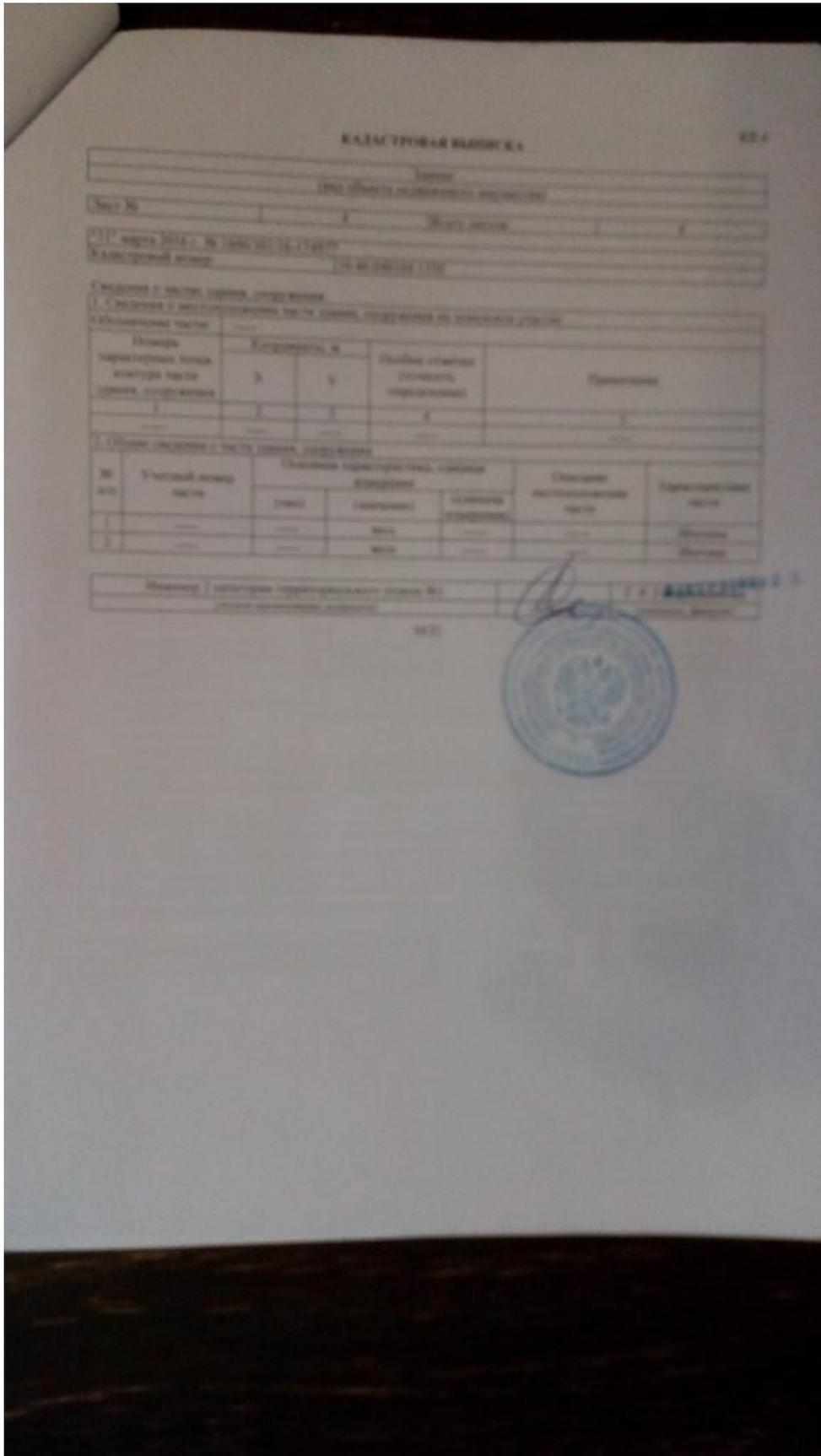
Перечень координат характерных точек контура

Номер точки	Координаты		Радиус (R)	Особые отметки (точность определения)
	X	Y		
1	2	3	4	5
1.1	334636.77	2347965.65	—	0.10
1.2	334633.04	2347980.41	—	0.10
1.3	334603.74	2347973.01	—	0.10
1.4	334607.50	2347958.12	—	0.10
1.1	334636.77	2347965.65	—	0.10

Инженер 2 категории территориального отдела №1 (полное наименование должности)	 (подпись)	Г. Р. Габдуллагина (инициалы, фамилия)
---	---	---

М.П.







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

КВ.1

**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА**

Здания	
Лист №	(вид объекта недвижимого имущества)
1	1
Всего листов: 4	

№ 29 февраля 2016 г. № 1600/301/16-112046

Кадастровый номер:	16-46-040104:1589
Номер кадастрового квартала:	16-46-040104
Предыдущие номера:	16-16-15-028/2013-372
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	03.03.2014

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Республика Татарстан, Бугульминский муниципальный район, г Бугульма, ул Мусы Джалиля, д 90		
2	Основная характеристика:	площадь	232,1	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	Пристрой к складу		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
6	Материал наружных стен:	Кирпичные		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2008		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	1117607,92		
9	Система координат:	СК кадастрового округа		
10	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	16:46:040104:430, 16:46:040104:312		
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—		
12	Сведения о кадастровых инженерах:	Купцова Лариса Викторовна, 16-15-752, 17.02.2016 г.		
13	Особые отметки:	—		
14	Дополнительные сведения:			
	14.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости	—	
	14.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	—	
15	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные			

Заместитель начальника территориального отдела №2 (полное наименование должности)		Н. А. Гайнцева (инициалы, фамилия)
--	--	---------------------------------------

М.П.



**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА** КВ.2  
о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства

Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	4
Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
"29" февраля 2016 г. № 1600/301/16-112046			
Кадастровый номер:	16:46:040104:1589		

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):

Масштаб 1: 200

Заместитель начальника территориального отдела №2 (полное наименование должности)	М.П.	[Подпись] (подпись)
		Н. А. Гайнцева (инициалы, фамилия)



**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА** КВ.3

Здания (вид объекта недвижимого имущества)					
Лист №	3			Всего листов:	4
"29" февраля 2016 г. № 1600/301/16-112046					
Кадастровый номер: 16:46:040104:1589					

Перечень координат характерных точек контура

Номер точки	Координаты		Радиус (R)	Особые отметки (точность определения)
	X	Y		
1	2	3	4	5
1.1	334636.92	2347889.57	—	0.10
1.2	334634.35	2347899.28	—	0.10
1.3	334610.65	2347892.82	—	0.10
1.4	334613.07	2347883.12	—	0.10
1.1	334636.92	2347889.57	—	0.10

Заместитель начальника территориального отдела №2 (полное наименование должности)	М.П.	Н. А. Гаянцева (инициалы, фамилия)
--	------	---------------------------------------



***ПРИЛОЖЕНИЕ 3***  
***Копии предложений объектов-аналогов***



### Аналоги для расчета стоимости земельных участков

← → ↻ [https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_40\\_sot\\_promnaznacheniya\\_1049888213](https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_1049888213) ☆

Приложения Входящие — aida1... Яндекс.Карты — в... Входящие - Почта ... Доска объявлений... Коммерческая нед... Из рук в руки Каза... Земельные участк... Ещё проекты >>

Все объявления в Республике Татарстан / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Промназначения [Назад](#) [Следующее →](#)

## Участок 40 сот. (промназначения) 1 100 000 ₽

№ 1049888213, размещено 1 марта в 10:47 1662 (+6)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)

Площадь: 40 сот.

Адрес: Ижевское шоссе 3 [Посмотреть карту](#)

Земельный участок 40 сот. Категория земли: для промышленных объектов. Расположен на территории бывшей "Сельхозхимии". Асфальтированная дорога. Территория обеспечена водоснабжением и электроэнергией. Канализация-септик. Возможность подключения газа. Торги!!!

**8 981 152-34-33**

**Написать сообщение**

**Антон**  
Частное лицо  
На Авито с октября 2013

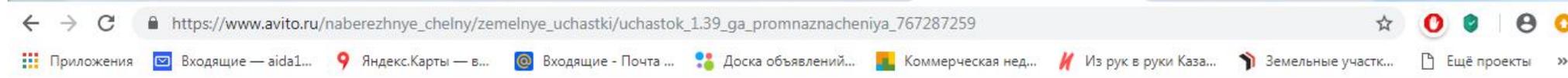
2 объявления пользователя

Адрес  
[Ижевское шоссе 3](#)

[Пожаловаться](#)

В OX f @

Windows taskbar: 17:04 14.03.2019



## Участок 1.39 га (промназначения)

7 000 000 ₽

№ 767287259, размещено 4 марта в 10:52 2919 (+2)

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 937 302-17-32

Написать сообщение

Олег

Частное лицо

На Авито с сентября 2015

Завершено 2 объявления

2 объявления пользователя





← → ↻ [https://www.avito.ru/naberezhnye\\_chelny/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_1.39\\_ga\\_promnaznacheniya\\_767287259](https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_1.39_ga_promnaznacheniya_767287259) ☆

Приложения Входящие — aida1... Яндекс.Карты — в... Входящие - Почта ... Доска объявлений... Коммерческая нед... Из рук в руки Каза... Земельные участк... Ещё проекты >>

Участок 1.39 га (промназначения) 7 000 000 ₽ Олег 8 937 302-17-32 Написать сообщение



Площадь: 139 сот.

1- дорога М-7 на против П. ЗЯБ Электричество вода газ.  
Возможен обмен на коммерческую недвижимость.

В О f t @

Пожаловаться

Похожие объявления

Windows taskbar: [Icons for various applications] RU 17:50 14.03.2019



Все объявления в Набережных Челнах / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Промназначения

[Назад](#) [Следующее](#) →

## Участок 27 сот. (промназначения)

1 057 000 ₽

№ 1130567940, размещено 26 февраля в 20:59 2206 (+7)

Добавить в избранное

Добавить заметку

Площадь: 27 сот.; Расстояние до города: 2

Адрес: Республика Татарстан, Набережные Челны, Автозаводский район

[Посмотреть карту](#)

Земельный участок предназначенный для размещения производственной базы.

8 917 902-44-44

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Собственник

Агентство

На Авито с февраля 2010

Завершено 11 объявлений



6 объявлений пользователя

Адрес

Республика Татарстан, Набережные  
Челны, Автозаводский район



← → ↻ [https://www.avito.ru/almetevsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_2.7\\_ga\\_promnaznacheniya\\_1523885307](https://www.avito.ru/almetevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2.7_ga_promnaznacheniya_1523885307) ☆

Приложения Входящие — aida1... Яндекс.Карты — в... Входящие - Почта ... Доска объявлений... Коммерческая нед... Из рук в руки Каза... Земельные участк... Ещё проекты >>

## Участок 2.7 га (промназначения) 11 351 340 ₽

№ 1523885307, размещено 1 марта в 00:31 239 (+5)

[❤️ Добавить в избранное](#) [📌 Добавить заметку](#)

Кадастровый номер: [16.45.050104.2](#)

Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов)  
Производственная база

Земельный участок по адресу: [Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный район, г. Альметьевск, ул. Репина](#)

Площадь: 27 010 кв. м.

Межевание: Проведено

[▼ Подробнее](#)

[Посмотреть доступные документы](#)

**8 937 785-33-57**

**Написать сообщение**  
Отвечает за несколько часов

**Даниил**  
Частное лицо  
На Авито с 19 февраля 2019

**12 объявлений пользователя**

Адрес  
Республика Татарстан, Альметьевск, улица Репина

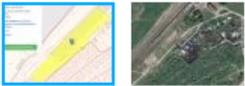
Windows taskbar: [Icons for Start, VLC, Firefox, File Explorer, QQ, Chrome, Excel, PDF Reader] RU [System tray icons: network, volume, power] 18:54 14.03.2019



← → ↻ [https://www.avito.ru/almetevsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_2.7\\_ga\\_promnaznacheniya\\_1523885307](https://www.avito.ru/almetevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2.7_ga_promnaznacheniya_1523885307) ☆

Приложения Входящие — aida1... Яндекс.Карты — в... Входящие - Почта ... Доска объявлений... Коммерческая нед... Из рук в руки Каза... Земельные участк... Ещё проекты >>

Участок 2.7 га (промназначения) 11 351 340 € Данийел 8 937 785-33-57 Написать сообщение



Площадь: 270 сот.; Расстояние до города: 2

Адрес: Республика Татарстан, Альметьевск, улица Репина  
[Посмотреть карту](#)

Земельный участок, категории земель: земли поселений, разрешенное использование: для размещения производственной базы, общая площадь 27010 кв.м. Рыночная цена лота 25 740 000 р.  
Данный земельный участок продается в рамках Ф3-127" о несостоятельности(банкротстве)"  
это имеет большие плюсы:  
-НЕТ РИСКОВ ДЛЯ БУДУЩИХ ВЛАДЕЛЬЦЕВ-все обременения снимаются в силу закона  
-ПОКУПКА РЕГЕСТРИРУЕТСЯ ОФИЦИАЛЬНО ДОГОВОРом ОТ ПРЕДСТАВИТЕЛЯ ГОСУДАРСТВА

Windows taskbar: Start button, icons for VLC, Firefox, File Explorer, QQ, Chrome, Excel, PDF Reader, RU, system tray with time 18:54 and date 14.03.2019.



← → ↻ [https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_3.3\\_ga\\_promnaznacheniya\\_1468960000](https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye_uchastki/uchastok_3.3_ga_promnaznacheniya_1468960000) ☆

Приложения Входящие — aida1... Яндекс.Карты — в... Входящие - Почта ... Доска объявлений... Коммерческая нед... Из рук в руки Каза... Земельные участк... Ещё проекты >>

## Участок 3.3 га (промназначения) 9 500 000 ₽

№ 1468960000, размещено 26 февраля в 11:20 753 (+5)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)



**8 960 070-14-00**

[Написать сообщение](#)

**ООО "Венские вафли"**  
Агентство  
На Авито с мая 2016  
Завершено 28 объявлений



Контактное лицо  
Сергей Владимирович

Адрес  
Республика Татарстан, Елабужский район,  
муниципальное образование город  
Елабуга

Windows taskbar: 19:11 14.03.2019



← → ↻ [https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_3.3\\_ga\\_promnaznacheniya\\_1468960000](https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye_uchastki/uchastok_3.3_ga_promnaznacheniya_1468960000) ☆

Приложения Входящие — aida1... Яндекс.Карты — в... Входящие - Почта ... Доска объявлений... Коммерческая нед... Из рук в руки Каза... Земельные участк... Ещё проекты >>

Участок 3.3 га (промназначения) 9 500 000 ₽ Сергей Владимирович 8 960 070-14-00 Написать сообщение



Площадь: 330 сот.; Расстояние до города: 1

Адрес: Республика Татарстан, Елабужский район, муниципальное образование город Елабуга [Посмотреть карту](#)

Продается земельный участок площадью 3,3 га.общая площадь - 33 026 кв.м.;Кадастровый номер 16:18:120501:16;  
Участок на 90% забетонирован. Кадастровая стоимость ЗУ составляет 44 млн. рублей, оценочная стоимость - 14 млн. рублей.  
Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения промышленных объектов.  
Участок находится сразу за границей города. На расстоянии в 2,5 км проходит трасса федерального значения М7. Объект идеально подойдет для размещения логистических центров, промышленных объектов, гипермаркетов и выставочных площадей.

Windows taskbar: 19:11 14.03.2019



### Аналоги для расчета зданий

← → ↻ <https://kazan.cian.ru/sale/commercial/193980878/> ☆

Приложения Входящие — aida1... Яндекс.Карты — в... Входящие - Почта ... Доска объявлений... Коммерческая нед... Из рук в руки Каза... Земельные участк... Ещё проекты >

## Производство, 2 700 м<sup>2</sup>

Татарстан респ., Бугульма, ул. Габбаса Залакова, 4/2 [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Печать](#) [Пожаловаться](#)



8 фото



**20 000 000 ₹** ↓

7 408 ₹ за м<sup>2</sup>

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

**PRO**  
ID 22200  
[Еще 4 объекта](#)

**+7 903 517-00-14**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)

RU 15:57 14.03.2019



Browser address bar: <https://kazan.cian.ru/sale/commercial/193980878/>

Navigation bar: Приложения, Входящие — aida1..., Яндекс.Карты — в..., Входящие - Почта..., Доска объявлений..., Коммерческая нед..., Из рук в руки Каза..., Земельные участк..., Ещё проекты

8 фото



**20 000 000 ₹** ↓

7 408 ₹ за м<sup>2</sup>

PRO  
ID 22200  
Еще 4 объекта

**+7 903 517-00-14**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)

Площадь: **2 700 м<sup>2</sup>**    Этаж: **1 из 2**    Помещение: **Свободно**

Нежилое строение

сборочный цех No1 (отделочный), назначение нежилое, 2

этажное  
, общей площадью 2724,10 кв. м, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Бугульма, ул. Залакова, д. 4/2.  
2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общая площадь 10711 кв. м, расположенный по адресу: Республика Татарстан, г. Бугульма, ул. Залакова, д. 4/2.

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Windows taskbar: icons for Start, VLC, Firefox, File Explorer, QQ, Excel, Chrome, Adobe Reader, Paint, RU, RU, 15:58, 14.03.2019



Все объявления в Республике Татарстан / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Купить / Складское помещение [Назад](#) [Следующее](#) →

## Складское помещение, 700 м<sup>2</sup>

6 000 000 ₽

№ 1372918811, размещено 5 марта в 11:11 161 (+7)

[Добавить в избранное](#)

[Добавить заметку](#)

Площадь: 700 м<sup>2</sup>

Адрес: Елабуга, муниципальное образование город Елабуга, Республика Татарстан, Интернациональная улица, 13 [Посмотреть карту](#)

Продаётся складское помещение по адресу: г.Елабуга, ул.Интернациональная, д.13, площадью 700 кв.м. с внутренней высотой помещения 5,4 м.  
Есть возможность заезда грузового транспорта (КамАЗ) с двух сторон.  
Расположен на земельном участке в собственности площадью 1581 кв.м.  
Цена 6 млн. руб. Торг уместен.

8 960 087-77-40

[Написать сообщение](#)

Отвечает за несколько часов

организация

Агентство

На Авито с августа 2013

Завершено 27 объявлений

Адрес

Елабуга, муниципальное образование город Елабуга, Республика Татарстан, Интернациональная улица, 13



[Пожаловаться](#)



# Продам производственную База

14 000 000 ₹

№ 1166488265, размещено 4 марта в 21:09 905 (+11)

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 917 265-21-66

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Айрат Рашитов

Частное лицо

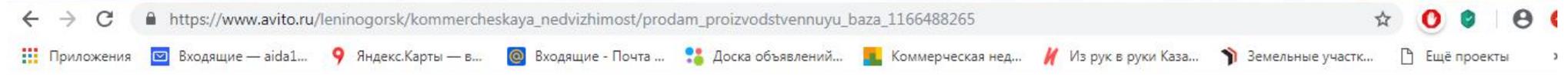
На Авито с марта 2017



2 объявления пользователя

Адрес

Лениногорск, Республика Татарстан,  
Набережная улица, 1 Б



Продам производственную База 14 000 000 €

Айрат Рашитов

8 917 265-21-66

Написать сообщение



Площадь: 10500 м<sup>2</sup>

Адрес: Лениногорск, Республика Татарстан, Набережная улица, 1 Б

[Посмотреть карту](#)

Земельный участок 10500 кв м административное здание 222 кв м гараж общей площадью 499 кв м гараж общей площадью 830 кв м столярная мастерская площадью 130 кв м земля и здания в собственности .рассмотрим все варианты обмена на спецтехнику .торг уместен



[Пожаловаться](#)

#### Похожие объявления





# База

13 000 000 ₽

№ 1020220268, размещено 13 марта в 13:18 3478 (+15)

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 917 263-58-13

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Собственник

Частное лицо

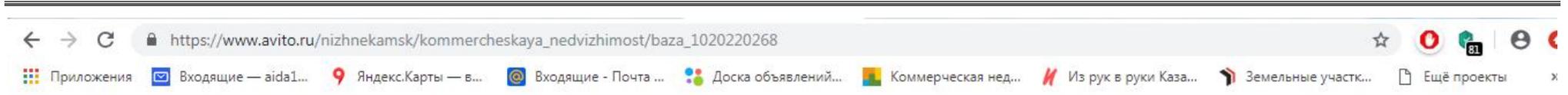
На Авито с апреля 2014



3 объявления пользователя

Адрес

ул Индустриальная

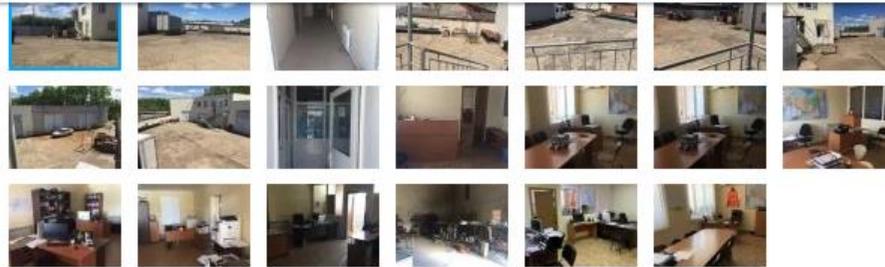


База 13 000 000 ₪

Собственник

8 917 263-58-13

Написать сообщение



Площадь: 1800 м<sup>2</sup>

Адрес: ул Индустриальная

[Посмотреть карту](#)

База в черте города, площадь земли 1800 кв/м, площадь строений 860 кв/м, на территории Базы располагаются 5 производственных- складских помещений, отдельно стоящее демонстрационное Помещение, вся территория забетонированная, Земля и строения в собственности, подведён газ, скважина, видео наблюдение в цехах и по всей территории, в цехах стационарные сварочные посты, мебель, частная собственность, оформленная на физ лицо. Можно рассмотреть не большую рассрочку платежа. Фото само собой не все.





## Аналоги для расчета арендной ставки

← → ↻ <https://www.beboss.ru/kn/tatarstan/18034> ☆

Приложения Входящие — aida1... Яндекс.Карты — в... Входящие - Почта ... Доска объявлений... Коммерческая нед... Из рук в руки Каза... Земельные участк... Ещё проекты >

**БИБОСС** + Объявление VIP

# Офисно-производственный комплекс, Монтажная 6

**Общая площадь: 1 000 м<sup>2</sup>**  
Арендные площади: 10 - 1 000 м<sup>2</sup>  
Арендная ставка: 200 руб./м<sup>2</sup>/мес

Монтажная, 6, Бугульма, Республика Татарстан

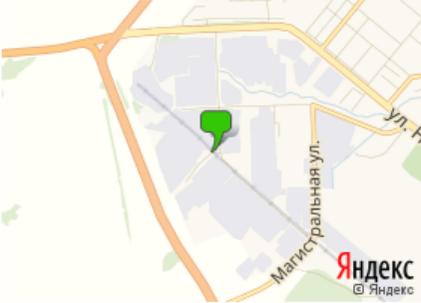


### Описание объекта

Сдаются в аренду офисные помещения, закрытые склады, открытые площадки, оборудованные кранами. Имеется ж/д тупик.

контактное лицо

[Написать сообщение](#)



### Контактные данные

+7 (8552) 77-01-51

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на БИБОСС

Windows taskbar: RU 16:20 14.03.2019



Browser address bar: <https://kazan.cian.ru/rent/commercial/192977068/>

## Производство, 200 м<sup>2</sup>

Татарстан респ., Бугульма [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Избранное](#) [Пожаловаться](#)

Нет фото

Площадь	Этаж	Выс. потолков	Помещение
200 м <sup>2</sup>	1 из 1	6 м	Свободно

Сдается на длительный срок производственный цех металлообработки (токарный цех) :  
производственный цех 160 кв.м, небольшое офисное помещение,раздевалка,туалет, телефон, интернет,  
видеонаблюдение,собственная котельная.

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

**+7 927 475-07-70**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**60 000 ₹/мес.** [v](#)  
3 600 ₹ за м<sup>2</sup> в год

**егор**  
[Еще 1 объект](#)

**+7 927 475-07-70**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Taskbar: Windows 10 taskbar with icons for Start, File Explorer, Firefox, Mail, Telegram, Excel, Chrome, and Acrobat. System tray: RU, help icon, volume, network, and date/time: 17:03 14.03.2019



← → ↻ <https://kazan.cian.ru/rent/commercial/192977068/> ☆

Приложения Входящие — aida1... Яндекс.Карты — в... Входящие - Почта ... Доска объявлений... Коммерческая нед... Из рук в руки Каза... Земельные участк... Ещё проекты

Фотографии (0) **Описание** На карте Контактное лицо

Производство, 200 м<sup>2</sup>

### Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

**+7 927 475-07-70**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

### Условия сделки

Цена	60 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	3 600 Р за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 10 000 Р	Минимальный срок аренды	12 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	Бесплатно
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#)

[Пожаловаться](#)

**60 000 Р/мес.**

3 600 Р за м<sup>2</sup> в год

егор

[Еще 1 объект](#)

**+7 927 475-07-70**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)





Browser navigation bar with address: <https://www.beboss.ru/kn/tatarstan/18034>. Includes search, back, forward, and refresh icons. Below the address bar are several browser extensions: Приложения, Входящие — aida1..., Яндекс.Карты — в..., Входящие - Почта..., Доска объявлений..., Коммерческая нед..., Из рук в руки Каза..., Земельные участк..., and Ещё проекты.

**БИБОСС** + Объявление 🗨 VIP 👤

---

**Офисно-производственный комплекс,  
Монтажная 6**

**Общая площадь: 1 000 м<sup>2</sup>**  
Арендные площади: 10 - 1 000 м<sup>2</sup>  
Арендная ставка: 200 руб./м<sup>2</sup>/мес

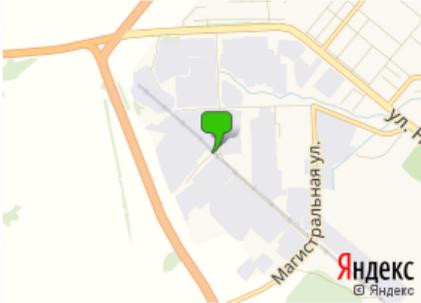
📍 Монтажная, 6, Бугульма, Республика Татарстан



**Описание объекта**

Сдаются в аренду офисные помещения, закрытые склады, открытые площадки, оборудованные кранами. Имеется ж/д тупик.

**контактное лицо**  
Написать сообщение



**Контактные данные**  
+7 (8552) 77-01-51  
Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на БИБОСС

Windows taskbar at the bottom shows icons for Internet Explorer, File Explorer, a chat application, Microsoft Excel, Google Chrome, and Adobe Reader. System tray on the right shows RU, a help icon, network, volume, and battery indicators, with the time 16:20 and date 14.03.2019.



Производственное помещение, 1000 м<sup>2</sup> 200 000 ₪ в месяц нет 8 917 938-58-81 Написать сообщение



Площадь: 1000 м<sup>2</sup>

Адрес: Бугульма, Республика Татарстан, улица Сельхозтехника

[Посмотреть карту](#)

Бетонный завод Stetter 30, АБК кирпич, территория для хранения инертных материалов.

Имеется электричество, котельная, вода, цена договорная.

Возможна продажа.

Работал по сезону, наработка малая, в основном использовался для приготовления смеси при производстве вибропрессованных блоков.



[Пожаловаться](#)