



ФИНАНСОВО-ПРАВОВАЯ ГРУППА

Утверждаю

Начальника департамента оценки и бизн
планирования



Отчет об оценке № 18/195А

Об определении рыночной стоимости объекта недвижимости фитнес - центра, объекта незавершенного строительства, площадь застройки 2580,2 кв.м., степень готовности 95%, расположенного на земельном участке, общей площадью 7390,0 кв.м., по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, пр-кт Победы, земельного участка, общей площадью 1655,0 кв.м., по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, пр-кт Победы

Дата определения стоимости объекта оценки: 15.08.2018г.

Дата составления отчёта: 21.08.2018 г.

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «СтройИнвестГрупп», в лице Конкурсного управляющего Горнакова Евгения Владимировича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Республики Татарстан от 10.07.2018г. по делу №А65-43818/2017,

Исполнитель: Закрытое акционерное общество Финансово-правовая Группа «АРКОМ» в лице Начальника департамента оценки и бизнес планирования Пушкаревой Маргариты Олеговны

- Новосибирск, 2018 г. -

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1. Общая информация, идентифицирующая Объекты оценки	4
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	4
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки	5
1.4. Основание для проведения оценки.....	5
1.5. Задание на оценку	5
1.6. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике.....	6
1.7. Заявление о соответствии (сертификат качества оценки).....	8
1.8. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснования их применения.....	8
1.9. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	9
1.10. Специальные допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	9
1.11. Содержание и объем работ, осуществленных при проведении оценки.....	10
1.12. Перечень использованных нормативно-методических материалов	10
1.13. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.	11
1.14. Оцениваемые права	11
2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО, ДОХОДНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	14
2.1. Применяемы в отчете общие понятия и определения, соответствующие общим понятиям и определениям, обязательным к применению	14
2.2. Процесс оценки	16
2.3. Обзор общепринятых подходов к оценке и обоснование возможности их применения.....	17
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И.....	19
КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ	19
3.1. Основные количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов	19
3.2. Информация о текущем использовании объекта	25
3.3. Количественные и качественные характеристики, входящие в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.	25
3.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость.....	25
3.5. Анализ наиболее эффективного использования	25
4 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К.....	27
ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	27
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	27

1.2	Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	29
1.3	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.....	30
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ		37
5.1	Затратный подход	37
7 РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		ОШИБКА!
9 СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ.....		56
10. ПРИЛОЖЕНИЯ		57
10.1	Фотографии объекта оценки	57
10.2	Документы, предоставленные Заказчиком	59
10.3.	Материалы, использованные Оценщиком.....	98
10.4.	Документы Оценщика	102

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая Объекты оценки

Объекты оценки:	Фитнес - центр, объект незавершенного строительства, площадь застройки 2580,2 кв.м., степень готовности 95%, расположенный на земельном участке, общей площадью 7390,0 кв.м., по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, пр-кт Победы, земельный участок, общей площадью 1655,0 кв.м., по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, пр-кт Победы
Кадастровый (условный) номер	1) Фитнес – центр, площадью застройки 2580,2 кв.м. – 16:50:060201:585; 2) Земельный участок, площадью 7390,0 кв.м. - 16:50:000000:180; 3) Земельный участок, площадью 1655,0 кв.м. - 16:50:060201:631.
Адрес объекта	Республика Татарстан, г. Казань, пр-кт Победы
Описание объекта оценки:	См. п.3.
Тип оцениваемого имущества:	Недвижимое имущество
Текущее использование	1) Фитнес – центр – не используется; 2) Земельный участок – для размещения объекта незавершенного строительства. 3) Земельный участок – для размещения автостоянки
Наилучшее использование	1) Здание– для размещения фитнес – центра, торгово-развлекательного центра, спортивного учреждения и другого вида коммерческого использования. 2) Земельный участок – для размещения объекта коммерческого назначения

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

1) Рыночная стоимость права собственности фитнес - центра, объекта незавершенного строительства, площадь застройки 2580,2 кв.м., степень готовности 95%, расположенный по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, пр-кт Победы, по состоянию на 15.08.2018г., составляет, округленно, без НДС:

Подход	Рыночная стоимость объекта оценки, рублей	Удельный вес подхода
Затратный	158 898 000	1
Сравнительный	Не применялся	0
Доходный	Не применялся	0
Средневзвешенная стоимость, рублей	158 898 000	

2) Рыночная стоимость права аренды земельного участка, общей площадью 7390,0 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, пр-кт Победы, по состоянию на 15.08.2018г., составляет, округленно, НДС не предусмотрен:

Подход	Рыночная стоимость объекта оценки, рублей	Удельный вес подхода
Затратный	Не применялся	0
Сравнительный	37 720 000	1
Доходный	Не применялся	0
Средневзвешенная стоимость, рублей	37 720 000	

3) Рыночная стоимость права аренды земельного участка, общей площадью 1655,0 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, пр-кт Победы, по состоянию на 15.08.2018г., составляет, округленно, НДС не предусмотрен:

Подход	Рыночная стоимость объекта оценки, рублей	Удельный вес подхода
Затратный	Не применялся	0
Сравнительный	12 670 000	1
Доходный	Не применялся	0
Средневзвешенная стоимость, рублей	12 670 000	

1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, по состоянию на 15.08.2018г., составляет, округленно:

209 288 000 (Двести девять миллионов двести восемьдесят восемь тысяч) рублей¹

1.4 Основание для проведения оценки

Основание для проведения оценки	Договор №18/195А на оказание информационно- консультационных услуг по оценке объекта оценки от 13.08.2018г.
---------------------------------	---

1.5 Задание на оценку

Объект оценки	Фитнес - центр, объект незавершенного строительства, площадь застройки 2580,2 кв.м., степень готовности 95%, расположенный на земельном участке, общей площадью 7390,0 кв.м., по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, пр-кт Победы, земельный участок, общей площадью 1655,0 кв.м., по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, пр-кт Победы
Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	1) Фитнес – центр – право собственности; 2) Земельные участки – право аренды.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей проведения процедуры банкротства.
Предполагаемое использование результатов оценки:	Консультирование Заказчика о рыночной стоимости объекта оценки для целей проведения процедуры банкротства.
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость, без указаний границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость
Дата оценки	15.08.2018 г.
Дата осмотра	15.08.2018 г.
Срок проведения оценки:	с 13.08.2018 г. по 21.08.2018 г.
Дата составления отчета:	21.08.2018 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	- выводы о правах на оцениваемое имущество должны делаться на основании предоставленных документов на Объекты оценки в предположении их достоверности или с допущением существования прав на Объекты оценки (при отсутствии документов по объективным причинам); - все прогнозы, сделанные в отчете, должны базироваться на текущей рыночной ситуации;

¹ Рыночная стоимость здания указана без НДС. Земельные участки не являются облагаемыми НДС.

	- в отчете должны быть использованы достоверные источники информации.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	<ol style="list-style-type: none"> 1. Фитнес - центр, объект незавершенного строительства, площадь застройки 2580,2 кв.м., степень готовности 95%. Кадастровый номер 16:50:060201:585. Адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, пр-кт Победы; 2. Земельный участок, общей площадью 7390,0 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение фитнес-центра, адрес: Татарстан, г. Казань, пр-кт Победы. Кадастровый номер: 16:50:000000:180; 3. Земельный участок, общей площадью 1655,0 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов транспорта, адрес: Татарстан, г. Казань, пр-кт Победы. Кадастровый номер: 16:50:060201:631.
Местоположение объекта оценки:	Республика Татарстан, г. Казань, пр-кт Победы
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью «Стройинвест Групп». ИНН 1655159844. КПП 165501001. ОГРН 1081690038528 от 27.06.2008г.
Характеристика объекта оценки и его основных частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Документы, содержащие характеристики объекта оценки указаны в таблице 1.7 настоящего Отчета, копии документов содержатся в Приложениях к Отчету
Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «СтройИнвестГрупп», в лице Конкурсного управляющего Горнакова Евгения Владимировича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Республики Татарстан от 10.07.2018г. по делу №А65-43818/2017
Обременение на объекты оценки	<ol style="list-style-type: none"> 1) Фитнес – центр – в залоге у ПАО «ИнтехБанк»; 2) Земельные участки – право аренды.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты данной оценки могут быть использованы только в соответствии с их предполагаемым использованием

1.6 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица 1.1. Сведения о Заказчике

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «СтройИнвестГрупп»,
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
ОГРН	1081690038528 от 27.06.2008г.
ИНН/КПП	1655159844/ 165501001
Юридический адрес	420021, респ Татарстан, город Казань, улица Каюма Насыри, 25

Таблица 1.2. Сведения о юридическом лице

Организационно-правовая форма	Закрытое акционерное общество
Полное наименование:	Закрытое акционерное общество Финансово-правовая группа «АРКОМ»
Место нахождения:	630007, г. Новосибирск, ул. Фабричная 19а, оф.40
Почтовый адрес:	630007, г. Новосибирск, ул. Фабричная 19а, оф.40
Телефон:	+7(383) 210-31-66
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	ОГРН 1055406095216 от 15.03.2005 г.
Платежные реквизиты:	ИНН 5406307306 КПП 540701001
	Р/с 40702810400150001906 в банке Ф-л Банковский центр Сибирь ПАО БАНК ЗЕНИТ, г. Новосибирск
	К/с 30101810350040000851 БИК 045004851
Сведения о страховании юридического лица	ООО СО «ВЕРНА». Страховой полис № 210001/17/000166/5401008 от 01.11.2017 г. Страховой полис действует с 03.11.2017 г. по 02.11.2018 г. Страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов) рублей.

Таблица 1.3. Сведения об оценщике

Фамилия, Имя, Отчество оценщика	Крутых Алина Валерьевна
Место нахождения оценщика	630007, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Фабричная 19а, оф. 40
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», Свидетельство о членстве регистрационный № 009354, выдано 09.02.2018 года. Место нахождения СРО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А
Образование оценщика.	Диплом о профессиональной переподготовке серия 54АЕ №000061 от 20.09.2013г по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Выдан НОУ ВПО «Сибирская академия финансов и банковского дела»
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Ответственность оценщика застрахована в Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ», Страховой полис № 433-121121/17/0321R/776/00001/7-009354 от 07.04.2017г. Страховой полис действует с 01.07.2017 г. по 31.12.2018 г. Страховая сумма: 300 000 (Триста тысяч) рублей..
Стаж работы на должности оценщика	свыше 5 (пяти) лет

Таблица 1.4. Сведения о привлекаемых специалистах

Привлекаемые организации и специалисты:	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке организации и специалисты не привлекались.
---	--

1.7. Заявление о соответствии (сертификат качества оценки)

Составивший настоящий Отчет Оценщик гарантирует, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в настоящем Отчете расчеты, выводы, заключения и мнения принадлежат Оценщику и действительны с учетом оговоренных допущений, ограничений и пределов применения полученного результата проведения оценки Объекта.
3. Оценка Объекта проводилась Оценщиком при соблюдении требований к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.
4. Оценка проведена, а настоящий Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом об оценочной деятельности № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, Национальным кодексом этики оценщиков Российской Федерации.
5. Приведенные в настоящем Отчете данные, на основе которых проводилась оценка Объекта, были собраны Оценщиком и обработаны добросовестно и основательно, в связи с чем обеспечивают достоверность настоящего Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

Оценщик имеет в своем штате специалиста, для которого данное место работы является основным, который имеет документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности в соответствии с согласованными с уполномоченным Правительством Российской Федерации органом по контролю за осуществлением оценочной деятельности профессиональными образовательными программами высшего профессионального образования, дополнительного профессионального образования или программами профессиональной переподготовки работников.

Оценщик

_____ / А.В. Крутых

1.8. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснования их применения

- 1) Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» - Обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности;
- 2) Федеральные стандарты оценки: - ФСО №1, утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №297, ФСО №2 утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №298, ФСО №3, утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №299, ФСО №7, утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611 – обязательны к применению при осуществлении оценочной деятельности;
- 3) Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности саморегулируемой организации «Свод стандартов оценки Российского Общества Оценщиков ССО РОО 2015» - оценщик, составивший настоящий отчет, является членом Российского общества оценщиков (РОО).

1.9. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

При проведении оценки Объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта:

1. Настоящий Отчет достоверен в полном объеме и лишь в указанных в Отчете целях. Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта.

2. При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объекта. Оценщику не вменяется в обязанность поиск таких факторов.

3. Оценщик, используя при проведении оценки Объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет подлинность фактов, изложенных в таких документах, либо содержащихся в составе такой информации.

4. Используемые при проведении оценки Объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.

5. Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объекта прав.

6. Оценщик не несет ответственности за оценку состояния Объекта, скрытые характеристики и дефекты, которые возможно обнаружить только каким-либо путем, кроме обычного визуального осмотра или путем получения технической документации и спецификаций.

7. Оценщик не производил измерительных работ на местности и не принимает на себя ответственности за таковые.

8. Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

9. Итоговая величина стоимости Объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки).

10. Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Оценщика, основанному на его специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.

11. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

12. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на Объекты оценки, не проводилась. В оценке Оценщик исходил из достоверности документов, подтверждающих право собственности на Объекты оценки. При определении стоимости Объекта оценки Оценщик исходил из следующего:

- документы, представленные Заказчиком, являются подлинными;
- право собственности или иные права на Объекты оценки оформлены и отражены в соответствующих документах;
- у сторон предшествующих сделок с Объектом оценки (участников цепочки по отчуждению Объекта) нет оснований для признания сделок недействительными.

1.10. Специальные допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

При проведении оценки Оценщиком не было сделано таких допущений и ограничительных условий.

1.11. Содержание и объем работ, осуществленных при проведении оценки

В соответствии с определенной целью, особенностями оцениваемого объекта и сложившейся экономической ситуацией на рынке был определен процесс оценки. Процесс оценки включал исследования и анализ, необходимые для заключения выводов об искомой стоимости. Процесс определения стоимости объекта оценки происходит в следующей последовательности.

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- 1) заключение Договора – проведено;
- 2) установление количественных и качественных характеристик объекта, в том числе сбор и обработка – проведено:
 - правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта правами третьих лиц;
 - данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к Объекту оценки;
 - информации о технических и эксплуатационных характеристиках Объекта;
 - иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе и фотодокументов), связанной с Объектом.
- 3) анализ рынка, к которому относится Объект – проведено;
- 4) выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов – проведено;
- 5) обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определению итоговой величины стоимости Объекта – проведено;
- 6) составление и передача Заказчику настоящего Отчета – проведено.

1.12 Перечень использованных нормативно-методических материалов

1. Земельный кодекс РФ;
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 №135-ФЗ;
3. Постановление Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. № 94;
4. Федеральный стандарт оценки ФСО №1, утвержденный Приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №297;
5. Федеральный стандарт оценки ФСО №2, утвержденный Приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №298;
6. Федеральный стандарт оценки ФСО №3, утвержденный Приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №299;
7. Федеральный стандарт оценки ФСО №7, утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611;
8. Федеральный стандарт оценки ФСО №9, утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 №327;
9. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 №568-р;
10. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков», утвержденные распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 N1102-р;
11. Е.И. Тарасевич. «Методические рекомендации по оценке участков земли для девелопмента». — М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2005;
12. Зарубин В.Н., Рутгайзер В.М. «Оценка рыночной стоимости недвижимости». Учебное и практическое пособие. Москва, Академия оценки, 1998 г.,

13. Грибовский С.В. «Методы капитализации доходов». — Санкт-Петербург, 1997 г.;
14. Грибовский С.В. «Оценка доходной недвижимости». — СПб, Питер, 2001;
15. Озеров Е.С. «Экономика и менеджмент недвижимости». — СПб, МКС, 2003 г.;
16. СНИП 31-03-2001
17. Техническое задание на проведение оценки рыночно обоснованной арендной платы за встроенные помещения, являющиеся собственностью Российской Федерации и расположенные на территории поселений, от 1 июля 2-006г.
18. Удельные стоимостные показатели в уровне цен 1969 года на единицу объема: Государственный комитет Совета министров СССР по делам строительства. Сборник № 28, Москва, 1970 г.
19. Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Под редакцией: Лейфера Л.А., КТН, «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы», Нижний Новгород, 2014
20. Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Под редакцией: Лейфера Л.А., КТН, «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы», Нижний Новгород, 2014
21. Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Под редакцией: Лейфера Л.А., КТН, «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Таблицы. Графики. Гистограммы», Нижний Новгород, 2014

1.13. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Количественные и качественные характеристики объекта установлены на основании предоставленных Заказчиком документов, отражены в таблицах 3.1 – 3.4.

Таблица 1.5. Опись полученных от Заказчика документов.

№ п/п	Наименование, вид документа	Подлинник /копия
1	Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АМ №003746 от 26.11.2012г.	Копия
2	Договор аренды земельного участка №19093 от 04.05.2016г.	Копия
3	Акт приема-передачи земельного участка, расположенного по адресу: г. Казань, Советский район , пр-кт Победы	Копия
4	Кадастровый паспорт объекта незавершенного строительства от 20.11.2012г.	Копия
5	Кадастровый план земельного участка №3-16/50-07-1104 от 28.02.2007г.	Копия
6	Технические условия на водоснабжение и водоотведение №1915 от 24.09.2015г	Копия
7	Технический паспорт на объект незавершенного строительства (фитнес-центра) от 11.11.2012г.	Копия

1.14 Оцениваемые права

Согласно Информации, предоставленной Заказчиком, оценке подлежит право собственности на объект незавершенного строительства и право пользования и владения (аренды) на земельные участки.

Право пользования – основанная на законе возможность эксплуатации имущества, извлечения из него полезных свойств и/или получения от него плодов и доходов.

Право владения – предоставляемая законом возможность фактического обладания вещью и удержания ее в собственном владении.

При аренде *право распоряжения* остается у собственника, превращающегося в арендодателя, а *право пользования с правом владения* переходят на условиях договора аренды к арендатору. Арендатор может передать их и другим лицам. При прекращении

действия договора по тем или иным причинам, эти права возвращаются обратно к собственнику.

При оценке стоимости земли термин «частичные имущественные права на землю» применяют для обозначения любых права, дающих возможность получения дохода от земельного участка, отличных от полного права собственности.

Частичными имущественными правами предусматривают меньший объем правомочий по сравнению с полным правом собственности. Они возникают, когда часть правомочий связанных с земельным участком, может быть передана собственником другим сторонам на неопределенный срок или ограниченный период времени

К частичным имущественным правам на землю относятся:

- Собственно права на землю: право аренды земельного участка, в том числе в состав единого имущественного комплекса, право субаренды земельного участка, право постоянного бессрочного пользования, право пожизненного наследуемого владения, право ограниченного пользования(сервитут);
- Права, связанные с земельными участками: право на заключение договора аренды; право на совершение сделок с права аренды земельного участка, право застройки земельного участка;
- Права, связанные с земельными долями: право аренды земельной доли не выделенной в натуре (в основном относится к сельскохозяйственным угодьям), доля в праве аренды земли (доля в праве пользования землей на земельных участках, занятых зданиями со множественностью субъектов права на них).

Под правом аренды арендатора понимается стоимость всех выгод (интересов, возникающих у арендатора в результате получения права пользования и владения земельным участком. Стоимость права аренды арендатора также называется стоимостью лизгольда или стоимостью интерес аренды. Стоимость права аренды арендатора возникает только там, где существует положительная разность между рыночной арендной платой и арендной платой по договору (то есть не вся земельная рента изымаемая в доход собственника). Там, где арендная плата превышает рыночную арендную плату, может возникнуть отрицательная стоимость.

Под правом аренды арендодателя понимается стоимость доходов до заключенного договора аренды земельного участка или арендной платы, установленной договором, и потенциального дохода от продажи земельного участка или права его аренды после окончания срока действующего договора. Стоимость права аренды арендодателя также может называться стоимостью фригольда или стоимостью безусловного права собственности на имущество, переданное в аренду. В настоящее время такой вид стоимости в основном определяются для сданных в аренду земельных участков, находящихся в муниципальной и государственной собственности.

Право аренды — возможность владения земельным участком по договору аренды.

Стоимость прав аренды — это сумма, которую готов заплатить потенциальный покупатель за право владения данным участком по договору аренды с целью получения выгоды от этого владения. Оценка прав аренды применяется при определении цены заключения договора аренды земельного участка, при определении стоимости объекта, частью которого является арендуемый земельный участок, и при оценке ущерба от расторжения договора аренды.

Согласно ст. 611 ГК РФ имущество передается за плату во временное пользование и владение. Это имущественные права арендатора. Имущественное право арендодателя – получать прибыль от использования данного имущества в установленных договором формах. Существует право арендодателя на получение имущества обратно по окончании аренды и корреспондирующая этому праву обязанность арендатора вернуть данное имущество. Все эти права независимы друг от друга.

В соответствии со статьей 209 ГК РФ, собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые

законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Таким образом, у собственника есть только право собственности, содержанием которого являются, в частности, правомочия владеть и пользоваться, у него нет отдельного права владения или права пользования как самостоятельных прав, которые можно бы было передать. В случае передачи в аренду происходит конститутивное преемство, т.е. право арендатора владеть и пользоваться ранее не существовало и только возникает. В то же время в случае перенайма, например, арендатор как раз передает свое право владеть и пользоваться вещью.

Право собственности (Гражданский кодекс РФ, часть 1, ст. 209) включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник может по своему усмотрению совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать его им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В соответствии со статьей 606 ГК РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью. В соответствии со статьей 607 ГК РФ в аренду могут быть переданы следующие объекты аренды: земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

Законом могут быть установлены виды имущества, сдача которого в аренду не допускается или ограничивается. Объектом аренды является имущество и другие вещи.

В соответствии со статьей 614 ГК РФ арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В случае, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах. Арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей в виде:

1. определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно;
2. установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов;
3. предоставления арендатором определенных услуг;
4. передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду;
5. возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества.

Если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год. Законом могут быть предусмотрены иные минимальные сроки пересмотра размера арендной платы для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества.

2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО, ДОХОДНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

2.1 Применяемы в отчете общие понятия и определения, соответствующие общим понятиям и определениям, обязательным к применению

В соответствии с ФСО-1 разд. II и ФСО-2 (пп. 7-10) в настоящем отчете применяются термины и определения, представленные ниже.

1. К *объектам оценки* относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
2. При определении *цены* объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за Объекты оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
3. При определении *стоимости* объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
4. *Итоговая стоимость* объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
5. *Подход к оценке* представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
6. *Датой оценки* (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
7. При установлении *затрат* определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за Объекты оценки.
8. При определении *наиболее эффективного использования* объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
9. При проведении *экспертизы отчета об оценке* осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.
10. *Срок экспозиции* объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
11. *Рыночная стоимость* определяется в следующих случаях: при изъятии имущества для государственных нужд; при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества; при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке; при определении стоимости неденежных

вкладов в уставный (складочный) капитал; при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства; при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

12. *Инвестиционная стоимость* – стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.
13. *Ликвидационная стоимость* – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный Объекты 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. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать Объекты оценки на условиях, не соответствующих рыночным.
14. *Кадастровая стоимость* определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

Кроме того, в отчете использованы понятия, термины и определения из следующих источников:

- Гражданский кодекс РФ;
- Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998г.;
- Федеральный закон №157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 27 июля 2006г.;
- Федеральные стандарты оценки ФСО №№1,2,3, утвержденные Приказами МЭРТ РФ от 20.07.2007г. №№254,255,256;
- Справочная и учебная литература.

К объектам оценки относятся

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

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость), в соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ), относятся: земельные участки, участки недр, все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе электрические сети, линии телефонной связи (в случае, когда данные линии установлены на опорах, прочно связанных с землей), здания, сооружения, объекты незавершенного строительства². К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Оценка имущества – определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

² Объекты незавершенного строительства отнесены к недвижимому имуществу с 1 января 2005 г.

Оценщик – лицо, обладающее подготовкой, опытом и квалификацией для оценки имущества; физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального Закона.

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой данный Объекты оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Земельный участок – часть земной поверхности, включая почвенный слой, имеющая фиксированные границы, площадь, местоположение, правовой статус.

Улучшения – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

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

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекта оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Объекты сравнения – проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объекта удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставка, сопоставляемые и подвергаемые корректировки.

Элементы сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объекта недвижимости и сделок, которые вызывают изменение цен или арендных ставок на недвижимость.

Корректировка - представляет собой операцию (часто математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемыми и сравниваемыми объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

2.2. Процесс оценки

Процесс оценки объекта оценки имеет стандартную процедуру, в соответствии с действующими федеральными стандартами.

Процесс оценки включает исследования и анализ, необходимые для заключения выводов об искомой стоимости. Процесс оценки состоит из нескольких этапов:

1. *Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.* На данном этапе Оценщиком собирается детальная информация, относящаяся к оцениваемому недвижимому имуществу. Сбор данных осуществляется путем визуального осмотра объекта Оценщиком и анализа информации об объекте,

предоставленной Заказчиком. Сбор информации об объекте оценки производится по следующим направлениям:

- имущественные права и обременения, связанные с объектом;
 - местоположение объекта оценки;
 - физические характеристики объекта;
 - информация о текущем использовании объекта.
2. *Анализ рынка, а также других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его рыночную стоимость.* На этом этапе Оценщиком собирается информация по всем ценообразующим факторам, влияющим на рыночную стоимость объекта оценки и использовавшихся при ее определении. Сбор данных производится по следующим направлениям:
- макроэкономические факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта;
 - социально-экономическая ситуация в районе расположения объекта;
 - состояние соответствующего сектора рынка, закономерности его изменения и складывающаяся динамика цен на объекты аналогичные оцениваемому;
 - прочие ценообразующие факторы.
3. *Анализ наиболее эффективного использования.* На основе собранной информации с учетом существующих ограничений, специфики объекта оценки и типичных способов использования подобной недвижимости Оценщик делает вывод о наиболее эффективном использовании объекта оценки.
4. *Применение подходов к оценке рыночной стоимости объекта оценки* в соответствии с Федеральными стандартами оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», Федеральными стандартами оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости». На данном этапе Оценщик рассматривает возможность применения к оценке рыночной стоимости объекта оценки трех стандартных, принятых в международной практике подходов к оценке: затратного, сравнительного и доходного, и производит расчеты с использованием приемлемых подходов.
5. *Согласование результатов расчетов*, полученных с применением различных подходов и вывод итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.
6. *Подготовка отчета* об установленной стоимости: на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сводятся воедино и излагаются в виде отчёта.

2.3. Обзор общепринятых подходов к оценке и обоснование возможности их применения

Затратный подход

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

Применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (пп. 18, 19 ФСО №1).

Затратный подход предполагает, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, соответствуют рыночной стоимости этого объекта. Такое предположение психологически оправдано, так как типичный покупатель вряд ли пожелает платить за объект недвижимости больше того, что может стоить приобретение равноценного земельного участка и создание на нем улучшений (зданий, сооружений) аналогичной полезности.

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также

функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства (п. 24-б ФСО №7).

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют) (п. 24-в ФСО №7).

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости — земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений (п. 24-а ФСО №7).

В рамках затратного подхода применен метод замещения. Стоимость затрат на строительство здания была определена базисно-индексным методом с использованием сборников КО-ИНВЕСТ.

Выбор данного метода обусловлен отсутствием сметной документации, а так же тем фактом, что оцениваемое здание является объектом незавершенного строительства, а, следовательно применение других подходов в сложившихся рыночных реалиях представляется затруднительным.

Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. Применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (пп. 15, 16 ФСО №1).

Доходный подход рассматривает данные о доходах и расходах, относящиеся к оцениваемому имуществу, которые пересчитываются в текущую стоимость посредством методов капитализации. Выбор способа капитализации определяется характером и качеством ожидаемых доходов. Прямая капитализация используется, если прогнозируются постоянные или плавно изменяющиеся с незначительным темпом доходы. Если динамика изменения дохода значительна или эти изменения имеют нерегулярный характер, то используется дисконтирование денежного потока.

Доходный подход отражает мотивацию типичного покупателя доходной недвижимости — ожидаемые будущие доходы от владения недвижимостью.

Сравнительный подход

Совокупность методов 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.

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на рыночной информации и учитывает текущие действия продавцов и покупателей на рынке. С точки зрения сравнительного подхода, стоимость оцениваемого объекта равна реальной цене продажи аналогичного объекта, недавно зафиксированной рынком. В основе сравнительного подхода, в первую очередь, лежат принципы замещения, изменения, зависимости от внешней среды, спроса и предложения. Основным преимуществом сравнительного подхода является то, что стоимость оцениваемого объекта недвижимости фактически определяется рынком, т.к. оценщик лишь корректирует реальную рыночную цену аналогов для лучшей сопоставимости, тогда как при применении других подходов к оценке стоимость является результатом расчета. В условиях развитого рынка недвижимости, когда есть возможность подобрать достаточно близкие аналоги оцениваемого объекта, оценка с применением сравнительного подхода может оказаться наиболее точной.

В рамках данного Отчета сравнительный подход при расчете стоимости объектов оценки был применен только для расчета стоимости земельных участков.

Оценщик посчитал необходимым отказаться от применения сравнительного и доходного подходов при расчете объекта незавершенного строительства по следующим причинам:

- 1) объектом оценки является объект незавершенного строительства, со степенью готовности 95% и приостановлением строительства;
- 2) рынок купли-продажи и сдачи подобного имущества в аренду отсутствует;
- 3) невозможность определения сроков завершения строительства и необходимых затрат.
- 4) невозможность спрогнозировать поток доходов от объекта в его настоящем состоянии.

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ³

3.1. Основные количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов

Таблица 3.1 – Описание объекта: Фитнес – центр, площадью застройки 2580,2 кв.м. – 16:50:060201:585

Назначение объекта	Нежилое здание (Фитнес-центр)
Площадь, кв.м.	2580,2
Степень готовности	95%
Площадь участка застроенная, кв.м.	1223,3
Год постройки	2012
Группа капитальности	I
Этажность	3
Местоположение	Республика Татарстан, г. Казань, пр-кт Победы
Кадастровый номер	16:50:060201:585
Оцениваемое право на объект	Право собственности
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью «Стройинвест Групп». ИНН 1655159844. КПП 165501001. ОГРН 1081690038528 от 27.06.2008г.
Фактическое использование	Не используется
Балансовая стоимость, руб	Нет данных
Кадастровая стоимость	Нет данных
Инвентарный номер	16-16-01/389/2008/-121, 92:401:002:000035950.
Технические характеристики:	
Высота помещений, м.	9,8
Фундамент	Железобетонный, ленточный, столбчатый
Стены/перегородки	Монолитные (бетонные)
Перекрытия	Железобетон в монолите
Крыша	Мягкая кровля
Полы	Плитка
Проемы	Оконные – пластиковые. Дверные отсутствуют
Отделочные работы	Плитка

³ Количественные и качественные характеристики объектов установлены в соответствии с документами, указанными в п. 1.10 настоящего отчета, а также по данным визуального осмотра

Санитарные и электротехнические устройства	Отсутствуют
Специальное оборудование, обусловленное назначением объекта	Ванна бассейна. Оборудование, спортоборудование и оборудование буфета - отсутствуют
Сведения о физическом износе	Данные о физическом износе согласно Технический паспорт на объект незавершенного строительства (фитнес-центра) от 11.11.2012г.– 0%. Физический износ, установленный расчетным методом срока жизни, составил 5%.

Рис. 1 – Актуальная информация о характеристиках объекта в соответствии с данными Росреестра.⁴

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	16:50:060201:585
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	20.11.2012
Площадь ОКС'а:	2580,2
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	4562639,78
Дата внесения стоимости:	14.12.2014
Дата утверждения стоимости:	09.12.2014
Дата определения стоимости:	01.01.2014
Адрес (местоположение):	Республика Татарстан, г Казань, пр-кт Победы
(ОКС) Тип:	Сооружение (Фитнес-центр)
Дата обновления информации:	19.06.2017
Ранее присвоенные номера	
Условный номер:	16-16-01/389/2008/-121
Инвентарный номер:	92:401:002:000035950
Форма собственности:	
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 16-16-01/316/2012-168 от 10.09.2012 (Собственность)	№ 16-16-01/348/2012-341 от 25.01.2013 (Ипотека)
	№ 16-16-01/198/2014-62 от 05.12.2014 (Прочие ограничения (обременения))
	№ 16:50:060201:585-16/001/2017-1 от 17.04.2017 (Прочие ограничения (обременения))
	№ 16:50:060201:585-16/001/2017-2 от 17.04.2017 (Прочие ограничения (обременения))
	№ 16-16/001-16/001/009/2015-3906/1 от 17.08.2015 (Прочие ограничения (обременения))
	№ 16-16-01/319/2012-77 от 10.09.2012 (Залог в силу закона)
	№ 16:50:060201:585-16/001/2017-3 от 16.06.2017 (Прочие ограничения (обременения))
Найти объект на спутниковой кадастровой карте	

⁴ <https://rosreestr.ru>

Рис. 2 – Местоположение объекта, согласно сведениям согласно google maps⁵



⁵ <https://www.google.ru/maps/>

Таблица 3.2 – Описание объекта: Земельный участок, общей площадью 1655,0 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения автостоянки, адрес: Республика Татарстан, г. Казань, пр-кт Победы. Кадастровый номер: 16:50:060201:631

Назначение объекта	Земельный участок
Площадь, кв.м.	1655,0
Форма	Прямоугольник
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения объектов транспорта
Местоположение	Республика Татарстан, г. Казань, пр-кт Победы
Оцениваемое право	Право пользования и владения (аренды)
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью «Стройинвест Групп». ИНН 1655159844. КПП 165501001. ОГРН 1081690038528 от 27.06.2008г.
Кадастровый номер	16:50:060201:631
Сведения об обременениях	№ 16-16/001-16/999/001/2016-9652/2 от 12.05.2016 (Аренда)
Кадастровая стоимость, руб.	13 040 241,50 руб.
Физический износ	Объект не обладает физическим износом

Рис. 3 – Актуальная информация о характеристиках объекта в соответствии с данными Росреестра.

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер: 16:50:060201:631
 Статус объекта: Учтенный
 Дата постановки на кадастровый учет: 18.03.2016

Категория земель: Земли населенных пунктов
 Разрешенное использование: [Для размещения объектов транспорта](#)
 Площадь: 1655
 Единица измерения (код): Квадратный метр

Кадастровая стоимость: 13040241,5
 Дата определения стоимости: 18.03.2016
 Дата внесения стоимости: 18.03.2016
 Дата утверждения стоимости: 01.01.2014

Адрес (местоположение): Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань, Советский район, проспект Победы
 Дата обновления информации: 11.08.2016

Форма собственности:

▼ Права и ограничения

Право	Ограничение
	№ 16-16/001-16/999/001/2016-9652/2 от 12.05.2016 (Аренда)

► Особые отметки

[► Найти объект на публичной кадастровой карте](#)
[► Сформировать запрос](#)

Рис. 4 – Местоположение объект согласно единой публичной кадастровой карте⁶

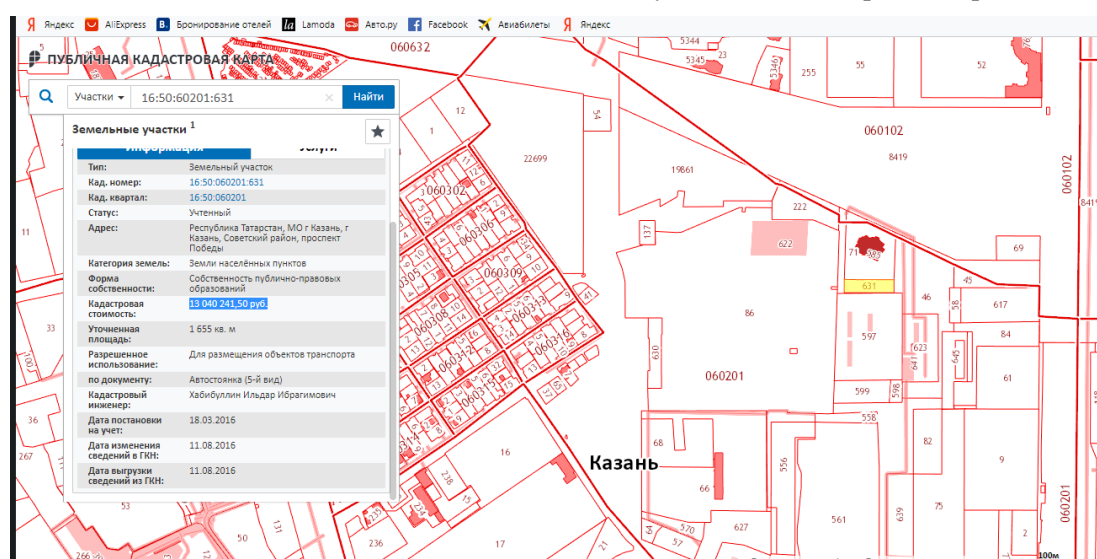


Таблица 3.3 – Описание объекта: Земельный участок, общей площадью 7390,0 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение фитнес-центра, адрес: Татарстан, г. Казань, пр-кт Победы. Кадастровый номер: 16:50:000000:180

Назначение объекта	Земельный участок
Площадь, кв.м.	7390,0
Форма	Прямоугольник
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	под размещение фитнес-центра
Местоположение	Республика Татарстан, г. Казань, пр-кт Победы
Оцениваемое право	Право пользования и владения (аренды)
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью «Стройинвест Групп». ИНН 1655159844. КПП 165501001. ОГРН 1081690038528 от 27.06.2008г.
Кадастровый номер	16:50:000000:180
Сведения об обременениях	№ 16-16/001-16/097/005/2015-3141/2 от 01.07.2015 (Аренда)
Кадастровая стоимость, руб.	57 904 734,06 руб.
Физический износ	Объект не обладает физическим износом

⁶ <http://pkk5.rosreestr.ru>

Рис. 5 – Актуальная информация о характеристиках объекта в соответствии с данными Росреестра

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер: 16:50:000000:180
 Статус объекта: Ранее учтенный
 Дата постановки на кадастровый учет: 15.02.2007

Категория земель: Земли населенных пунктов
 Разрешенное использование: Для общего пользования (уличная сеть)
 Площадь: 7390
 Единица измерения (код): Квадратный метр

Кадастровая стоимость: 57904734,06
 Дата внесения стоимости: 24.01.2014
 Дата утверждения стоимости: 01.01.2014

Адрес (местоположение): Республика Татарстан, г Казань, Советский район, пр-кт Победы
 Дата обновления информации: 22.06.2016

Форма собственности:

Права и ограничения

Право	Ограничение
	№ 16-18/001-18/097/005/2015-3141/2 от 01.07.2015 (Аренда)

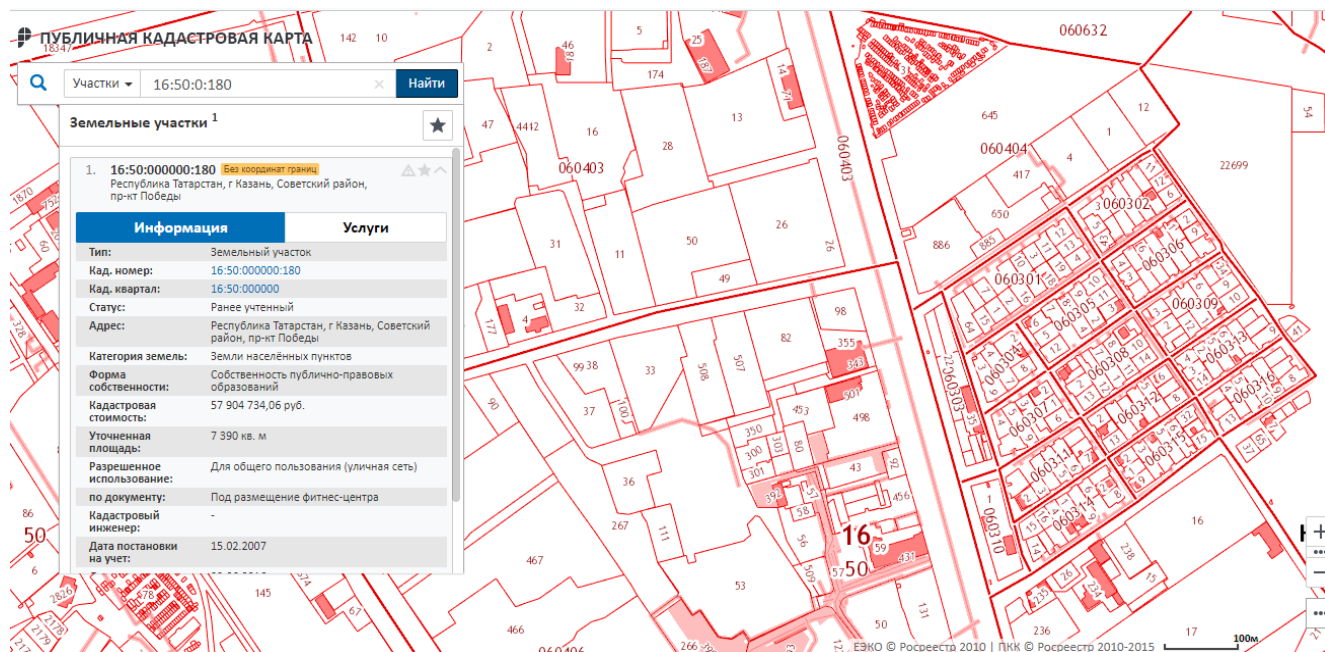
Особые отметки

Сведения об использовании земель имеют статус «Актуальные незарегистрированные». Право зарегистрировано на объект с видом использования земель [Для размещения объектов сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственных угодий].

[Найти объект на публичной кадастровой карте](#)
[Сформировать запрос](#)

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Рис. 6 – Местоположение объект согласно единой публичной кадастровой карте⁷



⁷ <http://pk5.rosreestr.ru>

3.2 Информация о текущем использовании объекта

По данным предоставленным Заказчиком, а также по данным визуального осмотра пришел к выводу, что оцениваемое здание фитнес центра является объектом капитального строительства и не используется. Земельные участки используются исходя из разрешенного использования.

3.3 Количественные и качественные характеристики, входящие в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.

Оценщик не обладает сведениями относительно наличия количественных и качественных характеристик Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты его оценки в рамках данного Отчета.

3.4 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость

Оценщик не обладает сведениями относительно наличия других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки, существенно влияющих на их стоимость.

3.5 Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование имущества – это вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к наивысшей стоимости этого имущества.

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки, выбирается один способ использования называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Заклучая сделку купли продажи объекта, на которую опирается определение рыночной стоимости, средний покупатель предполагает в дальнейшем эксплуатировать объект согласно наилучшему использованию. Поскольку задача оценки рыночной стоимости сводится к прогнозированию наиболее вероятной цены продажи, то мы исходим из того, что объект будет приобретен именно средним покупателем и, следовательно "привязываем" объект к наилучшему и наиболее эффективному использованию.

Объект оценки – здание фитнес центра, размещенное в административно-деловой зоне города. По конструктивному исполнению объект вполне может быть использован в качестве административно- торгового назначения. Поэтому считаем, что в перспективе объект оценки в чистом виде будет представлять собой именно такой объект.

Считаем, что наиболее эффективное использование в данном случае настолько очевидно в силу текущего использования и окружающей застройки, что не требует более детального анализа.

Определение ННЭИ является результатом суждений оценщиков на основе их аналитических навыков, тем самым выражается лишь мнение, а не обусловленный факт, что представляет собой посылку для стоимостной оценки объекта.

Учитывая специфику планировочных и конструктивных решений, месторасположение, окружение зданий из состава объекта оценки и транспортную доступность, наилучшее и наиболее эффективное использование определим как использование по прямому назначению либо в качестве административно-торгового здания.

Наиболее эффективное использование участков как условно свободных

При проведении данного анализа предполагается, что участок земли является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений), а также, что стоимость свободного участка не превысит стоимости собственности с улучшениями.

Физическая возможность. Данный критерий ограничивается физическими характеристиками участка и улучшений. Рассматриваемый участок имеет многоугольную форму, достаточно ровную поверхность и по физическим характеристикам на нем также может быть построено как жилое, так и нежилое здание.

Правомочность. Земельные участки относятся к землям населенных пунктов и используются по прямому назначению, в качестве участков для размещения автостоянки и земельного участка под размещение фитнес центра..

Финансовая осуществимость. Учитывая местоположение данных земельных участков и фактическое текущее использование, можно сделать вывод об экономической целесообразности использования земельного участка для размещения автостоянки и земельного участка под размещение фитнес центра (либо любого другого здания административного назначения)

Максимальная эффективность.

Анализ рынка коммерческой недвижимости характеризуется положительными тенденциями развития. Размещение на участках коммерческих объектов характеризуется большей рентабельностью.

Анализ местоположения показал, что к положительным факторам, влияющим на перспективы участка относятся: спокойный, ровный рельеф, отсутствие нефункциональных зон и близкое расположение к основным инженерным коммуникациям. Транспортная доступность оценивается как хорошая, подъездные пути, а также характеристики пешеходной и пассажирской доступности, оцениваются как хорошие.

Вид разрешенного использования и рассмотренные характеристики предполагают наилучшее использование участков под размещение автостоянки и под размещение фитнес центра (либо любого другого здания административного назначения).

На основании выше обозначенного считается, что использование участков под размещение автостоянки и земельного участка под размещение фитнес центра (либо любого другого здания административного назначения) является наиболее эффективным в соответствии со сложившимся назначением участков.

4 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

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

Согласно существующему административному территориальному делению объекты оценки находятся в Республике Татарстан Административно-территориальное деление: 43 муниципальных района и 2 городских округа (Казань и Набережные Челны).

Глава республики: Президент Республики Татарстан. Президент Республики Татарстан - Минниханов Рустам Нургалиевич.

Правительство: Кабинет Министров Республики Татарстан. Премьер-министр Республики Татарстан - Песошин Алексей Валерьевич.

Парламент: однопалатный Государственный Совет Республики Татарстан. Председатель Государственного Совета Республики Татарстан - Мухаметшин Фарид Хайруллович.

Население: численность – 3 803,2 тыс. человек (2012 г.), татары – 53,2%, русские – 39,7% (перепись 2010 г.).

Оцениваемые объекты находятся в столице республики г. Казань. Казань — один из крупнейших промышленных, финансовых и торговых центров России, один из лидеров по инвестициям и строительству в Поволжье. По обеспеченности современными торговыми центрами Казань занимает лидирующие позиции в России. По совокупному капиталу собственных банков Казань занимает 3-е место в России, уступая лишь Москве и Санкт-Петербургу. В городе расположен крупнейший в России Технопарк в сфере высоких технологий "ИТ-парк", а также один из самых больших в Европе технопарков — «Идея». В Казани действует единственная за пределами Москвы электронная торговая площадка по размещению заказов для федеральных нужд.

В рейтинге самых благоприятных для работы городов от «Mercer Human Resource Consulting» Казань заняла 174 место — самое высокое среди российских городов. Казань имеет долгосрочный международный рейтинг (РДЭ) «В+» агентства Fitch Ratings. Согласно оценкам, сделанным в докладе Всемирного банка и Международной финансовой корпорации «Ведение бизнеса в России — 2009», Казань лидирует по уровню благоприятности условий для ведения бизнеса, опережая Тверь, Петрозаводск, Ростов-на-Дону, Томск, Иркутск, Пермь, Санкт-Петербург, Воронеж и Москву. В рейтинге «Лучшие города для бизнеса» Forbes в 2010 году Казань заняла 15 место среди российских городов входящих в рейтинг (в 2008 году — 3 место, в 2009 году — 2 место).

Основные показатели социально-экономического развития Республики Татарстан

Ситуация в экономике и социальной сфере республики складывалась на фоне годового роста ВВП РФ, который в 2017 году составил 101,5% и достиг объема 92 трлн.рублей. Инвестиции в основной капитал за прошлый год также увеличились на 4,4%, достигнув 16 трлн.рублей. Последнее было связано преимущественно с активизацией инвестиционной активности сегмента малого предпринимательства и замедлением инфляционных процессов в экономике РФ

Индекс промышленного производства в январе-феврале 2018 года составил 100,8%. При этом объем отгруженных товаров зафиксирован на уровне 405 млрд.рублей, что на 8,9% превышает уровень соответствующего периода прошлого года.

Следует отметить, что фиксируется рост предпринимательской уверенности в марте 2018 года по отношению к декабрю 2017 года в таких отраслях, как обрабатывающие производства, добывающая промышленность.

Добыча полезных ископаемых составила 98,5%. За анализируемый период добыто 5,7 млн. тонн нефти, что на 1,6% ниже уровня прошлого года.

В обрабатывающей промышленности прирост индекса производства составил 2%. Это обеспечено за счет увеличения выпуска нефтепродуктов на 4,1%, резиновых изделий на 14,9%, кроме этого, достигнут существенный рост производства пищевых продуктов (116,9%), текстильных изделий (127,4%), бумаги и бумажных изделий (163,4%), мебели (138,4%).

Обеспечение электрической энергией, газом и паром выросло на 8%. Водоснабжение и водоотведение снизилось на 7,6%.

Производство автомобильного бензина составило 146%, дизельного топлива - 114,7%, прямогонного бензина - 106,7%, мазута топочного - 98,7%. На переработку поступило 2,8 млн. тонн нефти, что соответствует уровню прошлого года.

За два месяца текущего года в химической промышленности увеличилось производство минеральных удобрений (107%), пластмассы (101,7%), синтетического каучука (103,4%), технической серы (124,3%), бензола (102,9%).

Выпуск легковых автомобилей в республике увеличился на 78%, грузовых автомобилей - на 26% и достиг 6467 штук. Производство автобусов продемонстрировало рост на 59,6%.

На 17% увеличилось производство шин, при этом их выпуск достиг 2,4 млн. штук. Это достигнуто за счет наращивания на 19,6% производства шин для легковых автомобилей, и на 22% - шин для грузовых автомобилей.

Генерация электроэнергии в январе-феврале 2018 года достигла 4,5 млрд. квт. час, или 111,4%. Несколько снизилось производство пара и горячей воды и составило 13 млн. Гкал (98%).

Существенный прирост производства пищевых продуктов (на 17%) был обеспечен увеличением выпуска сахара (в 2,3 раза), крупы (175,8%), кисломолочных продуктов (124,7%), молока (116,3%) и ряда других продуктов.

Объем работ по ВЭД «строительство» лишь незначительно превысил уровень соответствующего периода прошлого года и составил 24 млрд. руб. (101,2%).

Ввод жилья продемонстрировал существенный прирост на 47,2%, в результате чего объем жилищного строительства составил 690 тыс. кв. м. Индивидуальное жилищное строительство составило 1773 индивидуальных жилых дома общей площадью 216,8 тыс. кв. метров, что составляет почти треть от общей площади введенного жилья.

Это обусловило увеличение практически всех показателей в сфере производства стройматериалов.

Добыча природных песков составила 99,6%, гальки и гравия - 481,5 тыс. куб. м, или 101,2% к январю-февралю 2017 года.

Отметим увеличение производства пластмассовых оконных блоков на 18,7%, и на 34,7% - дверных пластмассовых блоков, используемых для строительства.

При этом выпуск керамических кирпичей составил 42 млн. штук, или 101,7% к уровню прошлого года, а выпуск цементных кирпичей вырос на 39%. Производство цементных строительных блоков увеличилось на 4,6%, бетона - на 2,8%, строительных растворов - на 13,3%.

Производство строительных металлических конструкций за два месяца текущего года составило 28 тыс. тонн, или 28,3%, тогда как двери, окна, рамы из металла продемонстрировали рост на 2,8%.

Растет оборот розничной торговли. За два месяца текущего года он увеличился на 6% и составил 132,2 млрд. рублей. На федеральном уровне данный показатель возрос на 2,3%.

Оптовая торговля демонстрирует еще более динамичный рост - на 24% за анализируемый период. Ее объем при этом достиг 304,6 млрд. руб.

Оборот общественного питания зафиксирован на уровне 6,1 млрд. рублей, или 106,7%. Несколько снизился объем платных услуг населению - на 1,5%, и составил 44,3 млрд. рублей.

В целом по РФ годовая инфляция в январе-феврале составила 2,2%. В республике индекс потребительских цен в феврале 2018 года к февралю 2017 года составил 101,9%, а к декабрю 2017 года - 100,4%. Соответствующие показатели для индекса цен производителей промышленных товаров составили 110% и 100,6%. Сводный индекс на продукцию инвестиционного назначения зафиксирован на уровне 100,1% и 98,4% соответственно.

Наблюдается снижение индекса цен на сельскохозяйственную продукцию - в феврале он составил 90,5% к февралю 2017 года и 95,6% к декабрю 2017 года.

Согласно федеральным данным, инфляционные ожидания экономических агентов имеют позитивную динамику.

Среди промышленных товаров наибольший рост цен отмечен в добыче полезных ископаемых (124% в феврале 2018 года к февралю 2017 года), производстве кокса и нефтепродуктов (112,4%), производстве автомобилей (106,3%).

Сальдированный финансовый результат в январе 2018 года составил 34 млрд.рублей, что на 17,4% выше уровня предыдущего года. Наибольшие объемы данного показателя получены в добыче полезных ископаемых (23,6 млрд.руб.), розничной торговле (3,2 млрд.руб.), обеспечении электроэнергией (2,4 млрд.руб.). При этом наибольшие темпы роста зафиксированы в розничной торговле (в 6 раз), транспортировка и хранение (160%), добыча полезных ископаемых (110%), обеспечение электроэнергией (107,9%).

Наибольшие объемы убытка получены в обрабатывающей промышленности (6,3 млрд.руб.), информатизации и связи (291 млн.руб.), оптовой и розничной торговле (287 млн.руб.).

Денежные доходы на душу населения в январе 2018 года увеличились на 9% и составили 24515,6 рублей. Реальные денежные доходы составили 107%. Среднемесячная заработная плата зафиксирована на уровне 32164,8 руб., что на 10% выше уровня прошлого года.

В целом по РФ также зафиксирован резкий рост зарплат - на 11,3% в реальном выражении к январю 2017 года. Причиной этого являются бюджетные усилия по повышению доходов бюджетных отраслей, в том числе образования, здравоохранения, культура, спорт. Кроме того, существенно выросла зарплата в производстве нефтепродуктов.

Начало года отмечено сохранением тех позитивных макроэкономических тенденций, которые сформировались в масштабе российской экономике. По ряду показателей республика превышает показатели Российской Федерации. Ситуация так же характеризуется низкими инфляционными ожиданиями и улучшением индексов предпринимательской уверенности.

В целом можно ожидать сохранение отмеченных позитивных тенденций в последующие месяцы при условии если санкционный режим со стороны западных стран в отношении РФ не будет расширяться и ужесточаться.

1.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

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 объекта, 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 оценки, рынок можно разделить на сегменты:

Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);

Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);

Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);

Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);

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

Согласно проведенному Оценщиком анализу, оцениваемые объекты принадлежат к сегменту рынка нежилой (коммерческой) недвижимости административного назначения.

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

На дату Оценки Оценщику удалось выявить следующие предложения с объектами недвижимости схожими по своим характеристикам с объектами оценки

Таблица 4.1 –Предложения на рынке земельных участков г. Казани на дату оценки.

Местоположение	Информация	Площадь	Категория земель	Цена предложения, руб.	Стоимость 1 кв. метра, руб.	Контактная информация
г. Казань, м. Аметьево ул Южно-Промышленная	Продам участок 34 сотки, в городе Казань, ПЕРВАЯ линия, район Приволжский, ул. Южно-промышленная. Примыкают и расположены рядом: ул. Магистральная, остановка Нефтебаза, немного дальше отары. Первая линия, заезд сразу с асфальта, оживленная дорога проходит непосредственно вдоль участка. Участок огорожен забором из ж/б плит	3 400	земли промышленности	9 000 000	2 647,06р.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_34_sot_prom_naznatcheniya_300035795 тел. 8(906)1141873
г. Казань, Советский район, поселок Царицыно, ул. Возрождения, 49	Участок под строительство магазина (продуктового, хозяйственного, строительного) или иного объекта торговли до 400 кв.м. со всеми коммуникациями, находится в густонаселенном коттеджном поселке. Кадастровый номер: 16:50:140326:21. Возможен перевод (перерегистрация в Росреестре) за 5 рабочих дней под ИЖС с назначением - строительство дома,коттеджа или блокированного 3-х квартирного дома. Есть ГПЗУ. Новая асфальтированная дорога с очень интенсивным трафиком ведет к дачным участкам и в поселок Нагорный, напротив ведется строительство коттеджного поселка "Мое Царицыно". Возможно размежевание на 2 участка. Варианты обмена на квартиру или иную недвижимость ! Собственник. Документы готовы. Разумный торг.	1 470	земли промышленности	4 900 000	3 333	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_14.7_sot_pro_mnaznatcheniya_1218076909 тел. 8(917)89179676
Республика Татарстан, Казань, м. Проспект Победы, улица Юлиуса Фучика, 113	Продам право аренды на участок(10 лет) находящийся на первой линии самого густо населенного района города. Участок полностью заасфальтирован, имеется въезд с дороги. Сейчас участок используется как автомобильная стоянка. кадастровый номер 16:50:150108:14 . Продается в связи с отсутствием финансирования в проект. рядом проходит вода,электричество. Возможно установить шиномонтаж, быстрое питание и т.д.	470	земли промышленности	500 000	1 064	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_4.7_sot_pro_mnaznatcheniya_958504114 тел. 8(917)8734031

Местоположение	Информация	Площадь	Категория земель	Цена предложения, руб.	Стоимость 1 кв. метра, руб.	Контактная информация
Казань, ул Космонавтов	Земельный участок расположен на 1 линии, свободный от застроек, со всеми коммуникациями. Активный автомобильный трафик, непосредственная близость коммерческой активности (агропарка "Казань", автосалонов премиум класса и офисов множества компаний).	1 800	земли промышленности	20 000 000	11 111	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot._promnaznacheniya_1106126698 тел. 89872977917
г.Казань, ул Каспийская, 48	Продается земельный участок прямоугольной формы 14м*45м, 603 кв.м., зона Ж-4 (под коммерческую недвижимость), расположение - третий участок от южной трассы - ул. Ак.Арбузова, на перекрестке с ул. Губкина. 5 мин ходьбы до остановки. Тупиковая улица. Подведено электричество, газ, вода. Участок ровный без насаждений с забором из профнастила и с воротами. Документы готовы. Один собственник 5 лет. Поблизости Казань арена, где проводятся развлекательные мероприятия, можно построить мини гостиницу, магазины, офисное здание. Возможен обмен на дом, коттедж	600	земли промышленности	6 000 000	10 000	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._promnaznacheniya_1524266652 тел. 89
Республика Татарстан, Казань, м. Проспект Победы, улица Ноксинский	Многоэтажные жилые дома, частная застройка Трафик: плотный автомобильный трафик Зона градостроительных регламентов: РЗ (По новому генплану г.Казань предусмотрена зона Смешанного размещения производственных, коммунально складских объектов и общественно деловой застройки) Возможные варианты использования: Строительство объекта обслуживания населения, административно-торговых зданий, объектов технического обслуживания, складских объектов Кадастровый номер: 16:50:150106:84, 16:50:150106:2081 Возможен торг при единовременной оплате.	8 870	земли промышленности	66 000 000	7 441	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_88.7_sot._promnaznacheniya_1210781334 тел. 88432071392
Республика Татарстан,	Продается земельный участок на первой линии улицы Академика Губкина. Участок расположен в 70 метрах	1 700	земли промышленности	19 500 000	11 471	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/

Местоположение	Информация	Площадь	Категория земель	Цена предложения, руб.	Стоимость 1 кв. метра, руб.	Контактная информация
Казань, м. Проспект Победы, 1-я Азинская улица	от перекрестка Проспект Победы / Губкина в сторону Царицыно, вдоль проектируемого выезда на М-7. Вдоль участка проходит большой автомобильный трафик. Участок ровный, прямоугольной формы, примерно 30 на 60 метров, широкой частью вдоль трассы. Зона градостроительного регламента Ж2. Красные линии по участку не проходят. Газ, электричество, водопровод проходят вдоль участка. Участок в собственности.		ости			uchastok_17_sot_prom_naznacheniya_1361572034_tel.89520463474

Проведенный анализ показал, что средний ценник за 1 кв.м. земельных участков под коммерческое строительство составил 6 724р. (без торга)

Таблица 4.2 –Предложения на рынке продажи административных и торговых центров в г. Казань на дату оценки.

Местоположение	Информация	Площадь	площадь 3у	Цена предложения, руб.	Стоимость 1 кв. метра, руб.	Контактная информация
Петербургская улица, 35, Казань, Россия	Нежилое здание. 3 этажа (дополнительно подвал). Здание находится в самом сердце центральной части г. Казани. Внутренняя отделка объекта в хорошем состоянии. Подъездные пути к зданию хорошие – дорога с асфальтным покрытием. Земельный участок в аренде у КЗИО на 5 лет с пролонгацией. Имеется парковка на 30 машин.	2 010	н/д	140 000 000	69 651,74р.	http://proarr.ru/object/2588818
улица Восстания, 84А, Казань, Россия	Продается 5 этажное здание гостиницы. На первом этаже находится ресторан. В подвале сауна. Идеально подходит под офисы, большой паркинг перед зданием. Разумный торг.	2 800	н/д	212 800 000	76 000	https://www.beboss.ru/kn/kzn/2559283
улица Шапова, 26, Казань, Россия	Продаётся административно-офисное здание свободной планировки в центре города Казань. 5 этажей + (мансарда и подвальные помещения) Общая полезная площадь этажей свыше 2000 кв.м. + (мансарда и подвальные помещения). Этажи можно адаптировать под любые нужды на Ваше усмотрение. Все коммуникации: вода, электричество, интернет. В здании есть лифт. На первом этаже есть пункт охраны. Здание находится в частной долевой собственности. Удобная транспортная доступность, рядом остановки общественного транспорта. Отвечу на все вопросы. Долевой собственник. Агентам солидное вознаграждение при продаж	2 000	н/д	130 000 000	65 000	https://www.beboss.ru/kn/kzn/2632410
проспект Ямашева, 71А, Казань, Россия	РАСПОЛОЖЕНИЕ Торговый центр расположен в центре густонаселенного района на пересечении улиц Ямашева и Фатыха Амирханова. Высокий транспортный и пешеходный трафик. Отличная парковка на 200 автомобилей. Удобные подъездные пути. ОПИСАНИЕ Предлагается к покупке помещение с Арендатором Супермаркет "Бахетле", общей площадью 5 319 кв.м. Супермаркет находится в составе ТЦ, общей площадью 16 818 кв.м. Продажа возможна по схеме sale and lease, "Бахетле" готов остаться в данном ТЦ на 15 лет в текущем договоре с ежегодной индексацией 3%. Арендная ставка Супермаркета 6 116 850 руб. в мес. Возможна покупка отдельных арендаторов, таких как: Книжный магазин 247,2 кв.м., с арендной платой 201 120 рублей в месяц, продажа за 25 956 000 рублей Одежды и Обуви 1	5 319	н/д	611 000 000	114 871	https://www.beboss.ru/kn/kzn/2644275

Местоположение	Информация	Площадь	площадь 3У	Цена предложения, руб.	Стоимость 1 кв. метра, руб.	Контактная информация
	344 кв.м., с арендной платой 672 000 рублей в месяц, продажа за 134 400 000 рублей Магазин электроники М.видео 2500,7 кв.м., с арендной платой 1 808 000 рублей в месяц, продажа за 200 056 000 рублей и др., подробная информация представлена в презентации					
улица Юлиуса Фучика, 98А, Казань, Россия	Компания Недвижимость и Закон предлагает вам выгодные условия для покупки торгового центра на улице Юлиуса Фучика 98А. Отличный пешеходный и автомобильный трафик. Своя парковка! Здание на 100 % заполнено арендаторами. Успейте забронировать это предложение! Первая линия, своя парковка. Отличная транспортная развязка. Центр города! На первом этаже арендаторы Магнит, срок договора 15 лет. На втором этаже Фикс Прайс, на 3 этаже офисы, в цоколе - салон мягкой мебели. Документы в полной готовности. Успейте записаться на просмотр! *Безопасность сделки обеспечена стандартами работы Гильдии риелторов Республики Татарстан. НАША ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗАСТРАХОВАНА! *Все лучшие предложения под Ваш запрос смотрите внизу объявления, нажав название нашей компании "Недвижимость и Закон". Номер объекта: 1/540790/133	1 554	н/д	110 000 000	70 785	https://www.beboss.ru/kn/kzn/2554100
Минская 9, Советский, Казань, Татарстан	здание 2008 года постройки, площадь: 2700 кв.м, второй этаж пятиэтажного комплекса, ресторан - 1500 кв.м из них 118.6 коридор, 451 кв.м бильярд, собственный выход 41.6 кв.м ,туалеты 36.5 кв.м Доля в праве собственности на площадь 3У под зданием : 3710 кв.м. Доля в праве на площадь 3У прилегающую к зданию : 4731 кв.м. Почему помещение является лучшим объектом инвестиций: Расположено в Центре Приволжского района города Казани, пересечение крупных магистралей: улиц Минская и Ю.Фучика. Большой автомобильный трафик хорошо виден даже из данных яндекс пробки казань Помещение на втором этаже, которое является зданием развлекательного комплекса ТЦ Азино, давно зарекомендовавшего себя как один из известных в городе центров. Здание оборудовано двумя эскалаторными лестницами на каждом этаже (всего шесть эскалаторов) два лифта и грузовой лифт. Большой трафик	2 700	4 731	230 000 000	85 185	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizh/imost-na-prodazhu-kazan-182179788

Местоположение	Информация	Площадь	площадь 3у	Цена предложения, руб.	Стоимость 1 кв. метра, руб.	Контактная информация
	<p>посещаемости здания, так как в здании расположен магазин перекресток и большое количество розничных услуг и товаров повседневного спроса. На последнем этаже расположен спортивный клуб Максимум известной сети города Казани. Здание имеет въезды на прилегающую территорию с двух улиц с учетом проездов и разворотов позволяет разместить до 170 а/м</p> <p>Коммунальные услуги согласованы и позволяют разместить любой тип развлекательных учреждений (кафе ресторан, игровой клуб, кинотеатр и т д) либо крупные магазины бытовой техники или спортивных товаров.</p> <p>Имеются системы приточно-вытяжной вентиляции, системы кондиционирования, исполнены все требования Роспотребнадзора и пожарного надзора, мощность электричества выделена с запасом и позволяет эксплуатировать все оборудование действующего ресторана. В 2017 году произведена полная реконструкция помещения.</p>					

Проведенный анализ показал, что средний ценник за 1 кв.м. сданных в эксплуатацию административных зданий и торговых зданий составляет 80 249р. (без торга)

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

5.1 Затратный подход

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

- определить стоимость соответствующего права на земельный участок (права аренды, права собственности или другой совокупности имущественных прав);
- рассчитать затраты на строительство аналогичных (идентичных) улучшений, входящих в состав объекта оценки, как новых;
- определить величину накопленного износа;
- вычесть величину износа из стоимости нового строительства и определить стоимость замещения (воспроизводства) улучшений с учетом износа;
- определить стоимость объекта оценки по затратному подходу путем суммирования стоимости земельного участка и стоимости замещения (воспроизводства) улучшений с учетом износа.

Технические параметры улучшений определены на основании технического паспорта на здание, а также по результатам осмотра объекта оценки.

Определение рыночной стоимости земельного участка

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки, количественные методы оценки, а также их сочетания.

В нашем случае рынок земельных участков не развит настолько, чтобы можно было подобрать пары, отличающиеся лишь по одному фактору, для применения метода парных продаж или провести регрессионный анализ.

Следует отметить также критическое отношение оценщика, выполнившего настоящую оценку, к таким методам качественных оценок, как например метод анализа иерархий (МАИ), т.к. они не отражают модель поведения типичных участников рынка. Для применения подобных методов необходима разработка стандартных моделей, апробированных и признанных оценочным сообществом в целом. Использование же собственных моделей приводит к доминированию субъективных оценок конкретного оценщика и на практике приводит к серьезным ошибкам. Поэтому оценщик принял решение об использовании метода количественных корректировок.

В нашем случае нами был использован метод сравнения продаж, который описан в «Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных Распоряжением Минимущества РФ от 07.03.2002 №568-р.

В соответствии с пунктом 22д ФСО № 7 в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

В нашем случае преимущественно используется метод количественных корректировок в сочетании с методом экспертных оценок. Количественные методы предпочтительнее, т.к. носят более объективный характер и опираются на данные рынка. Качественные методы используются в случае невозможности применения количественных.

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и сооружениями, так и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- изучение рынка и выбор сделок с земельными участками, сопоставимыми с оцениваемым земельным участком;
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение оцениваемого земельного участка с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Обоснование выбора единицы сравнения

Единица сравнения - единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости. Применяется для того, чтобы сравнивать объект оценки с объектами-аналогами по размеру. Единица измерения – это количественная характеристика.

В соответствии с действующим законодательством земельный участок – это часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в государственном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

В данном отчете согласно анализу рынка объекта оценки показателем цены является 1 кв. м общей площади участка. Все предложения коммерческих объектов характеризуются ценой, его площадью и соответственно ценой 1 кв.м. объекта. Данным показателем (стоимость 1 кв.м) оперируют в работе все агентства недвижимости, а также сами продавцы недвижимости.

Поэтому единственно возможная единица сравнения – стоимость 1 кв.м. Определение элементов сравнения

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели (характеристики) или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта недвижимости посредством необходимых корректировок цен продаж сопоставимых объектов недвижимости.

Элементы сравнения – это качественные характеристики собственности и сделок, которые определяют факторы, влияющие на цену недвижимости.

Число элементов сравнения (как ценообразующих факторов) достаточно велико, в результате приходится ограничиваться только теми объективно контролируемыми факторами, которые влияют на цены сделок наиболее существенным образом. Из рассмотрения могут быть исключены те элементы сравнения, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки.

В качестве критериев сравнения оцениваемого земельного участка и аналогов, как правило, выделяют следующие параметры:

1. Состав передаваемых прав на земельный участок (право собственности, право аренды, совокупность имущественных прав).
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Дата продажи.
5. Местоположение земельного участка.
6. Масштаб участка.
7. Наличие (отсутствие) коммуникаций.
8. Физические характеристики участка (конфигурация участка, рельеф и др.).
9. Единицы сравнения (площадь земельного участка).

Из полученной в результате исследования рынка информации о сделках было отобрано несколько аналогов сопоставимого назначения.

Таблица 5.1 –объекты-аналоги для оценки земельных участков

Местоположение	Информация	Площадь	Категория земель	Цена предложения, руб.	Стоимость 1 кв. метра, руб.	Контактная информация
Казань, ул Космонавтов	Земельный участок расположен на 1 линии, свободный от застроек, со всеми коммуникациями. Активный автомобильный трафик, непосредственная близость коммерческой активности (агропарка "Казань", автосалонов премиум класса и офисов множества компаний).	1 800	земли промышленности	20 000 000	11 111	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot._p_omnaznacheniya_110_6126698_tel_89872977917
г.Казань, ул Каспийская, 48	Продается земельный участок прямоугольной формы 14м*45м, 603 кв.м., зона Ж-4 (под коммерческую недвижимость), расположение - третий участок от южной трассы - ул. Ак.Арбузова, на перекрестке с ул. Губкина. 5 мин ходьбы до остановки. Тупиковая улица. Подведено электричество, газ, вода. Участок ровный без насаждений с забором из профнастила и с воротами. Документы готовы. Один собственник 5 лет.	600	земли промышленности	6 000 000	10 000	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._promnaznacheniya_1524_266652_tel_89
Республика Татарстан, Казань, м. Проспект Победы, улица Ноксинский	Многоэтажные жилые дома, частная застройка Трафик: плотный автомобильный трафик Зона градостроительных регламентов: РЗ (По новому генплану г.Казань предусмотрена зона Смешанного размещения производственных, коммунально складских объектов и общественно деловой застройки) Возможные варианты использования: Строительство объекта обслуживания населения, административно-торговых зданий, объектов технического обслуживания, складских объектов Кадастровый номер: 16:50:150106:84, 16:50:150106:2081 Возможен торг при единовременной оплате.	8 870	земли промышленности	66 000 000	7 441	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_88.7_sot._promnaznacheniya_1_210781334_tel_88432071392
Республика Татарстан, Казань, м. Проспект Победы, 1-я Азинская улица	Продается земельный участок на первой линии улицы Академика Губкина. Участок расположен в 70 метрах от перекрестка Проспект Победы / Губкина в сторону Царицыно, вдоль проектируемого выезда на М-7. Вдоль участка проходит большой автомобильный трафик. Участок ровный, прямоугольной формы, примерно 30 на 60 метров, широкой частью вдоль трассы. Зона градостроительного регламента Ж2. Красные линии по участку не проходят. Газ, электричество, водопровод проходят вдоль участка. Участок в собственности.	1 700	земли промышленности	19 500 000	11 471	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot._p_omnaznacheniya_136_1572034_tel_89520463474

Расчет рыночной стоимости земельных участков представлен в ниже следующих таблицах

Таблица 5.2. – Расчет рыночной стоимости земельного участка площадью 7390,0 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, пр-кт Победы

Элемент сравнения	Ед.	Объекты сравнения				
		1	2	3	4	
Цена продажи	руб	19 500 000р.	6 000 000р.	66 000 000р.	20 000 000р.	
Общая площадь	кв.м	1700,0 кв.м.	600,0 кв.м.	8870,0 кв.м.	1800,0 кв.м.	7390,0 кв.м.
Цена 1 кв.м. общей площади	руб.	11 470,59р.	10 000,00р.	7 440,81р.	11 111,11р.	
Вид права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право аренды
Корректировка	%	-14%	-14%	-14%	-14%	
Скорректированная цена	руб.	9 864,71р.	8 600,00р.	6 399,10р.	9 555,56р.	
Условия финансирования		рыночн.	рыночн.	рыночн.	рыночн.	рыночн.
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%	
Скорректированная цена	руб.	9 864,71р.	8 600,00р.	6 399,10р.	9 555,56р.	
Условия продажи		коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%	
Скорректированная цена	руб.	9 864,71р.	8 600,00р.	6 399,10р.	9 555,56р.	
Условия рынка		3-6 месяцев	3-6 месяцев	3-6 месяцев	3-6 месяцев	3-6 месяцев
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%	
Скорректированная цена	руб.	9 864,71р.	8 600,00р.	6 399,10р.	9 555,56р.	
Местоположение		Республика Татарстан, Казань, м. Проспект Победы, 1-я Азинская улица	г.Казань, ул Каспийская, 48	Республика Татарстан, Казань, м. Проспект	Республика Татарстан, Казань, м. Проспект Победы, 1-я Азинская улица	Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань,

Элемент сравнения	Ед.	Объекты сравнения				
				Победы, улица Ноксинский		Советский район, проспект Победы
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%	
Скорректированная цена	руб.	9 864,71р.	8 600,00р.	6 399,10р.	9 555,56р.	
Характеристика объекта	кв.м	1700,0 кв.м.	600,0 кв.м.	8870,0 кв.м.	1800,0 кв.м.	7390,0 кв.м.
Корректировка	%	-19,78%	-31,38%	2,78%	-19,09%	
Скорректированная цена	руб.	7 913,25р.	5 900,98р.	6 576,74р.	7 731,26р.	
Назначение		строительство промышленного, логистического, производственно-складского комплекса	строительство промышленного, логистического, производственно-складского комплекса	строительство промышленного, логистического, производственно-складского комплекса	строительство промышленного, логистического, производственно-складского комплекса	под размещение фитнес-центра
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%	
Скорректированная цена	руб.	7 913,25р.	5 900,98р.	6 576,74р.	7 731,26р.	
Транспортная доступность населенного пункта		Коммерческого назначения	Коммерческого назначения	Коммерческого назначения	Коммерческого назначения	Коммерческого назначения
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%	0,00р.
Скорректированная цена	руб.	7 913,25р.	5 900,98р.	6 576,74р.	7 731,26р.	
Скидка при продаже						
Корректировка	%	-13,0%	-13,0%	-13,0%	-13,0%	
Скорректированная цена	руб.	6 884,53р.	5 133,86р.	5 721,76р.	6 726,19р.	

Элемент сравнения	Ед.	Объекты сравнения				
Итоговая скорректированная цена		6 884,53р.	5 133,86р.	5 721,76р.	6 726,19р.	
Среднее значение рыночной стоимости 1 кв.м. земельного участка						6 116,59р.
Рыночная стоимость земельного участка, руб.						45 201 564,08р.

Таблица 5.3. – Расчет рыночной стоимости земельного участка площадью 1655,0 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, пр-кт Победы

элемент сравнения	Ед.	Объекты-аналоги				Объект оценки
		1	2	3	4	
Цена продажи	руб	19 500 000р.	6 000 000р.	66 000 000р.	20 000 000р.	
Общая площадь	кв.м	1700,0 кв.м.	600,0 кв.м.	8870,0 кв.м.	1800,0 кв.м.	1655,0 кв.м.
Цена 1 кв.м. общей площади	руб.	11 470,59р.	10 000,00р.	7 440,81р.	11 111,11р.	
Вид права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право аренды
Корректировка	%	-14%	-14%	-14%	-14%	
Скорректированная цена	руб.	9 864,71р.	8 600,00р.	6 399,10р.	9 555,56р.	
Условия финансирования		рыночн.	рыночн.	рыночн.	рыночн.	рыночн.
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%	
Скорректированная цена	руб.	9 864,71р.	8 600,00р.	6 399,10р.	9 555,56р.	
Условия продажи		коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%	
Скорректированная цена	руб.	9 864,71р.	8 600,00р.	6 399,10р.	9 555,56р.	
Условия рынка		3-6 месяцев	3-6 месяцев	3-6 месяцев	3-6 месяцев	3-6 месяцев

элемент сравнения	Ед.	Объекты-аналоги				
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%	
Скорректированная цена	руб.	9 864,71р.	8 600,00р.	6 399,10р.	9 555,56р.	
Местоположение		Республика Татарстан, Казань, м. Проспект Победы, 1-я Азинская улица	г.Казань, ул Каспийская, 48	улица Ноксинский	Республика Татарстан, Казань, м. Проспект Победы, 1- я Азинская улица	Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань, Советский район, проспект Победы
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%	
Скорректированная цена	руб.	9 864,71р.	8 600,00р.	6 399,10р.	9 555,56р.	
Характеристика объекта	кв.м	1700,0 кв.м.	600,0 кв.м.	8870,0 кв.м.	1800,0 кв.м.	1655,0 кв.м.
Корректировка	%	0,40%	-14,12%	28,64%	1,27%	
Скорректированная цена	руб.	9 904,48р.	7 385,87р.	8 231,66р.	9 676,70р.	
Назначение		Коммерческого назначения	Коммерческого назначения	Коммерческого назначения	Коммерческого назначения	Коммерческого назначения
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%	
Скорректированная цена	руб.	9 904,48р.	7 385,87р.	8 231,66р.	9 676,70р.	
Транспортная доступность населенного пункта		Расположение по трассе с капитальным типом покрытия	Расположение по трассе с капитальным типом покрытия	Расположение по трассе с капитальным типом покрытия	Расположение по трассе с капитальным типом покрытия	Расположение по трассе с капитальным типом покрытия
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%	0,00р.
Скорректированная цена	руб.	9 904,48р.	7 385,87р.	8 231,66р.	9 676,70р.	
Скидка при продаже						
Корректировка	%	-13,0%	-13,0%	-13,0%	-13,0%	
Скорректированная цена	руб.	8 616,90р.	6 425,70р.	7 161,55р.	8 418,73р.	
Итоговая скорректированная цена		8 616,90р.	6 425,70р.	7 161,55р.	8 418,73р.	
Среднее значение рыночной стоимости 1 кв.м. земельного участка						7 655,72р.
Рыночная стоимость земельного участка, руб.						12 670 215,12р.

Описание и порядок внесения корректировок

Выявленные отличия сравниваемых аналогов с объектом оценки требует введения описанных ниже корректировок.

При сравнении Объекта оценки с объектами сравнения использовались следующие корректировки:

Корректировка на различие в передаваемых правах. Объекты-аналоги имеют полное право собственности, в то время как объекты-оценки находятся в аренде, корректировка определена исходя из Результатов экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 2 квартал 2016г. Коэффициент торможения принят исходя из Результатов экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 2 квартал 2016г. Автор: Живаев М.В., член правления НРО РОО. и составила -14% для всех объектов-аналогов.

Величина поправки на право собственности/аренды для земельных участков			
Наименование объекта	Величина поправки (право собственности поправка=0%, указать поправку в случае права аренды), %		
	мин	макс	среднее
Земельные участки под коммерческую застройку	6	23	14
Земельные участки под промышленную застройку	6	23	14
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	6	23	14
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	4	20	12
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	4	18	11

Корректировка на различие в условиях финансовых расчетов. Для объекта оценки и объектов сравнения предусматриваются одинаковые условия финансирования сделки - расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи, поэтому данная корректировка не вводилась.

Корректировка на условия сделки. Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. В нашем случае все сделки проводятся в рыночных условиях, и корректировка не учитывается.

Корректировка на время продажи. Введением данной поправки регулируется различие в уровне цен в различные временные периоды. В данном случае поправка на дату продажи не требуется, т.к. дата оценки и дата оферты совпадают.

При определении величин корректировок на местоположение и качественные характеристики объекта, использовался относительный сравнительный анализ. Данный метод относится к качественным методикам. На основе изучения данных рынка анализируются сравнимые продажи для того, чтобы определить, является ли влияние на стоимость недвижимости сравнимых элементов превышающим, равным или недостающим в отношении к объекту оценки.

Корректировка на местоположение.

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта оценки. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/районов области, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Корректировка не проводилась, так как объекты обладают равной инвестиционной привлекательностью.

Корректировка на разрешенное использование. Сравниваемые объекты аналогичны по своему назначению объекту оценки. Корректировка 0%

Площадь. Корректировка на площадь проводилась исходя из Результатов экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 2 квартал 2016г. Коэффициент торможения принят исходя из Результатов экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной

деятельности 2 квартал 2016г. Автор: Живаев М.В., член правления НРО РОО. Сертифицированный специалист РОО по оценке недвижимости. Новосибирск. 2016г.

Коэффициент торможения для поправки на размер объекта			
Наименование объекта	Коэффициент торможения для поправки на размер объекта		
	мин	макс	среднее
Торговые помещения	-0,01	-0,24	-0,12
Офисные помещения	-0,01	-0,24	-0,12
Производственно-складские помещения	-0,01	-0,28	-0,14
Земельные участки под коммерческую застройку	0,00	-0,25	-0,13
Земельные участки под промышленную застройку	-0,01	-0,29	-0,15
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	-0,01	-0,31	-0,16
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	0,00	-0,32	-0,16
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	0,00	-0,33	-0,17
Квартиры	-0,01	-0,31	-0,16
Дома	-0,01	-0,32	-0,16

Поправка на эффект масштаба к ценам аналогов рассчитывается по формуле:

$$P_{ЭМ} = \left[\left(\frac{S_{оц}}{S_{ан}} \right)^n - 1 \right] * 100\%$$

где

Соц, Сан - площадь оцениваемого объекта и объекта-аналога

n - коэффициент торможения

n = -0,15 земельные участки под промышленную застройку

Расчет корректировок для объектов аналогов представлен в таблице

Таблица 5.4 – Расчет корректировки на площадь для объекта оценки земельного участка площадью 7390,0 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, пр-кт Победы

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь, кв. м		1700,0 кв.м.	600,0 кв.м.	8870,0 кв.м.	1800,0 кв.м.
Поправка на общую площадь		-19,78%	-31,38%	2,78%	-19,09%

Таблица 5.5 – Расчет корректировки на площадь для объекта оценки земельного участка площадью 1655,0 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, пр-кт Победы

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь, кв. м		1700,0 кв.м.	600,0 кв.м.	8870,0 кв.м.	1800,0 кв.м.
Поправка на общую площадь		0,40%	-14,12%	28,64%	1,27%

Скидка при сделке

На основании опросов риелторов агентств недвижимости г. Казани, а также исследования ассоциации риелторов Стат-Риелт скидка на торг, при окончательном расчете рыночной стоимости сравнительным подходом, была принята равной -13%.⁸

⁸ <https://statielt.ru>

Расчет затрат на строительство улучшений как новых с использованием сборников Ко-Инвест

В рамках настоящего отчета для расчета затрат на строительство улучшений использована технология проведения расчетов стоимости замещения с использованием сборников Ко-Инвест.

Сумма затрат в рыночных ценах строительства оцениваемого объекта недвижимости рассчитывается по методу сравнительной единицы, который предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 куб.м.) аналогичного здания. Основная формула выглядит следующим образом:

$$C_{\text{пи}} = C1 * S_0 * K_{\text{п}} * K_{\text{рег}} * K_{\text{инфл}} * K_{\text{ндс}} * \text{ПП}$$

C1- укрупненные показатели стоимости строительства на единицу объема (площади) зданий, длины сооружения, передаточных устройств в базисном уровне цен, приняты по справочнику оценщика, разработанному ООО «КО-ИНВЕСТ».

S₀- строительный объем оцениваемого объекта.

K_п- коэффициент, учитывающий отклонение функциональных параметров объекта по которому были разработаны показатели строительства по объему (площади) и конструктивному исполнению .

K_{рег} - регионально коэффициент по классам конструктивных систем Республики Татарстан.

K_{инфл} - отношение индекса текущих цен на строительство соответствующих объектов недвижимости к индексу цен в базисном периоде.

K_{ндс} -поправка на существующий налог. Поправка не вводилась, в связи с тем, что оценка проводится для целей банкротства и НДС не предусмотрен.

К справочной стоимости удельного показателя в ценах 2018 года применяются следующие корректировки:

- региональный коэфф. по классам конструктивных систем K_{рег} составил 0,991;

	Класс конструктивных систем									
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Республика Татарстан	0,991	0,958	1,058	0,839	0,995	1,003	1,018	1,013	1,022	0,989

	Класс конструктивных систем								
	КС-8	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15	
Республика Татарстан	0,952	0,990	0,971	1,045	0,983	0,989	1,004	1,009	

- корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади – не вводился
- коэффициент на несоответствие высоту здания **K_п** рассчитывался по формуле справочника КО-Инвест и составил 1,075

Поправка на различие в высоте этажа (С_h)

Поправка на различие в высоте этажа для не жилых зданий (руб./куб. м на здание в целом) определяется по формуле:

$$C_h = (C_{пер} + C_{пол} + 0,6 \times C_{карк}) \times ((h_a - h_o)/h_o),$$

где:

C_{пер}, C_{пол}, C_{карк} — удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов здания соответственно перекрытий (гр. «Перекрытия и покрытия»), пола (гр. «Полы»), каркаса (гр. «Каркас»);

h_o, h_a — средняя высота этажа соответственно оцениваемого здания и здания-аналога, м.

- В связи с тем, что сборник КО-ИНВЕСТ «Общественные здания» был выпущен во втором квартале 2016 года, необходима корректировка на **Кинфл** (коэффициент инфляции). Он определяется как отношение индекса текущих цен на строительство соответствующих объектов недвижимости к индексу цен в базисном периоде. В базисном периоде (2 квартал 2016г.) индекс составил 5,2⁹; в текущем периоде 5,67¹⁰. **Кинфл** составил 1,0904.

При расчете стоимости замещения, как правило, должна быть также учтена прибыль предпринимателя (прибыль инвестора). Предпринимательский доход представляет собой сумму, которую инвестор планирует получить сверх затрат на осуществление проекта с учетом риска и доходности по сопоставимым объектам, т.е. величина рыночной обоснованной прибыли за организацию и реализацию проекта. В случае оценки объекта недвижимости прибыль инвестора – это величина наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений.

Прибыль предпринимателя (инвестора) определялась на основе «Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (научное руководство издания, общее редактирование: Лейфер Л. А., кандидат технических наук, научный руководитель ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2016 г., ISBN 978-5-9908029-6-4, Том 2, стр. 259) и составила 25%.

Расчет стоимости замещения объекта представлен в таблице ниже.

⁹ <https://smetnoedelo.ru/indeksy/indeksy-izmeneniya-smetnoy-stoimosti-na-2-kvartal-2016-god.html>

¹⁰ <https://smetnoedelo.ru/indeksy/indeksy-izmeneniya-smetnoy-stoimosti-na-1-kvartal-2018-god.html>

Таблица 5.6-Определение стоимости замещения объекта-оценки.

Наименование объекта	Класс конструктивной системы оцениваемого объекта	Справочник ко-Инвест	Код по справочнику	Ед. измерения	Объем куб.м.	Площадь, кв.м.	Стоимость единицы измерения, руб.	Региональный коэф. по классам конструктивных систем	Корректирующий коэф. на различие в объеме или площади	Поправка на этажность	Поправка на высоту	Индекс цен	Индекс прибыли предпринимателя	Стоимость полного замещения объекта как нового, руб.	Процент готовности объекта, %	Полная стоимость замещения объекта незавершенного строительством, руб.
Нежил ое здание	КС-1	2016 "Общест венные здания", Спорт. Фитнесс -центры. Стр. 329	ru.03.07.0 00.0073	куб. м.	12996	2580,2	8890	0,991	1	1	1,075	1,0904	1,25	167 773 951,22	95%	159 385 254

Оценка накопленного износа и стоимости воспроизводства объектов оценки

Общие положения

Каждое здание характеризуется определенными эксплуатационными качествами: прочностью и устойчивостью конструкций, их теплозащитными качествами, герметичностью, звукоизолирующей способностью и т.п. Эти параметры могут быть обобщены в четыре группы, определяющих эксплуатационную пригодность зданий и сооружений.

Параметры, характеризующие конструктивную надежность, физическую долговечность:

- прочность и устойчивость конструкций;
- влаго- и морозостойкость конструкций;
- водонепроницаемость конструкций и др.

Параметры, характеризующие функциональное соответствие назначению, моральную долговечность, условия жизнедеятельности:

- удельные площади и кубатура;
- температурно-влажностный режим в помещениях;
- герметичность, звукоизоляция и др.
- Архитектурно-художественное соответствие назначению.
- Экономичность возведения и эксплуатации.
- Накопленный износ

Построенные здания под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются. Кроме этого, на рыночную стоимость здания оказывает воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды. При этом различаются физический износ (потеря эксплуатационных качеств), функциональное или моральное старение (потеря технологического соответствия и стоимости в связи с научно-техническим прогрессом), внешний или экономический износ (изменение привлекательности объекта с точки зрения изменения внешнего окружения). Все вместе эти виды износа составляют накопленный износ, который и будет составлять разницу между восстановительной стоимостью улучшений и текущей рыночной стоимостью.

Накопленный износ - это уменьшение восстановительной или заменяющей стоимости улучшений из-за ухудшения физического состояния объекта, функционального и внешнего (экономического) устаревания, или комбинации этих источников. Для оценки накопленного износа применяется следующая формула:

$$Ni = 1 - (1 - \Phi_i) * (1 - \Phi_y) * (1 - \Phi_z),$$

где: N_i - накопленный износ;

Φ_i - физический износ;

Φ_y - функциональный износ;

Φ_z - внешний (экономический) износ.

При больших относительных износах применение аддитивного метода теряет смысл, так как приводит к накопленному износу, большему 1,0 (100%). Причиной этого является многократный учет в различных видах износа одной и той же расчетной базы – восстановительной стоимости. Применение формулы мультипликативного метода исключает этот недостаток, поскольку каждый вид износа исчисляется от оставшейся доли восстановительной стоимости.

Физический износ – это потеря стоимости за счёт естественных процессов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Существуют следующие методы расчета физического износа для зданий и сооружений:

Нормативный метод расчета накопленного износа предполагает использование различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня, в которых даны характеристика физического износа различных конструктивных элементов сооружений и их оценка. Согласно методу физический износ определяется по формуле:

$$\Phi_{i...} = \left(\sum_{i=1}^n \Phi_i \times L_i \right) \times 100$$

где Φ_i – физический износ сооружения, %;

Φ_i – физический износ i -го конструктивного элемента, %;

L_i – коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости i -го конструктивного элемента в общей восстановительной стоимости здания;

n – количество конструктивных элементов в здании.

Стоимостной метод определения физического износа, в основе которого лежит физический износ, выраженный на момент его оценки соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости. Суть стоимостного метода определения физического износа заключается в определении затрат на воссоздание элементов здания. Данный метод позволяет сразу рассчитывать износ элементов и здания в целом в стоимостном выражении. Поскольку расчет обесценивания производится на основе разумных фактических затрат на доведение изношенных элементов до «практически нового состояния», результат по данному подходу можно считать достаточно точным;

Экспертный метод. Износ определяется экспертным путем на основании таблицы ниже.

Метод срока жизни для определения физического износа сооружения, предполагает, что показатели физического износа, эффективного возраста и срока экономической жизни находятся в определенном соотношении, которое можно выразить формулой

$$\Phi_i = \frac{T_{эф.}}{T_{норм.}} \times 100 = \frac{T_{эф.}}{T_{эф.} + T_{ост.}} \times 100,$$

где Φ_i – физический износ сооружения, %;

$T_{эф.}$ – эффективный возраст, определяемый экспертом на основе технического состояния элементов или сооружения в целом;

$T_{ост.}$ – оставшийся срок физической жизни.

$T_{норм.}$ – нормативный срок службы – нормативно установленная продолжительность эксплуатации сооружения и его элементов при соблюдении правил и сроков технического обслуживания и ремонта.

Износ устанавливается путем соответствующих расчетов по нормативным срокам службы:

Расчетные значения износа находятся как отношение фактически прослуженного времени к среднему нормативному сроку службы, умноженному на 100;

в тех случаях, когда фактически прослуженное время приближается к полному нормативному, а предположительный (остаточный) срок службы, определенный экспертным путем, превышает нормативный, процент износа определяется отношением фактически прослуженного времени к сумме прослуженного и предположительного срока службы, умноженному на 100. Методические указания по уточнению действующих норм амортизационных отчислений и классификации основных фондов для исчисления амортизации от 8 декабря 1970 года № 123. Фактический срок службы не ограничивается указанным, а определяется техническим состоянием объекта.

В связи с тем, что данные о годах постройки объектов Оценщику не предоставлены определение, определение износа методом срока жизни не представляется возможным.

Функциональный износ - износ имущества из-за несоответствия современным требованиям к данному имуществу.

Устранимое функциональное устаревание — это такой износ, устранение которого технически возможно и экономически выгодно, так как затраты на него меньше, чем

добавляемая при этом стоимость объекта. Устранимый функциональный износ может быть следствием:

- недостатков, связанных с отсутствием каких-либо элементов;
- необходимости замены или модернизации отдельных элементов здания;
- наличия в существующем здании излишних элементов (сверхулучшений).

Неустранимое функциональное устаревание - это износ, устранение которого технически невозможно или экономически нецелесообразно, так как затраты на него больше, чем добавляемая при этом стоимость объекта. Неустранимый функциональный износ вызывается устаревшими объемно-планировочными и/или конструктивными характеристиками здания относительно современных стандартов строительства.

Признаком неустранимого функционального износа является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранения этих недостатков. Оцениваемые сооружения технически адекватно своему назначению и их использование в текущем качестве соответствует всем конструктивно-технологическим и эксплуатационным характеристикам. На основании данных суждений оценщики сделали вывод, что оцениваемые сооружения функциональным износом не обладает. Анализ на наличие перечисленных элементов устранимого функционального износа показал, что оцениваемые объекты не обладают данным видом износа.

Внешний (экономический) износ вызывается факторами, внешними по отношению к объекту недвижимости. Внешний износ является неустранимым, так как величина затрат на его устранение, как правило, больше прироста стоимости после устранения внешних неблагоприятных факторов.

Внешний износ имущественных комплексов возникает вследствие воздействия макро- и микро- факторов.

Макро-факторы это общее состояние отрасли, причинами которого является снижение спроса на продукцию, уменьшение государственных дотаций и прочие факторы, приводящие к снижению доходности в данной отрасли. То же можно сказать и про экономическую ситуацию в регионе. Ситуация в отрасли в целом может быть достаточно хорошей, но в местной промышленности, в таких отраслях как сельское хозяйство, пищевая промышленность, швейная промышленность и т.п. (применительно к малым и средним предприятиям) отдельных регионах может быть кризис. Предприятия работают на местные рынки. Снижение платежеспособного спроса в данном конкретном регионе сказывается на доходности этих предприятий, а соответственно на их стоимости.

Учитывая местоположение и функциональное назначение оцениваемого объекта Оценщик пришел к выводу, что Объекты оценки не обладают внешним износом

Расчет накопленного износа и рыночной стоимости затрат на создание оцениваемых объектов приведен ниже в таблице.

Таблица 5.7 Расчет рыночной стоимости объекта оценки Фитнес - центр, объект незавершенного строительства, площадь застройки 2580,2 кв.м.

Наименование объекта	Нежилое здание (Фитнес - центр)
Восстановительная стоимость строительства по состоянию на дату оценки, руб	159 385 254
Год постройки здания	2012
Нормативный срок службы	120
Эффективный возраст	6
Физический износ	5%
Физический износ, руб	8 388 697,56
Функциональный износ, %	0
Внешний износ, %	0%
Накопленный износ, %	8 388 697,56
Накопленный износ, руб	5%
Стоимость строительства с учетом износа, руб.	151 415 991

При оценке объектов капитального строительства в составе единого объекта не обходимо учитывать стоимость земельного участка, который находится под зданием, так как здание и земельный участок под ним являются неделимым объектом.

В нижеследующей таблице приведен расчет единого объекта недвижимости.

Таблица 5.8 Расчет рыночной стоимости объекта оценки Фитнес - центр, объект незавершенного строительства, площадь застройки 2580,2 кв.м.

Стоимость объекта незавершенного строительства с учетом накопленного износа, руб.	Стоимость объекта незавершенного строительства с учетом накопленного износа, руб., округленно	Стоимость земельного участка, руб., округл.	Удельный показатель стоимости 1 кв.м. земельного участка, руб. ¹¹	площадь пятна застройки, кв.м.	Стоимость пятна застройки, руб., округленно	Стоимость единого объекта
151 415 991	151 416 000	45 202 000	6 116,5	1 223,3	7 482 000	158 898 000

Рыночная стоимость единого объекта Фитнес - центр, объект незавершенного строительства, площадь застройки 2580,2 кв.м., округленно на дату оценки, составила:

158 898 000 (Сто пятьдесят восемь миллионов восемьсот девяносто восемь тысяч) рублей¹²

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка площадью 7390,0 кв.м , округленно на дату оценки, составила:

37 720 000 (Тридцать семь миллионов семьсот двадцать тысяч) рублей

¹¹ Определено

¹² Без НДС

6. СОГЛАСОВАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

В этом разделе отчета оценщика сводят воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делают окончательный вывод относительно наиболее вероятной рыночной стоимости. Использование трех подходов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта.

Для устранения противоречия между результатами применяется процедура согласования результатов. Окончательная оценка стоимости объекта устанавливается после анализа соотношений между результатами, полученными разными подходами, исходя из того, какие подходы (методы) по мнению Оценщика наиболее применимы к данному объекту и в какой мере "идеология" каждого из них отражает мотивации потенциальных и типичных (гипотетических) продавцов и покупателей таких объекта с учетом состояния рыночной среды.

В связи с тем, что оценщиком был применен только один подход к оценке каждого объекта, а именно затратный подход, согласование результатов не требуется.

1) Рыночная стоимость права собственности фитнес - центра, объекта незавершенного строительства, площадь застройки 2580,2 кв.м., степень готовности 95%, расположенный по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, пр-кт Победы, по состоянию на 15.08.2018г., составляет, округленно, без НДС:

Подход	Рыночная стоимость объекта оценки, рублей	Удельный вес подхода
Затратный	158 898 000	1
Сравнительный	Не применялся	0
Доходный	Не применялся	0
Средневзвешенная стоимость, рублей	158 898 000	

2) Рыночная стоимость права аренды земельного участка, общей площадью 7390,0 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, пр-кт Победы, по состоянию на 15.08.2018г., составляет, округленно, НДС не предусмотрен:

Подход	Рыночная стоимость объекта оценки, рублей	Удельный вес подхода
Затратный	Не применялся	0
Сравнительный	37 720 000	1
Доходный	Не применялся	0
Средневзвешенная стоимость, рублей	37 720 000	

3) Рыночная стоимость права аренды земельного участка, общей площадью 1655,0 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, пр-кт Победы, по состоянию на 15.08.2018г., составляет, округленно, НДС не предусмотрен:

Подход	Рыночная стоимость объекта оценки, рублей	Удельный вес подхода
Затратный	Не применялся	0
Сравнительный	12 670 000	1
Доходный	Не применялся	0
Средневзвешенная стоимость, рублей	12 670 000	

7 РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ


Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, по состоянию на
15.08.2018г., составляет, округленно:
209 288 000 (Двести девять миллионов двести восемьдесят восемь тысяч)
рублей¹³

Оценщик

 / А.В. Крутых /

Начальник Департамента оценки и
бизнес-планирования
ЗАО ФПГ "АРКОМ"



 / М.О. Пушкарева /

¹³ Рыночная стоимость здания указана без НДС. Земельные участки не являются облагаемыми НДС.

9 СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

22. Земельный кодекс РФ;
23. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 №135-ФЗ;
24. Постановление Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. № 94;
25. Федеральный стандарт оценки ФСО №1, утвержденный Приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №297;
26. Федеральный стандарт оценки ФСО №2, утвержденный Приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №298;
27. Федеральный стандарт оценки ФСО №3, утвержденный Приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №299;
28. Федеральный стандарт оценки ФСО №7, утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611;
29. Федеральный стандарт оценки ФСО №9, утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 №327;
30. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 №568-р;
31. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков», утвержденные распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 N1102-р;
32. Е.И. Тарасевич. «Методические рекомендации по оценке участков земли для девелопмента». — М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2005;
33. Зарубин В.Н., Рутгайзер В.М. «Оценка рыночной стоимости недвижимости». Учебное и практическое пособие. Москва, Академия оценки, 1998 г.,
34. Грибовский С.В. «Методы капитализации доходов». — Санкт-Петербург, 1997 г.;
35. Грибовский С.В. «Оценка доходной недвижимости». — СПб, Питер, 2001;
36. Озеров Е.С. «Экономика и менеджмент недвижимости». — СПб, МКС, 2003 г.;
37. СНИП 31-03-2001
38. Техническое задание на проведение оценки рыночно обоснованной арендной платы за встроенные помещения, являющиеся собственностью Российской Федерации и расположенные на территории поселений, от 1 июля 2-006г.
39. Удельные стоимостные показатели в уровне цен 1969 года на единицу объема: Государственный комитет Совета министров СССР по делам строительства. Сборник № 28, Москва, 1970 г.
40. Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Под редакцией: Лейфера Л.А., КТН, «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы», Нижний Новгород, 2014
41. Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Под редакцией: Лейфера Л.А., КТН, «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы», Нижний Новгород, 2014
42. Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Под редакцией: Лейфера Л.А., КТН, «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Таблицы. Графики. Гистограммы», Нижний Новгород, 2014

10. ПРИЛОЖЕНИЯ

10.1 Фотографии объекта оценки





10.2 Документы, предоставленные Заказчиком

16-AM 003746

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-AM № 105656 , дата выдачи 10.09.2012

Дата выдачи: "26" ноября 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 29.06.2012

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственность "Стройинвест Групп", ИНН: 1655159844, ОГРН: 1081690038528, дата гос.регистрации: 27.06.2008, наименования регистрирующего органа: Межрайонная инспекция ФНС России №18 по Республике Татарстан, КПП: 165501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Каюма Насыри, д.25

Вид права: Собственность

Объект права: Фитнес-центр, объект незавершенного строительства, площадь застройки 2580,2 кв. м, степень готовности 95%, инв.№ 16-16-01/389/2008/-121, 92:401:002:000035950, адрес объекта: Республика Татарстан, г.Казань, пр-кт Победы

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:060201:585

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "10" сентября 2012 года сделана запись регистрации № 16-16-01/316/2012-168

Регистратор Каримов Р. Р.
м.п. (подпись)

Серия 16-AM 003746

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 , всего листов 2

Объекта незавершенного строительства
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 20 февраля 2013 г.

Кадастровый номер 16:50:060201:585

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 16-16-01/389/2008/-121, 92:401:002:000035950

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Фитнес-центр

1.2

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Республика Татарстан	
Район	_____	
Муниципальное образование	Тип	г
	Наименование	Казань
Населенный пункт	Тип	_____
	Наименование	_____
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	пр-кт
	Наименование	Победы
Номер дома	_____	
Номер корпуса	_____	
Номер строения	_____	
Литера	_____	
Иное описание местоположения	Республика Татарстан, г Казань, пр-кт Победы	

1.3. Основная характеристика: _____ , _____ , _____
(тип) (значение) (единица измерения)
степень готовности объекта незавершенного строительства _____

1.4. Назначение: _____

1.5. Этажность: _____
количество этажей _____ , количество подземных этажей _____

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) _____

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: 16:50:060201:71

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____

1.9. Примечание:
Земельный участок с кадастровым номером 16:50:060201:71 входит в состав единого землепользования с кадастровым номером 16:50:000000:180.

1.10. Филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Республике Татарстан
(наименование органа или организации)

инженер 2 категории
(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

С. В. Блохина
(инициалы, фамилия)



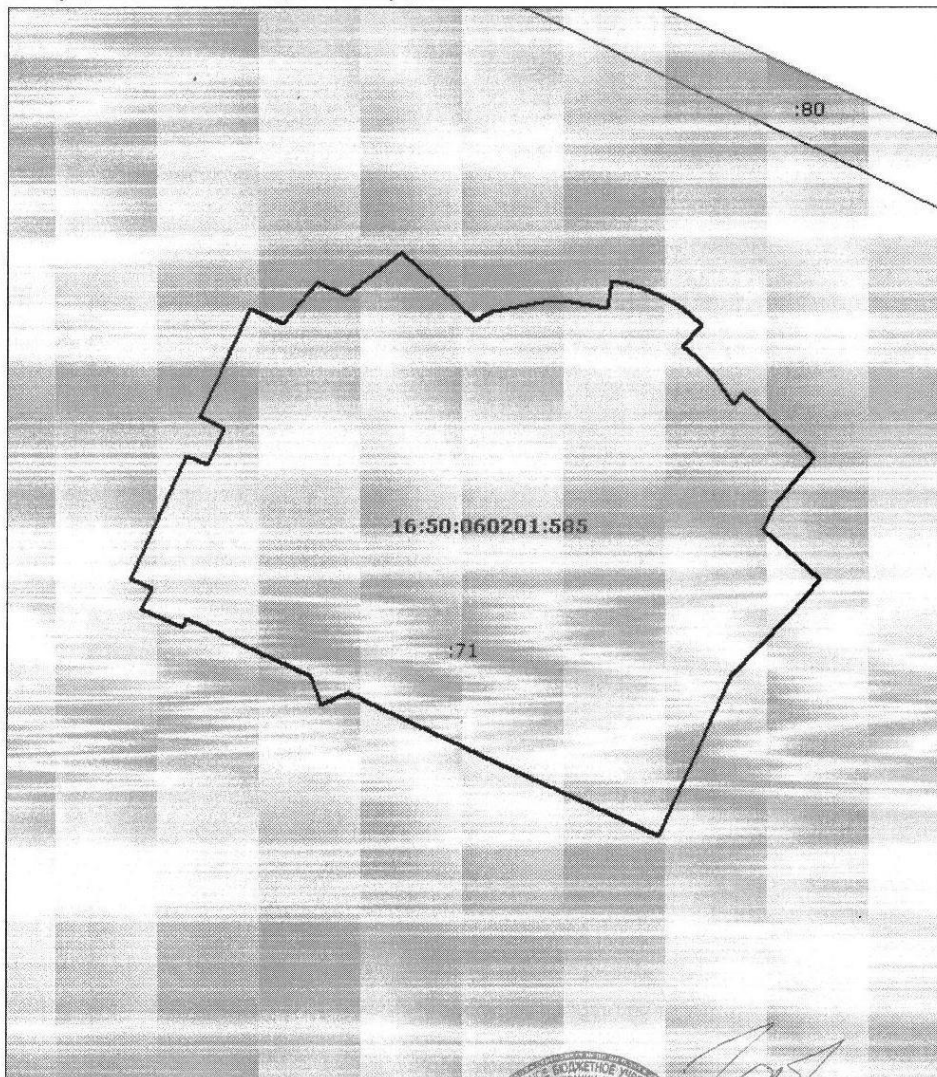
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Объекта незавершенного строительства
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 16:50:060201:585

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 16-16-01/389/2008-121, 92:401:002:000035950

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:400

инженер 2 категории
(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

С. В. Блохина
(инициалы, фамилия)




10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель: от имени Исполнительного комитета муниципального образования города Казани – Заместитель председателя Комитета земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани
Адрес: 420111, г.Казань, ул. Баумана, д.52/7



Заместитель председателя Комитета
земельных и имущественных отношений
Исполнительного комитета
муниципального образования г.Казани


Р.Р.Батршин
(подпись)

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью "Стройинвест Групп"
Адрес: 420022, г. Казань, ул.Каюма Насыри, д.25, оф.23, тел.537-84-51
Реквизиты: Банк ОАО "ИнтехБанк", р/с 40702810300010003072, БИК 049205804, ИНН 1655159844



Директор

М.П.


(подпись)

Е.В.Щербина

Настоящий Договор учтен в реестре Комитета земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани под №19093 от "08" *мая* 2016 г.




(подпись)

Р.Р.Батршин

- <1> Пункты 2.4 и 5.2.17 включаются, а пункт 2.5 исключается в случае заключения Договора на срок 1год и более.
- <2> Пункт 2.5 включается, а пункты 2.4 и 5.2.17 исключаются в случае заключения Договора на срок менее года.
- <3> Расчет арендной платы по указанной формуле производится с 01.01.2006 года.

Приложение №1
к Договору аренды земельного участка
№19093 от "04" *мая* 20 *16* г.

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЛЮ

1. Площадь земельного участка, кв.м					1655,0
2. Местоположение участка: г. Казань, Советский район, пр.Победы					
3. Кадастровый номер (квартал) участка:					16:50:060201:631
4. Удельный показатель кадастровой стоимости земли, руб./кв.м					7 879,30
5. Кадастровая стоимость участка, руб.					13 040 241,50
6. Ставка земельного налога в процентах от кадастровой стоимости, %					0,8
Период действия ставки арендной платы за землю		Ставка земельного налога, руб./кв.м	Повышающий коэффициент к ставке земельного налога	Ставка арендной платы за землю, руб./кв.м	Льгота, %
начало	окончание				
1	2	3	4	5	6
01.05.2016	31.12.2016	63,034	3	189,102	0
Годы	Сумма арендной платы в год, руб.	Сумма арендной платы в месяц, руб.	Всего к оплате в год, руб.		
2016	312 963,81	26 080,32	208 642,56		

Расчет размера годовой арендной платы за землю: $312\ 963,81 = 7\ 879,30 * 0,8\% * 3 * 1\ 655,0$ кв.м.
Основание предоставления льготы по арендной плате за землю:

Арендная плата за землю уплачивается Арендатором на счет: №4010181080000010001 в Отделение-НБ Республика Татарстан Банка России г. Казань БИК 049205001 ОКТМО 92701000 ИНН Получателя 1655065674 КПП 165501001 УФК по РТ (МКУ Комитет земельных и имущественных отношений г.Казани, л-сч 04113001580) КБК 817 111 05012 04 0000 120

(реквизиты банка)

Арендодатель:
Заместитель председателя Комитета земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани


Р.Р.Батршин

М.П.

Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью "Стройинвест Групп"
Директор



Е.В.Щербина

М.П. Групп»

Приложение №2
к Договору аренды земельного участка
№19093 от "04" мая 2016 г.

А К Т

приема-передачи земельного участка, расположенного по адресу:
г. Казань, Советский район, пр.Победы

г.Казань "04" мая 2016 г.

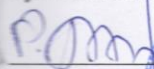
Мы, нижеподписавшиеся: Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани в лице заместителя председателя Комитета Р.Р.Батршина, действующего на основании доверенности от 9 декабря 2015 года №18577/КЗИО-ИСХ от имени Исполнительного комитета муниципального образования города Казани, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "Стройинвест Групп" в лице директора Щербины Евгения Валерьевича, действующего на основании Устава, именуемого далее «Арендатор», с другой стороны, являющиеся сторонами по Договору аренды земельного участка от "04" мая 2016 г. №19093, заключенного на основании постановления Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани №1530 от 13.04.2016, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передал в аренду, а Арендатор принял в аренду земельный участок с кадастровым номером №16:50:060201:631, площадью 1655,0 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, с разрешенным использованием: для размещения автостоянки, расположенный по адресу: г. Казань, Советский район, пр.Победы.

2. Арендатор принял указанный земельный участок полностью в таком виде, в каком он находился на момент подписания Договора аренды. Состояние земельного участка соответствует условиям Договора. Претензий у Арендатора на передаваемый земельный участок не имеется.

3. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, один хранится у Арендодателя, второй - у Арендатора, третий - в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

Передал
Арендодатель
Заместитель председателя Комитета
земельных и имущественных отношений
Исполнительного комитета
муниципального образования г.Казани



Р.Р.Батршин



М.П.

Принял
Арендатор
Общество с ограниченной ответственностью
"Стройинвест Групп"
Директор



Е.В.Щербина

В договоре пронумеровано и прошнуровано
_____ лист(а)ов
Заместитель председателя Комитета
земельных и имущественных отношений
Исполнительного комитета
Муниципального образования г.Казани
Р.Р. Батршин



Наименование органа (организации), осуществляющего государственный кадастровый учет земельных участков

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

"18" декабря 2007 г. № 15-01-00107-1104

1	Кадастровый номер 16:50:00 00 00:0180		2	Лист № 1	3	Всего листов 5	
Общие сведения							
4	Предыдущие номера -						
5	Наименование участка Единое землепользование		6	-			
7	Местоположение г. Казань, р-н Советский просп. Победы						
8	Категория земель:						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса
8.2	Категория не установлена						
9	Разрешенное использование /назначение/: Под размещение фитнес-центра						
10	Фактическое использование /характер деятельности/: -						
11	Площадь: 7390 кв.м.	12	Нормативная цена: -	13	Ставка земельного налога: -	14	Базовая ставка арендной платы: -
15	Сведения о правах: -						
16	Особые отметки: План изготовлен в 3 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Площадь земельного участка соответствует материалам межевания.						
17	Цель предоставления выписки: Для государственной регистрации прав						
18	Дополнительные сведения для регистрации сделки, в результате которой образован земельный участок		18.1	Регистрационный номер документов в ОКУ 1-16:50/07-692			
			18.2	Номера образованных участков: -			
			18.3	Номера ликвидируемых участков: -			

Начальник

Должность

М.П.

подпись

/Нагаев Р. Т./

Фамилия И.О.

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

1	Кадастровый номер 16:50:00 00 00:0180	2	Лист № 2
3	План (чертеж, схема) границ земельного участка		
4	Масштаб 1:27432		

Начальник

Должность

М.П.

подпись, дата

/Нагаев Р. Т./

Фамилия И.О.

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

В.3

1		Кадастровый номер <u>16:50:00 00 00:0180</u>		2 Лист <u>3</u>	
3 Сведения о частях земельного участка и обременениях					
№ п/п	Учетный кадастровый номер части	Площадь и ед. изм.	Характеристика части		
1	2	3	4		
1	1	608кв.м.	Условный участок 16:50:06 01 02:0080		
2	2	6782кв.м.	Условный участок 16:50:06 02 01:0071		

Начальник

Должность

М.П.

подпись

/Нагаев Р. Т./
Фамилия И.О.

В.4

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

1		Кадастровый номер <u>16:50:00 00 00:0180</u>		2 Лист № <u>4</u>	
3 План (чертеж, схема) границ части земельного участка Учетный кадастровый номер <u>1</u>					
4 Масштаб <u>1:368</u>					

Начальник

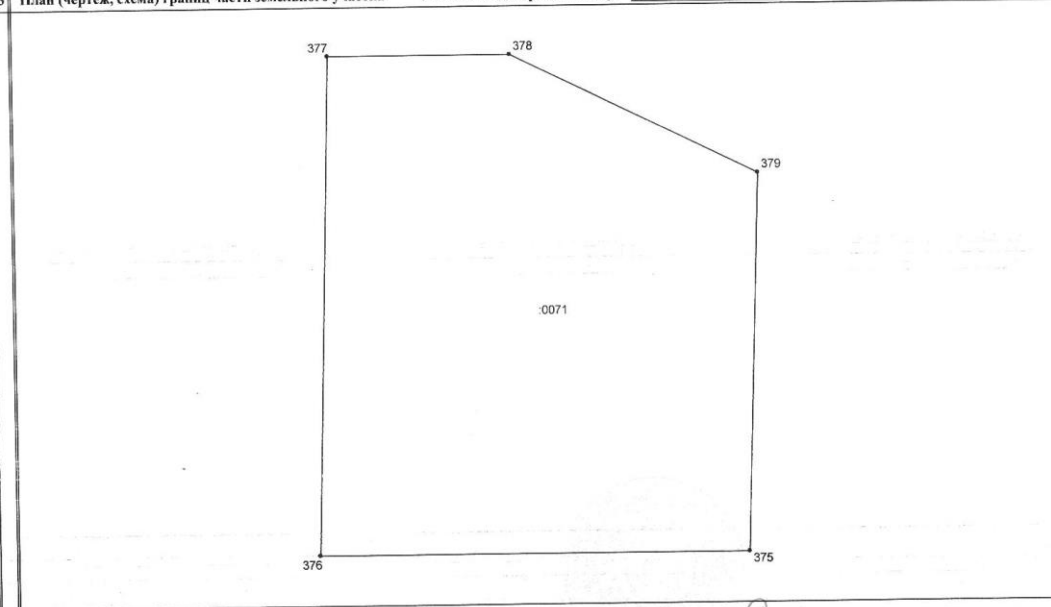
Должность

М.П.

подпись, дата

/Нагаев Р. Т./
Фамилия И.О.

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

1	Кадастровый номер	16:50:00 00 00:0180	2	Лист №	5	
3	План (чертеж, схема) границ части земельного участка		Учетный кадастровый номер			2
 <p>The diagram shows a five-sided polygon representing a land plot. The vertices are labeled with numbers: 375 at the bottom right, 376 at the bottom left, 377 at the top left, 378 at the top right, and 379 at the right side. The number '0071' is printed in the center of the plot.</p>						
4	Масштаб 1:760					

Начальник

Должность

М.П.

Handwritten signature
15.02.2007

подпись, дата

/Нагаев Р. Т./
Фамилия И.О.

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№19093

Кадастровый номер: 16:50:060201:631

г. Казань

"04" мая 20 16 г.

Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани в лице заместителя председателя Комитета Р.Р.Батршина, действующего на основании доверенности от 9 декабря 2015 года №18577/КЗИО-ИСХ от имени Исполнительного комитета муниципального образования города Казани, именуемый далее «Арендодатель», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "Стройинвест Групп" в лице директора Щербины Евгения Валерьевича, действующего на основании Устава, именуемое далее «Арендатор», с другой стороны, во исполнение постановления Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани от 13.04.2016 №1530 заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду земельный участок общей площадью **1655,0** кв.м, кадастровый № **16:50:060201:631**, категория земель: **земли населённых пунктов**

1.2. Адрес расположения земельного участка:

г. Казань, Советский район, пр. Победы

1.3. Переданный земельный участок является:

а) **целым Доля целая ;**

б) в долях от общей площади _____

1.4. Описание передаваемого земельного участка:

1.4.1. на земельном участке расположены:

а) _____

(здания, строение, сооружение, в т.ч. подземные, их характеристики)

б) _____

(природные и историко-культурные памятники)

1.4.2. ограничения и обременения земельного участка: **земельный участок предоставлен для целей, не связанных со строительством, без права возведения капитальных сооружений (объектов недвижимости); предоставить возможность беспрепятственного доступа организаций и служб к эксплуатации, ремонту и прокладке инженерных коммуникаций;**

1.4.3. прочее: _____

1.5. Разрешенное использование земельного участка:

для размещения автостоянки

Приведенное описание вида разрешенного использования земельного участка является окончательным и не подлежит самовольному изменению Арендатором.

1.6. На момент подписания Договора стороны не имеют претензий к состоянию передаваемого предмета Договора и его характеристикам.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключен сроком на: **5 лет** до **12.04.2021г.**

2.2. Дата возврата земельного участка: **12.04.2021г.**

2.3. Начало исчисления срока по пункту 2.1. настоящего Договора производится с момента

принятия решения уполномоченного на то органа о предоставлении земельного участка, указанного в главе 1 настоящего Договора.

2.4.<1> Договор считается заключенным на условиях, предусмотренных пунктами 2.1., 2.2., 2.3. и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

2.5.<2> Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения. Моментом заключения настоящего Договора считается дата его подписания.

2.6. Действие настоящего Договора прекращается со дня, следующего после даты, указанной в пункте 2.1., в связи с чем у Арендатора возникает обязанность по возврату земельного участка Арендодателю по акту приема-передачи.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Арендная плата исчисляется с **01.05.2016г.**

Арендная плата исчисляется с первого числа месяца, следующего за месяцем принятия постановлением Руководителя Исполнительного комитета муниципального образования города Казани, Главы соответствующей администрации г.Казани о предоставлении земельного участка.

В случае возникновения права Арендатора на недвижимое имущество, находящееся на арендованном участке в результате сделки, арендная плата исчисляется с 1 числа месяца, следующего после даты подписания акта приема-передачи соответствующего недвижимого имущества.

В случае прекращения права Арендатора на арендованный земельный участок (расторжения договора аренды) арендная плата за землю начисляется за весь текущий месяц.

Примечание. Налоги и другие обязательные платежи, связанные с использованием земельного участка по настоящему Договору уплачиваются Арендатором в порядке, установленном действующим законодательством.

<3> Арендатор самостоятельно исчисляет годовую сумму арендной платы за землю, подлежащую к уплате ежегодно по настоящему договору.

Годовая сумма арендной платы, подлежащая ежегодно к уплате по настоящему договору, рассчитывается в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 09.02.1995 №74 «Об арендной плате за землю» (с изменениями и дополнениями), решением Казанской городской Думы от 11.11.2013 №5-26, по формуле:

$Апл. = УПКСЗ \times Рс \times Кф \times Пл$, где:

Апл. – годовая сумма арендной платы за землю;

УПКСЗ – удельный показатель кадастровой стоимости земли;

Рс – размер ставки земельного налога, в % от кадастровой стоимости земли;

Кф – поправочный коэффициент к ставкам земельного налога, учитывающий вид разрешенного использования земельного участка;

Пл – площадь земельного участка.

3.2. При подписании договора аренды земельного участка Арендатор вносит предоплату в размере двойной месячной арендной платы, указанной в приложении к настоящему Договору.

3.3. Арендатор вносит арендную плату ежемесячно не позднее 15 числа каждого текущего месяца в размере, указанном в приложении к настоящему Договору в графе «Сумма арендной платы к оплате в месяц», в следующем порядке:

100% перечисляется на счет, указанный в приложении к настоящему Договору.

В случае принятия нормативно-правового акта, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению сторонами с даты вступления в силу нормативно-правового акта без внесения изменений в настоящий Договор.

3.4. В платежных поручениях на уплату арендной платы в разделе "Назначение платежа" необходимо указывать:

- "за аренду земельного участка";
- номер договора аренды;
- кадастровый номер земельного участка;

- за какой период вносится арендная плата.

3.5. В случае несвоевременного внесения Арендатором арендной платы Арендатор обязуется оплатить Арендодателю неустойку (пени) в размере 0,1% от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Пени и задолженность по арендной плате по настоящему Договору взыскиваются в установленном законом порядке.

3.6. Размер арендной платы по настоящему Договору не является фиксированным и изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения, введения иных ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) уполномоченным органом государственной власти Республики Татарстан, органом местного самоуправления г.Казани без согласования с Арендатором, а также в случае перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения разрешенного использования земельного участка в соответствии с требованиями действующего законодательства. Новый размер арендной платы устанавливается со срока, указанного в уведомлении, отправляемом Арендодателем письмом по адресу, указанному в Договоре. Уведомление может быть сделано Арендодателем в том числе и через средства массовой информации неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора.

3.7. Не использование Арендатором земельного участка, указанного в главе 1 настоящего Договора без объективных на то причин не является основанием освобождения Арендатора от внесения арендной платы по настоящему Договору.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

Независимо от сроков аренды земельного участка для передачи земельного участка в субаренду Арендатор обязан получить письменное согласие Арендодателя.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ

5.1. Арендатор имеет право:

- 5.1.1. использовать земельный участок на условиях, установленных настоящим Договором.
- 5.1.2. на заключение нового договора аренды земельного участка без проведения торгов в случаях, установленных ст.39.6 ЗК РФ;
- 5.1.3. осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные действующим законодательством.

5.2. Арендатор обязан:

- 5.2.1. выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора;
- 5.2.2. использовать земельный участок в соответствии с его разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;
- 5.2.3. сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;
- 5.2.4. осуществлять мероприятия по охране земельного участка, соблюдать порядок пользования лесами, водными и другими природными объектами;
- 5.2.5. своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены настоящим Договором;
- 5.2.6. ежемесячно вносить арендную плату (в том числе за все время просрочки возврата участка) в размере, порядке и в сроки, установленные настоящим Договором, приложениями и последующими изменениями и дополнениями к ним, а также уведомлениями Арендодателя;
- 5.2.7. соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

5.2.8. не осуществлять на земельном участке работы, для проведения которых требуются соответствующие разрешения уполномоченных на то органов, без получения таковых;

5.2.9. не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на землях соответствующих категорий;

5.2.10. при проведении работ, связанные с использованием недр, провести работы по рекультивации земельного участка в соответствии с требованиями, установленными в порядке, определенном Правительством Российской Федерации;

5.2.11. при использовании земельного участка, расположенного в границах береговой полосы водного объекта общего пользования, обеспечить свободный доступ граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;

5.2.12. по требованию Арендодателя в пятидневный срок представлять платежные документы об уплате арендной платы, учредительные документы, иные документы, имеющих непосредственное отношение для выяснения вопросов, касающихся выполнения Арендатором условий настоящего Договора и его деятельности по использованию земельного участка;

5.2.13. не передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, в том числе: не заключать договоры и не вступать в сделки (также не исполнять сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение имущественных прав, предоставленных Арендатору по настоящему Договору (договора залога, внесение права аренды участка или его части в уставной капитал хозяйствующих субъектов (обществ, товариществ, производственных кооперативов и др.), иное отчуждение прав на земельный участок) без письменного согласия (разрешения) Арендодателя, за исключением аренды земельного участка на срок более 5 лет. В последнем случае требуется письменное уведомление Арендатором Арендодателя.

5.2.14. в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий, строений, сооружений, расположенных на земельном участке, их частей или долей в праве на эти объекты в пятидневный срок с момента регистрации сделки письменно известить Арендодателя и в тот же срок обратиться в уполномоченный орган с ходатайством об изменении, либо прекращении ранее установленного права на земельный участок либо его части;

5.2.15. своими силами за свой счет обеспечить получение писем и иной корреспонденции, направляемой Арендодателем в рамках настоящего Договора;

5.2.16. письменно в течение 3-х рабочих дней уведомить (специальным уведомлением) Арендодателя об изменении своих реквизитов: наименования, местонахождения, почтового адреса, предназначенного для направления Арендодателем соответствующих писем и уведомлений, места регистрации, платежных и иных реквизитов, а также данные о лице, имеющего право представлять Арендатора и действовать от его имени (с доверенностью или без таковой). В случае неисполнения Арендатором этих условий, письма и другая корреспонденция, направляемые Арендодателем по указанным в настоящем Договоре адресу, считаются направленными Арендодателем Арендатору, а Арендатор, вне зависимости от фактического получения, считается извещенным, получившим соответствующие письма, корреспонденцию;

5.2.17. <1> в пятидневный срок после подписания настоящего Договора и/или дополнительных соглашений к нему предоставить Арендодателю доказательства передачи всех необходимых документов в орган, уполномоченный осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (заверенную Арендатором копию расписки или иного документа, подтверждающего обращение в уполномоченный орган). Арендатор обязан обратиться в орган, уполномоченный осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним с заявлением о государственной регистрации настоящего Договора с выполнением всех условий о регистрации.

В пятидневный срок со дня внесения записи в государственный реестр известить Арендодателя о произведенной государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан путем предоставления заверенной Арендатором копии подтверждающего документа;

5.2.18. обеспечить Арендодателю (его представителям), представителям органов государственного, муниципального контроля за использованием и охраной земель беспрепятственный дос-

гуп на земельный участок для проверки соблюдения Арендатором условий настоящего Договора, а также норм действующего земельного законодательства.

В ходе осуществления хозяйственной деятельности на земельном участке, Арендатор обязан обеспечить организацию производственного земельного контроля и предоставлять необходимые сведения специально уполномоченным органам государственного, муниципального земельного контроля;

5.2.19. соблюдать (выполнять) в соответствии с требованиями владельцев, эксплуатационных служб условия содержания и эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и т.п., расположенных на земельном участке.

При необходимости проведения на земельном участке соответствующими лицами и службами аварийно-ремонтных и иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ;

5.2.20. письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 2 (два) месяца о предстоящем досрочном освобождении земельного участка и передать земельный участок Арендодателю в состоянии и качестве не хуже первоначального состояния и качества, существовавших на момент заключения настоящего Договора.

5.2.21. выполнять иные требования, предусмотренные действующим законодательством, нормативно-правовыми актами и актами ненормативного характера органов местного самоуправления и должностных лиц муниципального образования города Казани и Арендодателя.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

6.1. Арендодатель имеет право:

6.1.1. в одностороннем порядке без согласия Арендатора изменять размер и условия внесения арендной платы, в том числе в случаях изменений действующего законодательства, принятия нормативно-правовых актов и актов ненормативного характера органами местного самоуправления города Казани;

6.1.2. в судебном порядке обратиться с иском на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору;

6.1.3. на возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе досрочным расторжением настоящего Договора по инициативе Арендатора; убытков, причиненных ухудшением состояния земель и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора;

6.1.4. вносить необходимые изменения и уточнения в Договор и его неотъемлемые части, в том числе в случае изменения норм действующего законодательства, принятия нормативно-правовых актов и актов ненормативного характера органами местного самоуправления города Казани;

6.1.5. извещать органы, уполномоченные представлять земельные участки, о нарушении Арендатором норм действующего законодательства, а также нормативно-правовых актов и актов ненормативного характера, изданных органами местного самоуправления города Казани;

6.1.6. требовать уплаты арендной платы за все время просрочки возврата арендованного земельного участка (в том числе до момента предоставления Арендодателю подписанного акта о возврате земельного участка), а также требовать выплаты неустойки (штрафа) в размере годовой суммы арендной платы и полного объема убытков за несвоевременный возврат земельного участка (просрочка более 10 дней) либо возврат земельного участка в ненадлежащем состоянии (виде), требующим затрат на приведение его в состояние на момент заключения настоящего Договора;

6.1.7. в случае существенного нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы (более одного срока оплаты) Арендодатель по своему усмотрению вправе потребовать досрочного внесения арендной платы в установленный Арендодателем срок, но не более чем за два срока подряд;

6.1.8. на беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения Арендатором условий Договора, действующего законодательства, а также нормативно-правовых актов и актов ненормативного характера, изданных ор-

ганами местного самоуправления города Казани;

6.1.9. реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

6.2. Арендодатель обязан:

6.2.1. надлежащим образом и в полном объеме исполнять условия настоящего Договора, его неотъемлемых частей, а также изменений и дополнений к нему;

6.2.2. не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора, действующему законодательству, нормативно-правовым актам и актам ненормативного характера, изданных органами местного самоуправления города Казани, не наносит ущерба окружающей природной среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора стороны несут ответственность, предусмотренную настоящим Договором и действующим законодательством.

7.2. Арендатор обязуется уплатить Арендодателю неустойку, штраф в размере годовой арендной платы в случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) им обязательств, предусмотренных условиями настоящего Договора, а именно п.п.1.5., 5.2.2., 5.2.13.;

7.3. Арендатор обязуется уплатить Арендодателю неустойку, штраф в размере ежемесячной арендной платы в случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) им обязательств, предусмотренных условиями настоящего Договора, а именно п.п. 2.2., с п.п.5.2.3. по 5.2.5., с п.п.5.2.7. по 5.2.12., с п.п.5.2.14. по 5.2.20., 8.1.;

7.4. Уплата штрафа, пени не освобождает стороны от выполнения обязанностей по настоящему Договору.

7.5. В случае выявления нарушения условий Договора сторона Договора должна направить виновной стороне письменное уведомление с изложением факта нарушения.

7.6. В случае неисполнения условий Договора Арендатор также уплачивает штраф в размерах, предусмотренных законодательством об административной ответственности за нарушения земельного законодательства.

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. При реорганизации юридического лица, а равно в ином случае возникновения правопреемства по настоящему Договору, правопреемник Арендатора обязан известить Арендодателя о правопреемстве с указанием своих новых реквизитов для исполнения настоящего Договора.

8.2. Договор прекращает свое действие по окончании его срока, в порядке предусмотренным настоящим Договором, а также в любой другой срок установленный соглашением сторон.

8.3. Дополнения, изменения и поправки, вносимые в Договор, оформляются дополнительными соглашениями сторон, кроме изменения условий настоящего Договора о размере арендной платы, порядка ее расчета и уплаты, в данных случаях изменения в настоящий Договор вносятся на основании уведомления Арендодателя и не требуют соответствующей регистрации в органе, уполномоченным осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8.4. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом, а также путем опубликования в средствах массовой информации и иными способами, предусмотренными действующим законодательством или настоящим Договором.

8.5. Договор расторгается Арендодателем в случаях:

- предусмотренных ст.46 ЗК РФ;

- не внесения Арендатором арендной платы и образования задолженности по арендной пла-

те и пени свыше суммы, превышающей двухмесячную арендную плату;

- неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств, предусмотренных условиями настоящего Договора, а именно п.п.1.4.2., 1.5., 2.2., с п.п.5.2.2. по 5.2.5., с п.п. 5.2.7. по 5.2.20., 8.1.;

- если Арендатор не начал использовать и осваивать земельный участок на условиях и в течение срока предусмотренного настоящим Договором;

Арендодатель вправе по своему выбору в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке и с последствиями, предусмотренными ст.450.1 ГК РФ, при этом настоящий Договор будет считаться расторгнутым по истечении 15 дней с момента направления Арендодателем соответствующего уведомления Арендатору или требовать расторжения настоящего Договора в судебном порядке.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Земельные и имущественные споры, возникающие в ходе реализации настоящего Договора, разрешаются в соответствии с действующим законодательством, судом общей юрисдикции или Арбитражным судом Республики Татарстан в соответствии с их компетенцией.

9.2. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, из которых первый хранится у Арендодателя, второй - у Арендатора, третий - для предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

9.3. Неотъемлемой частью Договора являются приложения (Расчет арендной платы за землю, акт приема-передачи земельного участка).

Приложения к договору:

Расчет арендной платы за землю (приложение №1).


Акт приема-передачи земельного участка (приложение №2).

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель: от имени Исполнительного комитета муниципального образования города Казани – Заместитель председателя Комитета земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани
Адрес: 420111, г.Казань, ул. Баумана, д.52/7



Заместитель председателя Комитета
земельных и имущественных отношений
Исполнительного комитета
муниципального образования г.Казани


Р.Р.Батршин
(подпись)

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью "Стройинвест Групп"
Адрес: 420022, г. Казань, ул.Каюма Насыри, д.25, оф.23, тел.537-84-51
Реквизиты: Банк ОАО "ИнтехБанк", р/с 40702810300010003072, БИК 049205804, ИНН 1655159844



Директор

М.П. Групп


(подпись)

Е.В.Щербина

Настоящий Договор учтен в реестре Комитета земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани под №19093 от "08" *мая* 2016 г.




(подпись)

Р.Р.Батршин

- <1> Пункты 2.4 и 5.2.17 включаются, а пункт 2.5 исключается в случае заключения Договора на срок 1год и более.
- <2> Пункт 2.5 включается, а пункты 2.4 и 5.2.17 исключаются в случае заключения Договора на срок менее года.
- <3> Расчет арендной платы по указанной формуле производится с 01.01.2006 года.

Приложение №1
к Договору аренды земельного участка
№19093 от "04" *мая* 20 *16* г.

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЛЮ

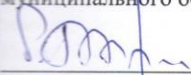
1. Площадь земельного участка, кв.м					1655,0
2. Местоположение участка: г. Казань, Советский район, пр.Победы					
3. Кадастровый номер (квартал) участка:					16:50:060201:631
4. Удельный показатель кадастровой стоимости земли, руб./кв.м					7 879,30
5. Кадастровая стоимость участка, руб.					13 040 241,50
6. Ставка земельного налога в процентах от кадастровой стоимости, %					0,8
Период действия ставки арендной платы за землю		Ставка земельного налога, руб./кв.м	Повышающий коэффициент к ставке земельного налога	Ставка арендной платы за землю, руб./кв.м	Льгота, %
начало	окончание				
1	2	3	4	5	6
01.05.2016	31.12.2016	63,034	3	189,102	0
Годы	Сумма арендной платы в год, руб.	Сумма арендной платы в месяц, руб.	Всего к оплате в год, руб.		
2016	312 963,81	26 080,32	208 642,56		

Расчет размера годовой арендной платы за землю: $312\,963,81 = 7\,879,30 * 0,8\% * 3 * 1\,655,0$ кв.м.
Основание предоставления льготы по арендной плате за землю:

Арендная плата за землю уплачивается Арендатором на счет: №4010181080000010001 в Отделение-НБ Республика Татарстан Банка России г. Казань БИК 049205001 ОКТМО 92701000 ИНН Получателя 1655065674 КПП 165501001 УФК по РТ (МКУ Комитет земельных и имущественных отношений г.Казани, л-сч 04113001580) КБК 817 111 05012 04 0000 120

(реквизиты банка)

Арендодатель:
Заместитель председателя Комитета земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани


Р.Р. Батршин

М.П.

Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью "Стройинвест Групп"
Директор


Е.В. Щербина

М.П. Групп»

Приложение №2
к Договору аренды земельного участка
№19093 от "04" мая 2016 г.

А К Т

приема-передачи земельного участка, расположенного по адресу:
г. Казань, Советский район, пр.Победы

г.Казань "04" мая 2016 г.

Мы, нижеподписавшиеся: Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани в лице заместителя председателя Комитета Р.Р.Батршина, действующего на основании доверенности от 9 декабря 2015 года №18577/КЗИО-ИСХ от имени Исполнительного комитета муниципального образования города Казани, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "Стройинвест Групп" в лице директора Щербины Евгения Валерьевича, действующего на основании Устава, именуемого далее «Арендатор», с другой стороны, являющиеся сторонами по Договору аренды земельного участка от "04" мая 2016 г. №19093, заключенного на основании постановления Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани №1530 от 13.04.2016, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передал в аренду, а Арендатор принял в аренду земельный участок с кадастровым номером №16:50:060201:631, площадью 1655,0 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, с разрешенным использованием: для размещения автостоянки, расположенный по адресу: г. Казань, Советский район, пр.Победы.

2. Арендатор принял указанный земельный участок полностью в таком виде, в каком он находился на момент подписания Договора аренды. Состояние земельного участка соответствует условиям Договора. Претензий у Арендатора на передаваемый земельный участок не имеется.

3. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, один хранится у Арендодателя, второй - у Арендатора, третий - в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

Передал
Арендодатель
Заместитель председателя Комитета
земельных и имущественных отношений
Исполнительного комитета
муниципального образования г.Казани



Р.Р.Батршин

М.П.



Принял
Арендатор
Общество с ограниченной ответственностью
"Стройинвест Групп"
Директор



Е.В.Щербина

В договоре пронумеровано и прошнуровано
_____ лист(а)ов
Заместитель председателя Комитета
земельных и имущественных отношений
Исполнительного комитета
Муниципального образования г.Казани
Р.Р. Батршин



Татарстан республикасы
Казан шәһәре
муниципаль берәмлегенен
Башкарма комитетының
«Водоканал»
муниципаль унитар
предприятияесе



Республика Татарстан
Муниципальное унитарное
предприятие
«Водоканал»
Исполнительного комитета
муниципального образования
города Казани

420015 ул.М.Горького,34 тел.: (843)231-61-31 факс: 236-14-01
www.kznvodokanal.ru e-mail: pto@kznvodokanal.ru

№ 1915 от « 24 » сентября 2012

на №23 от 20.09.2012

Технические условия

на водоснабжение и водоотведение

Объект: Торгово-офисное здание «Гулливвер Южный»

Адрес: Пр.Победы, земельный участок с кад.номером 16:50:000000:180

Район: Советский

Заказчик: ООО «Стройинвест Групп»

I. Водоснабжение.

1. Разрешенный объем водопотребления не может превышать максимально разрешенную нагрузку – 0,534м³/час. В случае выявления в представленной проектной документации нагрузок, превышающих максимальные нагрузки, указанные в технических условиях, необходимо запросить новые технические условия, в которых возможно изменение точек подключения.

2. Водоснабжение объекта возможно при условии проектирования и строительства ввода водопровода в здание с присоединением к водопроводу Ø225мм на Пр.Победы.

Гарантируемый свободный напор в сети водопровода - 30 м.

Особые условия по водоснабжению:

1. При проектировании предусматривать:

а) применение труб из полиэтилена ПЭ 100 SDR 13,6.

б) глубину заложения труб принять согласно СНиП 2.04.02-84*, п.8.42, 8.43, но не менее 2,2м.

в) применение запорной арматуры с эксплуатационным сроком не менее 30 лет, изготавливаемой предприятиями по современным технологиям (материал: чугун; покрытие: эпоксидное порошковое; внутренние детали должны быть устойчивы к образованию цинкового налета и коррозии) разрешенной для применения в практике хозяйственно – питьевого водоснабжения. Монтаж запорной арматуры должна осуществлять организация, имеющая разрешение к производству данного вида работ. После укладки запорная арматура, а также ее стыковые соединения с трубопроводами подвергаются испытаниям на герметичность.

г) установку предохранительной и регулирующей арматуры на сетях.

д) применение литых полиэтиленовых или стальных цельнокатаных отводов.

е) учет объема потребления холодной воды организовать через узел учета. К установке принять средства измерения, зарегистрированные в Государственном реестре средств измерений и имеющие соответствующий сертификат, паспорт выданные аккредитованным органом Ростехрегулирования. Проектом должна быть предусмотрена передача мгновенных значений расхода и давления воды на сервер МУП «Водоканал» с целью определения часовых, суточных и месячных значений зарегистрированных на узле учета. Для этого следует предусмотреть в составе узла учета измерительный узел с датчиком давления воды, вычислитель и коммуникационное

устройство. Используемое коммуникационное устройство должно передавать сведения по протоколу используемому сервером МУП «Водоканал», в противном случае необходимо предусмотреть применение дополнительного устройства на стороне МУП «Водоканал» для конвертации протокола передачи показаний в используемый формат сервера МУП «Водоканал». При выборе средств измерений следует руководствоваться следующими условиями:

- диапазон измерений прибора учета должен соответствовать нагрузке водопотребления, с учетом минимального и максимального объемов потребления;
 - средства измерений должны быть защищены от несанкционированного вмешательства в их работу, обеспечивать полноту, достоверность и непрерывность учета расхода холодной воды;
 - климатическое исполнение средств измерений, указанное в заводском паспорте, должно соответствовать реальным условиям эксплуатации.
 - рекомендуется использовать средства измерений с импульсным выходом с шагом не более 10 литров на импульс;
 - энергонезависимые, либо оборудованные дополнительным источником бесперебойного питания приборы учета (водосчетчики), имеющие дистанционную передачу показаний как отечественного, так и импортного производства, предназначенные для измерения объема воды;
 - параметры приборов учета должны соответствовать ГОСТ Р 50601 и ГОСТ Р 50193;
 - диаметр условного прохода приборов учета воды следует выбирать исходя из расчета среднечасового и максимального секундного расхода воды в разрезе потребителей, без учета объемов на пожаротушение в соответствии со СНиП 2.04.01 - 85* "Внутренний водопровод и канализация зданий» и с техническими параметрами, указанными в паспорте средства измерения. В случае уменьшения фактического расхода воды на объекте, абонент обязан в срок, согласованный с МУП «Водоканал», обеспечить установку прибора учета меньшего калибра.
- При установке узла учета непосредственно на вводе в здание пропускная способность прибора учета должна соответствовать расходу воды на систему хозяйственно-бытового назначения, с учетом нормативных требований.

Обводную линию у счетчиков холодной воды следует предусматривать если:

- имеется один ввод водопровода в здание;
 - счетчик воды не рассчитан на пропуск противопожарного расхода воды.
- На обводной линии следует устанавливать задвижку, опломбированную в закрытом положении. Задвижка для пропуска противопожарного расхода воды должна быть с электроприводом. Обводную линию следует рассчитывать на максимальный (с учетом противопожарного) расход воды.

Задвижка с электроприводом должна открываться автоматически от кнопок, установленных у пожарных кранов, или от устройств противопожарной автоматики. Открытие задвижки должно быть синхронизировано с пуском пожарных насосов при недостаточном давлении в водопроводной сети.

Помещение (камера, павильон и т.п.) узла учета, установленного на границе эксплуатационной ответственности, должно быть с искусственным или естественным освещением, с температурой внутреннего воздуха в зимнее время не ниже +5°C.

При комплектации узла учета предусмотреть:

- установку запорной арматуры до и после прибора учета;
- соблюдение прямых участков до и после прибора учета, согласно паспорту (инструкции) на прибор.

- рекомендуется замена металлических трубопроводов на полимерные.

Для обеспечения работоспособности прибора учета рекомендуется установка:

- до прибора учета — фильтра магнитомеханического типа с возможностью опломбирования;
- после прибора учета — обратного клапана.

Промывку и дезинфекцию трубопроводов производить согласно СНиП 3.05.04-85* «Наружные сети и сооружения водоснабжения и канализации».

Перечень мер по рациональному использованию питьевой воды:

- использование в жилых домах и квартирах водосберегающей арматуры (вентильные головки с керамическим запорным узлом для бытовых смесителей и комплект арматуры к смывным бачкам "Компакт").

- установка в детских учреждениях водосберегающей (антивандальной) сантехарматуры с порционным отпуском воды.

Ответственность за качество потребляемой воды во внутренней системе после узла учета возлагается на абонента.

Установку водомерных узлов произвести:

- в соответствии с расчетом диаметра прибора учета, выполненному согласно п.п.7,11 СНиП 2.04.01-85 «Внутренний водопровод и канализация зданий»;

- с учетом возможности осуществления дистанционной передачи данных для выбранного типа прибора учета.

II. Канализование.

1. Разрешенный объем сброса сточных вод не может превышать максимально разрешенную нагрузку по водоотведению и очистке сточных вод – 0,534 м³/час. В случае выявления в представленной проектной документации нагрузок, превышающих максимальные нагрузки, указанные в технических условиях, необходимо запросить новые технические условия, в которых возможно изменение точек подключения.

2. Канализование объекта возможно при условии проектирования и строительства канализации от здания с присоединением к существующей канализации Ø1000мм по ул. Бухарская в районе колодца с отметками 124.11; 115.64; 114.93.

3. Состав сбрасываемых сточных вод должен удовлетворять требованиям СанПиН.

Особые условия по канализованию:

1. При проектировании предусматривать:

- в случае установки санприборов в подвалах, их канализование выполнить согласно СНиП 2.04.01-85 с устройством собственного выпуска, оборудованного электрифицированной задвижкой;

- трубы из полиэтилена марки ПЭ 100 SDR 21.

III. Общие условия по водоснабжению и канализованию:

- линия раздела элементов систем водоснабжения и/или канализации (водопроводных и канализационных сетей и сооружений на них) по признаку обязанностей (ответственности) за эксплуатацию элементов систем водоснабжения и/или канализации, устанавливаемая соглашением сторон.

- размещение проектируемого объекта по отношению к действующим сетям водопровода и канализации должно соответствовать требованиям СНиП 2.04.02-84*, СНиП 2.04.03-85, СНиП П-89-80*;

- в случае обнаружения бесхозных (или иных) действующих сетей водопровода и канализации на территории строительства предусматривать мероприятия по их выносу из зоны строительства с учетом требований СНиП 2.04.02-84*, СНиП 2.04.03-85*, СНиП П-89-80 силами и за счет средств застройщика без нарушения водоснабжения и канализования существующих потребителей;

- при проектировании и строительстве сетей предусмотреть замену существующих кирпичных колодцев в местах подключения на железобетонные;

- проектирование водопровода и канализации для объектов нового строительства, реконструкции или капитального ремонта могут осуществлять проектные организации, имеющие Свидетельство о допуске к выполнению проектных работ;

- проектирование и строительство сетей водопровода и канализации должны выполняться силами и за счет средств заказчика;

- разработанный проект, с приложением расчета водопотребления в м³/час, составленный на основании СНиП 2.04.01-85, согласовать с МУП «Водоканал»;

Произвести оплату за подключение к системам водоснабжения и водоотведения МУП «Водоканал». Тарифы, утвержденные Постановлением Руководителя Исполнительного комитета муниципального образования города Казани от 26.11.2009г. № 10326 составляют:

- на подключение к сетям водоснабжения – 414 126 руб. (без НДС);
- на подключение к системам водоотведения – 301 578 руб. (без НДС)
за 1 куб. м /час заявленной нагрузки объекта капитального строительства (увеличения потребляемой нагрузки для объекта реконструкции).

При изменении тарифа на подключение размер платы за подключение пересчитывается, за исключением внесенной к данному моменту заказчиком части оплаты.

Сумма оплаты будет оформлена договором о подключении.

Срок действия технических условий на водоснабжение и канализование - два года.

Настоящие технические условия действуют только совместно с гарантийным письмом Директора ООО «Стройинвест Групп» Щербина Е.В. (Исх.23, Вх.2255(7) от 20.09.2012г.)

Работы по подключению к сетям водопровода и канализации могут выполняться силами МУП «Водоканал» за счет средств заказчика.

Заместитель главного инженера



Ф.И. Гильмутдинов

Д.Ю. Гусаров
тел. 231-62-76



Федеральное государственное унитарное предприятие
 "Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -
 Федеральное БТИ"
(полное наименование ОТИ - организация технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)
 Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Татарстан
 Отделение по г. Казани
(наименование обособленного подразделения ОТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На _____ объект незавершенного строительства
(вид объекта учета)
 фитнес-центр
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Республика Татарстан	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	Казань
Населенный пункт	тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	проспект Победы
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Иное описание местоположения		
Инвентарный номер	92: 401: 002: 000035950	

Паспорт составлен по состоянию на _____

11.11.2012г.

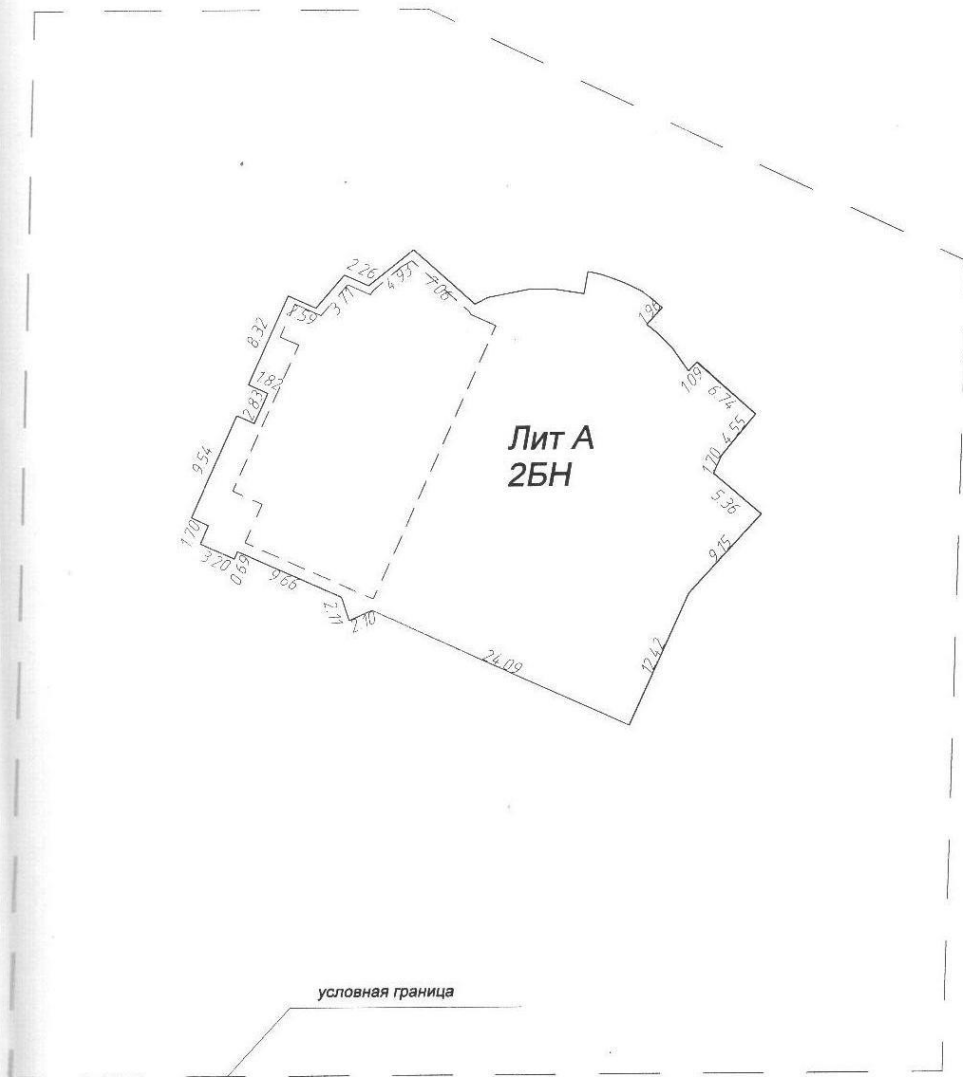
Зам. начальника отделения по г.Казани
 филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное
 БТИ" по Республике Татарстан


 (подпись)

Голубева Л.Н
 (Фамилия И.О.)



2
СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Отделение по г. Казани
Филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Татарстан

Зам начальника Отделения по Казани Филиала ФГУП Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Татарстан	Голудева Л.Н.		11.11.2012г.	Адрес объекта Республика Татарстан, Казань г., ул. проспект Победы	Лист <u>1</u>
	ФИО	Подпись	Дата		Листов <u>1</u>
					Масштаб 1 : 500

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А Год постройки -/2012

Число этажей 3 Сборник № 35

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____ Таблица № 31

№ 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 конструктив. эл-та с поправ.	Износ в %	% износа к строению	Текущие изм. износ в %		
									элемент а	к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	ж/бетон, ленточный, столбчатый	хорошее	9	1	9	0	0,0			
2	А) стены и их наружная отделка	монолитные (бетонные)	хорошее	14	0,5	7	0	0,0			
	Б) перегородки										
3	Перегородки	чердачное	хорошее	4	1	4	0	0,0			
		междуэтажное									ж/бетон в монолите (1 этаж)
		надподвальное									ж/бетон в монолите
4	Крыша	мягкая кровля	-	12	0	12	0	0,0			
5	Полы	плитка	-	9	0	9	0	0,0			
6	Проемы	оконные	-	10	0	10	0	0,0			
		дверные									
7	Отделочные работы	наружная	-	5	0	5	0	0,0			
		внутренняя									плитка
8	Санитарные и электротехнические устройства	отопление	-	13	0	0	0	0,0			
		водопровод	-								
		канализация	-								
		гор. водоснабжение	-								
		вентиляция	-								
		электроосвещение	-								
		газоснабжение	-								
		напольные электроплиты	-								
		телевидение	-								
		сигнализация	-								
		мусоропровод	-								
		радио	-								
		телефон	-								
лифты	-										
9	ванна бассейна	-	-	6	0	0	0	0,0			
10	Оборудование	-	-	7	0	0	0	0,0			
11	Платформенное оборудование, лифты и оборудование буфета	-	-	6	0	0	0	0,0			
12	Прочие работы	-	-	5	0	0	0	0,0			
Итого				100	X	80,0	X	0,0			

$$\frac{\text{гр.9} \times 100}{\text{гр.7}} = 0 \%$$
 Процент износа, приведенный к 100 по формуле:

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера _____ Год постройки _____ Число этажей _____ Сборник № _____
 Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____ Таблица № _____

№	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция и прочее)	Техническое состояние	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес констр. элем. после применения цен.	Износ, %	% износа к строению (гр.7 x гр.8)	Текущие изменения, износ в %	
									Элемент	К строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты									
2	а) наружные и внутренние капитальные стены									
	б) перегородки									
3	Перекрытия	чердачные								
		междуэтажные								
		подвальные								
4	Крыша									
5	Полы									
6	Проемы	Оконные								
		Дверные								
7	Отделочные работы	Наружная отделка								
		Внутренняя отделка								
8	Санитарно-технические устройства	Отопление								
		Водопровод								
		Канализация								
		гор. водоснабжение								
		ванны								
		Электроосвещение								
		газоснабжение								
		Напольные электроплиты								
		Телевидение								
		Сигнализация								
		Мусоропровод								
		Радио								
		Телефон								
Вентиляция										
Лифт										
9	Прочие работы									
Итого					x		x			

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

VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера _____ Год постройки _____ Число этажей _____ Сборник № _____
 Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____ Таблица № _____

№	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция и прочее)	Техническое состояние	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес констр. элем. после применения цен.	Износ, %	% износа к строению (гр.7 х гр.8)	Текущие изменения, износ в %	
									Элемент	К строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты									
2	а) наружные и внутренние капитальные стены									
	б) перегородки									
3	Перекрытия	чердачные								
		междуэтажные								
		подвальные								
4	Крыша									
5	Полы									
6	Проемы	Оконные								
		Дверные								
7	Отделочные работы	Наружная отделка								
		Внутренняя отделка								
8	Санитарно-технические устройства	Отопление								
		Водопровод								
		Канализация								
		гор. водоснабжение								
		ванны								
		Электроосвещение								
		газоснабжение								
		Напольные электроплиты								
		Телевидение								
		Сигнализация								
		Мусоропровод								
		Радио								
Телефон										
Вентиляция										
Лифт										
9	Прочие работы									
Итого					x		x			

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

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	лит.		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	лит.		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	лит.		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
	№					№					№				
Фундаменты															
Стены и перегородки															
Перекрытия															
Крыша															
Полы															
Троюмы															
Отделочные работы															
Электроосвещение															
Прочие работы															
Итого				X					X					X	
Физический износ			физический износ					физический износ							

Наименование конструктивных элементов	лит.		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	лит.		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	лит.		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
	№					№					№				
Фундаменты															
Стены и перегородки															
Перекрытия															
Крыша															
Полы															
Троюмы															
Отделочные работы															
Электроосвещение															
Прочие работы															
Итого				X					X					X	
Физический износ			физический износ					физический износ							

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	поправки к стоимости (коэффициенты)		1984 и 1991	Стоимость измерителя с поправками	Количество/объем куб м, площадь	Восстановительная стоимость в руб	% износа	Действительная стоимость в руб
						Удельный вес	на группу капитальности						
И	Фитнес-центр												
Итого:													


XIII. Ограждения и сооружения

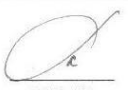
Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь, кв. м	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по табл.	Поправка на клим	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
			длина(м)	ширина,высота(м)									
Итого													


XIV. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные здания		Служебн. построй		Сооружения		Всего	
	восстано-вит.	действит.	восстано-но-	действит.	восстано-вит.	действит.	восстано-вит.	действит.

Паспорт выдан: 11.11.2012г.

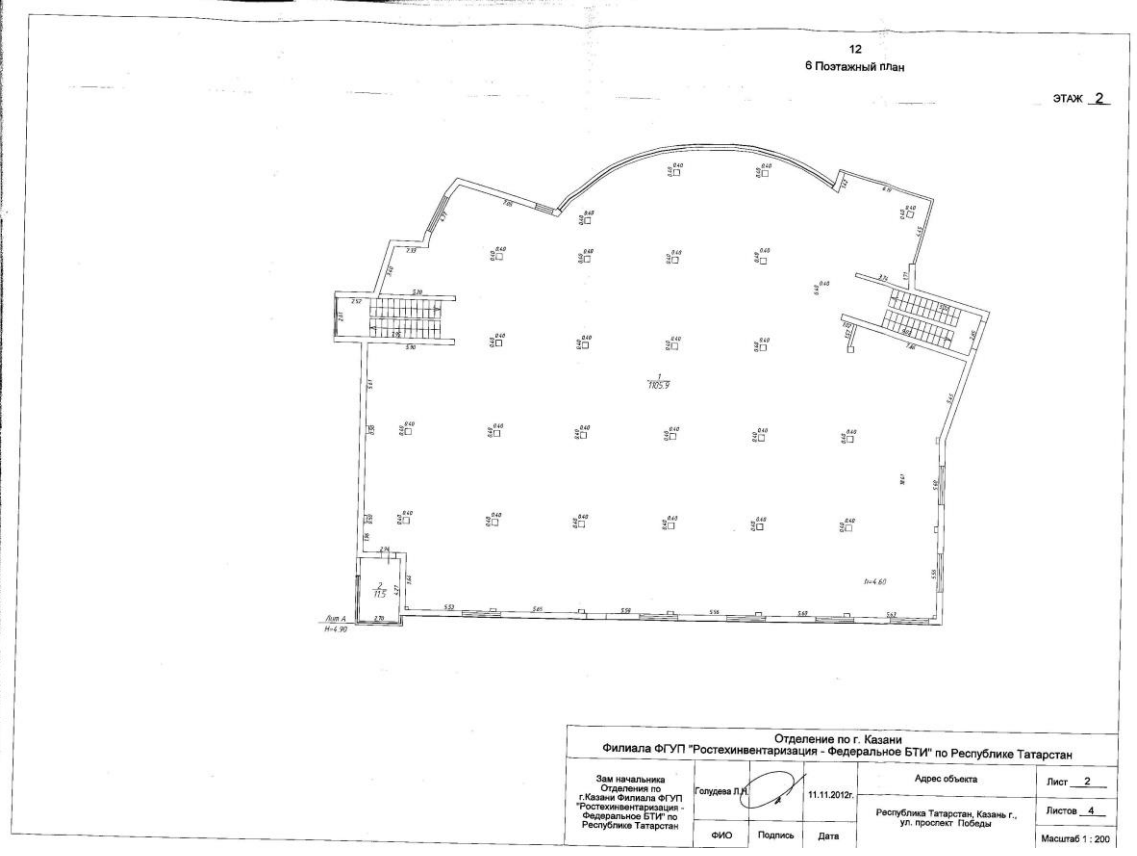
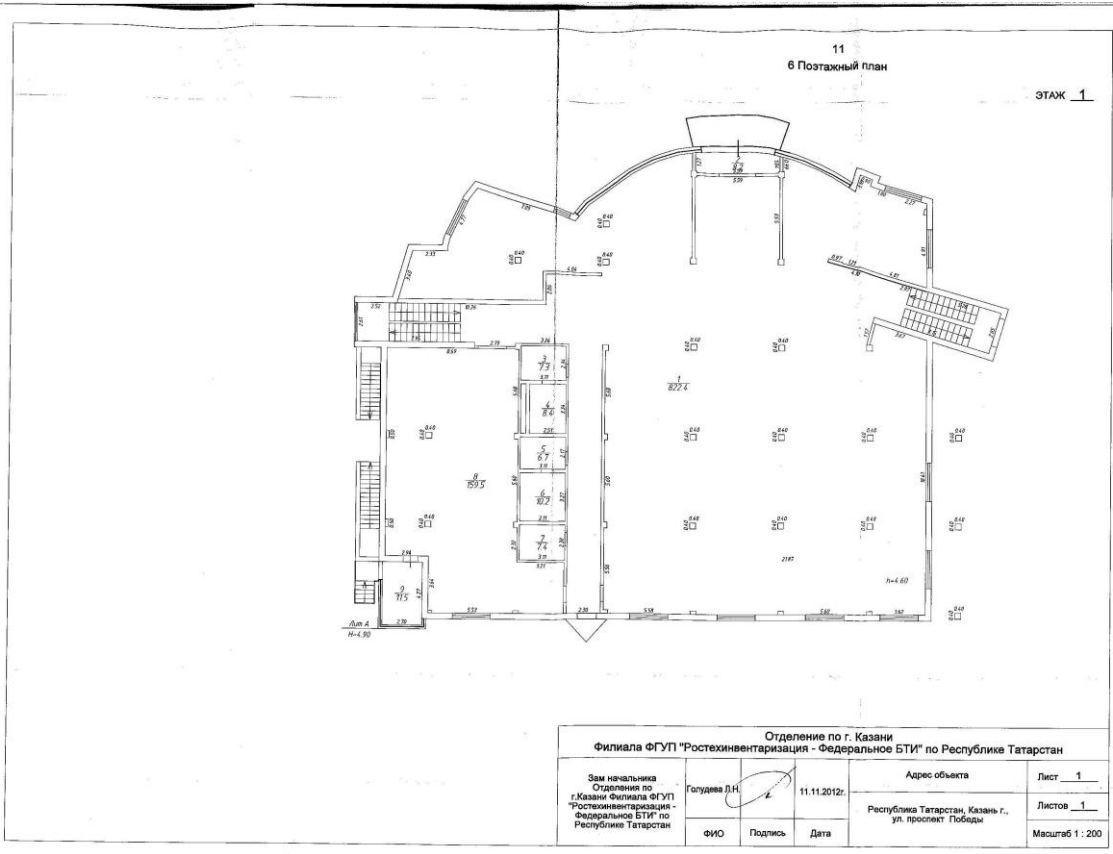
Зам. начальника отделения по г.Казани Федерального БТИ по Республике Татарстан М.П.		Голубева Л.Н. Ф.И.О.
	подпись	

Работу проверил  подпись Голубева Л.Н. Ф.И.О. 11.11.2012г. дата

Работу выполнил  подпись Гуржева Е.А. Ф.И.О. 11.11.2012г. дата

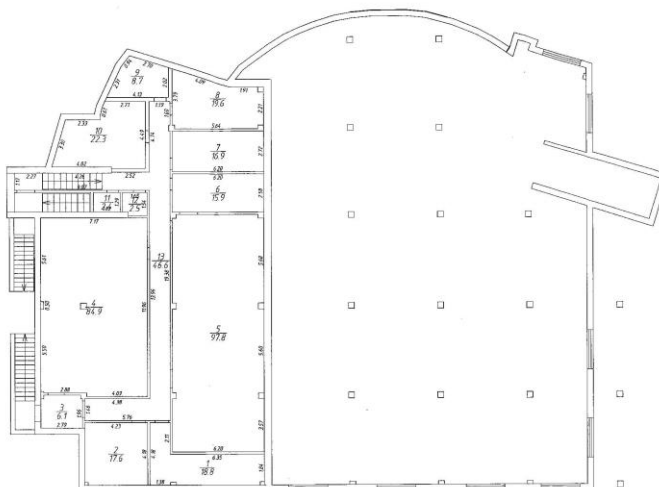
Особые отметки:

Объект незавершенного строительства "фитнес-центр" расположен на земельном участке с кадастровым № 16:50:060201:71. Готовность-95 %. фундамент-ж/бетон, ленточный, столбчатый. Увеличение площади застройки на 103.0 кв.м. произошло за счет возведения здания.



13
6 поэтажный план

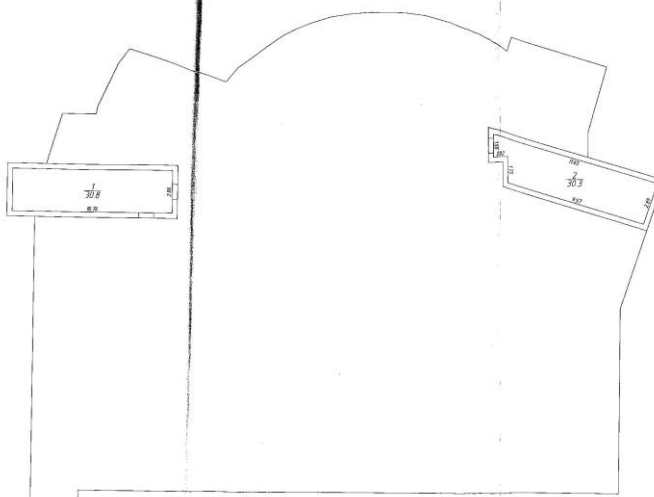
этаж подвал



Отделение по г. Казани Филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Татарстан			
Зам начальника Отделения по г.Казани Филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Татарстан	Голудева Л.Н.	11.11.2012г.	Адрес объекта
	ФИО	Подпись	Дата
			Республика Татарстан, Казань г., ул. проспект Победы
			Лист <u>3</u>
			Листов <u>4</u>
			Масштаб 1 : 200

14
6 поэтажный план

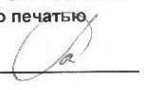
этаж надстройка



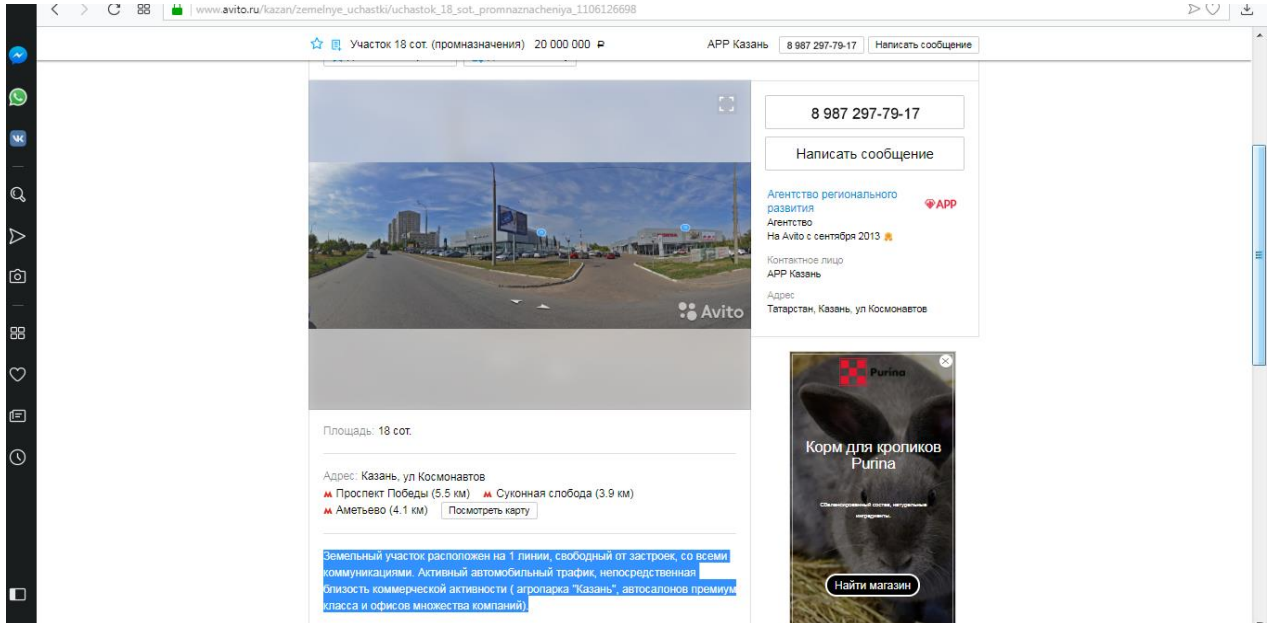
Отделение по г. Казани Филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Татарстан			
Зам начальника Отделения по г.Казани Филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Татарстан	Голудева Л.Н.	11.11.2012г.	Адрес объекта
	ФИО	Подпись	Дата
			Республика Татарстан, Казань г., ул. проспект Победы
			Лист <u>4</u>
			Листов <u>4</u>
			Масштаб 1 : 200

пронумеровано, прошнуровано
и скреплено печатью

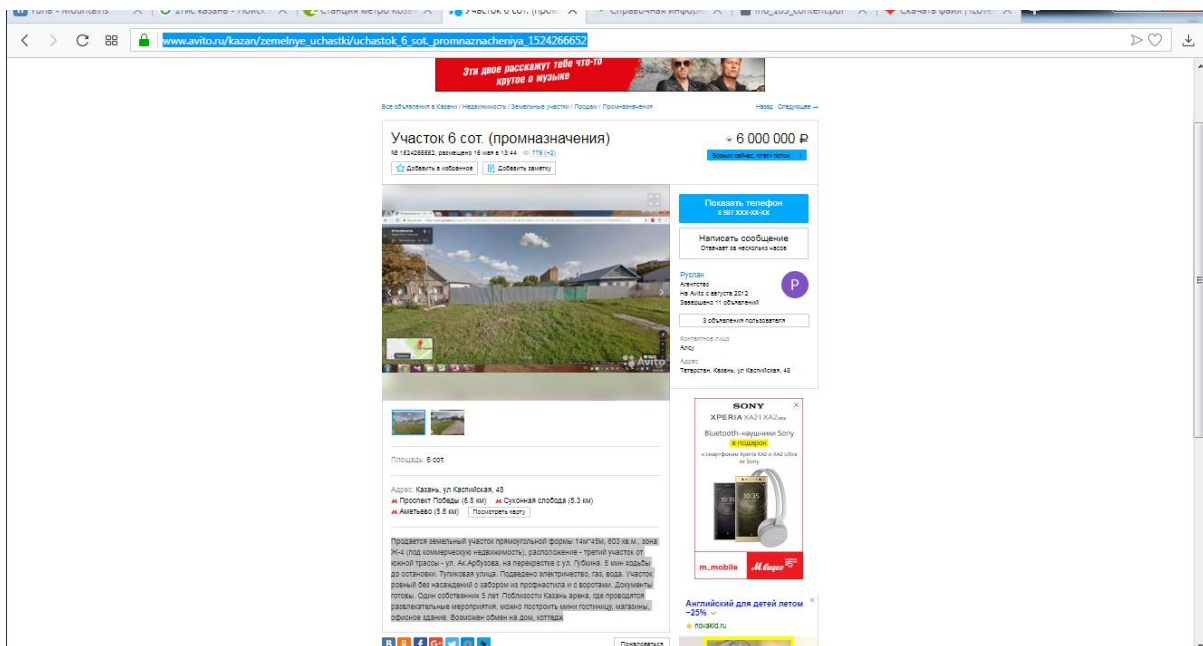
Голубева Л.Н.



10.3. Материалы, использованные Оценщиком



https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot_promnaznacheniya_1106126698 тел. 89872977917



https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_promnaznacheniya_1524266652 тел. 89

www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_88.7_sot_promnaznacheniya_1210781334

Участок 88.7 сот. (промназначения) 66 000 000 ₽ Собственник 8 843 207-13-92 Написать сообщение

Площадь: 88.7 сот.

Адрес: Республика Татарстан, Казань, м. Проспект Победы, улица Ноксинский Спуск
 М Проспект Победы (3.1 км) М Горки (3.6 км) М Аметьево (5 км)
 Посмотреть карту

Локация и транспортная доступность: Советский район Казани, густонаселенный жилой микрорайон Азино, поселок Вознесение.

Окружение: Многоэтажные жилые дома, частная застройка

Трафик: плотный автомобильный трафик

Зона градостроительных регламентов: РЗ (По новому генплану г.Казань предусмотрена зона Смешанного размещения производственных, коммунально складских объектов и общественно деловой застройки)

Возможные варианты использования: Строительство объекта обслуживания населения, административно-торговых зданий, объектов технического обслуживания, складских объектов

Кадастровый номер: 16:50:150106:84, 16:50:150106:2081
 Возможен торг при единовременной оплате.

Пожаловаться

Другие объявления агентства Супермаркет Недвижимости

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_88.7_sot_promnaznacheniya_1210781334 тел. 88432071392

www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot_promnaznacheniya_1361572034

Участок 17 сот. (промназначения) 19 500 000 ₽ Руслан 8 952 046-34-74 Написать сообщение

Площадь: 17 сот.

Адрес: Республика Татарстан, Казань, м. Проспект Победы, 1-я Азинская улица
 М Проспект Победы (6.7 км) М Суковная слобода (5.3 км) М Аметьево (5.6 км)
 Посмотреть карту

Продается земельный участок на первой линии улицы Академика Губкина. Участок расположен в 70 метрах от перекрестка Проспект Победы / Губкина в сторону Царьдино, вдоль проектируемого въезда на М-7. Вдоль участка проходит большой автомобильный трафик. Участок ровный, прямоугольной формы, примерно 30 на 60 метров, широкой частью вдоль трассы. Зона градостроительного регламента Ж2. Красные линии по участку не проходят. Газ, электричество, водопровод проходят вдоль участка. Участок в собственности.

8 952 046-34-74
 Написать сообщение

Руслан
 Авитовое
 На Авито с июня 2014

Контактное лицо
 Руслан
 Адрес:
 Республика Татарстан, Казань, м.
 Проспект Победы, 1-я Азинская улица

Счет для бизнеса 3 месяца бесплатно
 Прямые цели Алфа-Банк

Купите участки промназначения nazarov-partners.com

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot_promnaznacheniya_1361572034, тел. 89520463474

ФИТНЕСС-ЦЕНТРЫ

СПОРТИВНО ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫЕ КОМПЛЕКСЫ (ФИТНЕСС-ЦЕНТРЫ) ОТ 1 ДО 3 ЭТАЖЕЙ		Этажность: от 1 до 3 • Высота, м: до 7,5		КС-1													
ОПИСАНИЕ:			КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:														
Высота этажа до 7,5 м			ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ — Сауна и раздевалки														
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ												
ruO3.07.000.0072	ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный	от 11625 до 16125	от 1550 до 2150	*Line	руб. на 1 м³	19 785											
ruO3.07.000.0073	ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный	от 11625 до 16125	от 1550 до 2150	*Perim	руб. на 1 м³	12 996											
ruO3.07.000.0074	ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / бетонный	от 11625 до 16125	от 1550 до 2150	*Stand	руб. на 1 м³	8 890											
вкладыш	КАМЕНЬ	СТЕНЫ НАУЛОНОВЫЕ ВОЗВУХИ ОДЕЖКА	СТЕНЫ ВЕРХНИЕ ПЕРИОДИЧ. КАРТОН-КАБОН	ПЕРИОДЫ ТИПОС КОМПО	УРОВНИ	ПЕРИМЕТР НАУЛОНОВЫЕ ВОДНИ	ПОЛЫ	ВЫТРАЖИВАЮЩИЕ ДЕРКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКТИВ	ОСОБЫЕ РАБОТЫ РАБОТЫ РАБОТЫ	ОКОННЫЕ ОТКРЫТИЯ И КОММУНИКАЦИИ	КОММУНИКАЦИИ И СИСТЕМЫ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ	СВЯЗНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruO3.07.000.0072	773,4 3,91%	728,1 3,68%	270,7 1,37%	1671,3 6,45%	1315,7 6,55%		482,6 2,44%	4772,2 24,12%	2395,0 12,17%	298,8 1,51%	1121,0 5,67%	2533,7 12,81%	1146,8 5,80%	1502,0 7,60%	327,2 1,65%	444,5 2,25%	19784,7 100,00%
ruO3.07.000.0073	773,4 5,95%	728,1 5,69%	216,6 1,67%	1671,3 12,89%	822,3 6,39%		321,7 2,49%	2386,1 18,36%	798,3 6,14%	298,8 2,30%	771,2 5,93%	1520,2 11,70%	955,7 7,35%	1073,5 8,26%	250,3 1,93%	408,9 3,15%	12996,4 100,00%
ruO3.07.000.0074	773,43 8,70%	728,09 8,19%	180,46 2,03%	1671,33 18,80%	326,92 3,70%		160,86 1,81%	1193,05 13,42%	399,16 4,49%	298,75 3,35%		1013,46 11,40%	764,54 8,60%	858,76 9,66%	163,57 1,84%	355,60 4,00%	8899,96 100,00%

СПОРТИВНО ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫЕ КОМПЛЕКСЫ (ФИТНЕСС-ЦЕНТРЫ) ОТ 1 ДО 3 ЭТАЖЕЙ		Этажность: от 1 до 3 • Высота, м: до 7,5		КС-2		
ОПИСАНИЕ:			КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:			
Высота этажа до 7,5 м			ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ — Сауна и раздевалки			
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruO3.07.000.0075	ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный	от 11625 до 16125	от 1550 до 2150	*Perim	руб. на 1 м³	11 865
ruO3.07.000.0076	ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / бетонный	от 11625 до 16125	от 1550 до 2150	*Stand	руб. на 1 м³	8 116

Приволжский федеральный округ (без НДС)

Прогнозные индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по объектам строительства

Объект строительства	Прогнозные индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по объектам строительства															
	Республика Башкортостан	Республика Марий Эл	Республика Мордовия	Республика Татарстан	Удмуртская Республика	Чувашская Республика	Кировская область	Нижегородская область	г. Саров (Нижегородская область)	Оренбургская область	Пензенская область	Пермский край	Самарская область	Саратовская область	Ульяновская область	
Многоквартирные жилые дома	Кирпичные	6,73	6,87	6,31	5,91	7,26	7,03	7,58	6,64	7,11	5,97	6,51	7,02	6,53	6,61	6,62
	Панельные	6,27	6,27	6,36	6,02	6,79	7,20	7,26	5,99	6,80	5,89	6,61	6,50	6,70	6,16	6,61
	Монолитные	6,05	6,63	6,69	6,22	7,14	7,78	7,24	6,34	6,34	5,08	5,78	-	6,40	-	6,95
	Прочие	6,22	6,53	5,98	5,84	6,93	6,62	6,96	5,99	7,06	5,74	6,12	6,19	6,37	6,04	6,51
Административные здания	Кирпичные	5,94	6,30	6,36	6,20	6,91	7,05	7,16	6,04	6,46	4,99	5,70	-	6,51	-	7,03
	Панельные	6,38	6,56	6,17	5,88	6,98	6,91	7,24	6,20	6,99	5,86	6,34	6,56	6,51	6,26	6,56
	Монолитные	6,18	6,73	6,71	6,37	7,32	7,76	7,37	6,34	6,61	5,08	5,82	-	6,66	-	6,98
	Прочие	5,78	6,48	5,68	5,80	6,54	6,21	6,55	7,06	6,27	5,09	5,29	-	6,37	-	6,58
Объекты образования	Детские сады	6,57	6,32	5,83	5,72	6,38	5,99	6,11	6,51	6,69	6,22	5,79	5,86	6,54	6,35	6,23
	Школы	5,78	6,48	5,68	5,80	6,54	6,21	6,55	7,06	6,27	5,09	5,29	-	6,37	-	6,58
	Школы	6,46	6,41	5,85	5,66	6,77	6,05	6,49	6,73	7,01	6,50	5,74	5,77	6,66	6,36	6,06
	Прочие	6,22	5,99	6,00	6,04	7,11	6,36	6,74	6,93	7,20	5,68	5,78	-	7,09	-	6,73
Объекты здравоохранения	Поликлиники	5,16	6,13	5,67	5,47	6,22	5,83	5,97	6,37	6,54	6,12	5,53	5,58	6,04	6,08	5,84
	Больницы	5,83	5,99	5,83	5,95	6,49	6,11	6,49	6,93	6,48	5,36	5,57	-	6,69	-	7,09
	Больницы	6,35	6,31	5,80	5,59	6,57	5,98	6,30	6,62	6,87	6,39	5,67	5,76	6,55	6,26	5,98
	Прочие	6,08	5,99	5,95	6,20	6,90	6,28	6,63	7,24	6,96	5,56	5,72	-	7,46	-	7,05
Объекты спортивного назначения	Поликлиники	6,46	6,33	6,25	6,27	7,28	6,62	7,21	6,77	6,88	6,35	6,41	6,57	6,90	7,16	6,80
	Больницы	6,18	6,50	6,66	6,36	7,71	7,46	7,10	7,05	6,70	5,38	5,82	-	6,65	-	6,96
	Больницы	6,65	6,64	6,24	6,38	7,19	6,32	6,95	6,87	7,28	6,46	6,45	6,41	7,16	6,40	6,64
	Прочие	5,98	6,06	6,19	6,10	6,97	6,40	6,80	6,93	6,89	5,51	5,69	-	6,49	-	7,11
Объекты культуры	Поликлиники	6,02	6,20	6,35	6,24	7,28	6,77	6,88	6,96	6,81	5,45	5,73	-	6,57	-	7,03
	Больницы	6,54	6,85	6,04	5,67	6,61	6,38	6,49	6,61	7,02	6,05	6,06	6,02	6,57	6,76	6,62
	Прочие	6,10	6,79	6,04	5,67	6,86	6,45	6,75	6,61	6,71	5,28	5,71	-	6,57	-	6,62
	Прочие	6,99	7,09	6,45	6,19	7,31	6,79	7,27	6,95	7,63	6,39	6,38	6,57	7,21	7,19	6,81
Котельные	Котельные	6,51	7,40	7,01	6,52	7,43	7,36	7,54	7,48	7,50	5,51	5,81	-	7,35	-	7,49
	Котельные	6,70	6,57	6,05	6,07	6,59	6,39	6,63	6,97	7,11	6,47	6,07	6,12	7,06	6,63	6,38
	Котельные	6,10	6,59	6,30	6,31	6,87	6,66	6,83	7,23	6,89	5,59	5,32	-	7,23	-	6,92
	Котельные	6,74	6,87	6,30	6,20	7,20	6,58	7,19	7,08	7,00	6,88	6,14	6,15	7,32	6,89	6,69
Очистные сооружения	Очистные сооружения	6,20	6,58	6,57	6,95	7,26	7,06	7,40	7,36	7,25	6,01	5,76	-	8,15	-	7,20

<https://smetnoedelo.ru/indeksy/indeksy-izmeneniya-smetnoy-stoimosti-na-1-kvartal-2018-god.html>

Приволжский федеральный округ

(без НДС)

Объект строительства		Индексы к ФЕР - 2001/ТЕР - 2001 по объектам строительства													
		Республика Башкортостан	Республика Марий Эл	Республика Мордовия	Республика Татарстан	Удмуртская Республика	Чувашская Республика	Кировская область	Нижегородская область	г. Саров (Нижегородская область)	Пензенская область	Пермский край	Самарская область	Саратовская область	Ульяновская область
Многоквартирные жилые дома	Кирпичные	6,18 6,03	6,30 6,97	5,79 6,69	5,43 6,22	6,66 7,44	6,46 8,15	6,97 7,18	6,10 6,24	6,53 6,48	5,97 5,55	6,29 -	5,99 6,22	6,07 5,98	6,08 6,41
	Панельные	5,76 5,56	5,76 6,09	5,84 6,15	5,54 5,72	6,24 6,56	6,61 7,18	6,67 6,66	5,51 5,82	6,25 5,82	6,07 5,31	5,85 -	6,16 5,88	5,66 5,57	6,07 6,38
	Монолитные	5,72 5,46	5,99 5,78	5,50 5,84	5,36 5,70	6,36 6,34	6,14 6,55	6,39 6,54	5,51 5,55	6,49 5,93	5,63 5,23	5,73 -	5,85 5,97	5,55 5,15	5,97 6,46
	Прочие	5,86 5,68	6,02 6,18	5,67 6,17	5,40 5,85	6,41 6,72	6,34 7,14	6,65 6,77	5,70 5,82	6,42 6,07	5,82 5,34	5,78 -	5,97 6,12	5,75 5,50	6,02 6,41
Административные здания		6,03 5,31	5,96 6,05	5,35 5,21	5,25 5,32	5,86 6,00	5,76 5,86	5,62 5,89	5,97 6,49	6,25 5,86	5,51 5,05	5,50 -	6,00 5,85	5,88 5,36	5,83 6,04
Объекты образования	Детские сады	5,93 5,22	6,03 5,64	5,37 5,52	5,30 5,55	6,22 6,53	5,76 5,88	5,95 6,16	6,24 6,36	6,48 6,65	5,54 5,59	5,38 -	6,12 6,51	6,10 5,46	5,90 6,18
	Школы	5,66 5,35	5,69 5,46	5,20 5,35	5,10 5,53	5,72 5,95	5,58 5,69	5,49 5,89	5,85 6,36	6,00 5,94	5,31 5,34	5,10 -	5,55 6,15	5,75 5,56	5,54 6,51
	Прочие	5,83 5,59	5,95 5,65	5,32 5,47	5,23 5,80	6,03 6,33	5,70 5,78	5,78 6,07	6,08 6,69	6,32 6,40	5,47 5,51	5,28 -	6,01 6,85	6,02 5,49	5,79 6,78
Объекты здравоохранения	Поликлиники	5,93 5,68	5,81 5,96	5,74 6,12	5,76 5,84	6,68 7,09	6,08 6,85	6,62 6,54	6,22 6,48	6,31 6,16	6,11 5,54	6,14 -	6,33 6,11	6,57 6,01	6,25 6,39
	Больницы	6,11 5,50	6,10 5,57	5,73 5,69	5,86 5,61	6,60 6,40	5,80 5,88	6,38 6,31	6,30 6,36	6,68 6,32	6,01 5,32	6,06 -	6,57 5,95	5,88 5,68	6,10 6,53
	Прочие	6,03 5,54	5,99 5,70	5,73 5,83	5,82 5,73	6,65 6,68	5,88 6,22	6,44 6,37	6,26 6,39	6,54 6,26	6,07 5,40	6,08 -	6,49 6,03	6,14 5,79	6,14 6,46
Объекты спортивного назначения		6,00 5,61	6,28 6,24	5,55 5,55	5,20 5,20	6,07 6,29	5,92 5,92	5,95 6,15	6,07 6,17	6,45 6,17	5,79 5,45	5,72 -	6,03 6,03	6,27 6,11	6,08 6,08
Объекты культуры		6,42 5,97	6,51 6,80	5,92 6,44	5,69 5,98	6,71 6,82	6,24 6,76	6,67 6,93	6,38 6,87	7,02 6,89	6,09 5,54	6,05 -	6,62 6,75	6,60 6,26	6,26 6,88
Котельные		6,16 5,61	6,07 6,09	5,56 5,78	5,63 5,79	6,05 6,30	6,00 6,12	6,09 6,28	6,40 6,64	6,65 6,41	5,79 5,08	5,78 -	6,49 6,64	6,25 6,09	6,09 6,35
		6,19	6,61	5,78	5,81	6,67	6,78	6,67	6,50	6,50	5,97	5,78	6,77	6,60	6,55

<https://smetnoedelo.ru/indeksy/indeksy-izmeneniya-smetnoy-stoimosti-na-2-kvartal-2016-god.html>

10.4. Документы Оценщика



**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:

Крутых Алина Валерьевна
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 5006 № 136778, выдан 18.04.2007г.
Отделом УФМС России по Новосибирской области в Ленинском районе
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 09 » февраля 2015г., регистрационный № 009354

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.

Выдано « 09 » февраля 2018 года.

Президент С.А. Табакова



0024882 *

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 009354 от «07» апреля 2017 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 009354 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Крутых Алина Валерьевна**
Паспортные данные: Сер. 5006 №136778 выдан Отделом УФМС России по Новосибирской области в Ленинском районе (код подразделения - 540-007) 18.04.2007
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. **СПАО «ИНГОСТРАХ»** (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, эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
2.2. **ОАО «АльфаСтрахование»** (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 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 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 (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 имущественных претензий.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» июля 2017 года по «31» декабря 2018 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 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:

Крутых Алина Валерьевна

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»

От Состраховщика 1:
*(Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков
Архангельский С.Ю. на основании доверенности № 525/412-3/16 от 18.11.2016 г.
и №3174/17 от 03.04.2017г. от СПАО «АльфаСтрахование»)*



0055371



ПОЛИС № 210001/17/000166/5401008
страхования ответственности оценщиков

г. Новосибирск

«01» ноября 2017 г.

Настоящий Полис (договор) удостоверяет факт заключения договора страхования ответственности оценщиков на основании Заявления на страхование ответственности оценщиков от 24.10.2017г. (Приложение №1) и «Правил страхования ответственности оценщиков» от 31.12.2014г. (Приложение №2), далее – Правила страхования, о нижеследующем:

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ЗАО Финансово - правовая Группа "АРКОМ"
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования при осуществлении оценочной деятельности являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности. Возмещению подлежат согласованными со Страховщиком расходы Страхователя на защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах при наступлении страхового случая, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
ЗАСТРАХОВАННЫЕ ЛИЦА:	ЗАО Финансово - правовая Группа "АРКОМ"
ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛЬ:	Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований, изложенных в Федеральном Законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.
СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000,00 (пять миллионов) рублей 00 копеек
СТРАХОВОЙ ТАРИФ:	0,12%
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	6 000,00 (шесть тысяч) рублей 00 копеек
ФРАНШИЗА:	не предусматривается
ПОРЯДОК УПЛАТЫ:	<input checked="" type="checkbox"/> по безналичному расчету; <input type="checkbox"/> наличным платежом; <input checked="" type="checkbox"/> единовременно; <input type="checkbox"/> рассроченным платежом
СРОК СТРАХОВАНИЯ:	С 00 часов «03» ноября 2017г., но не ранее дня оплаты страховой премии и действует до 24 часов «02» ноября 2018г.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 24.10.2017г. 2. Правила страхования ответственности оценщиков от 31.12.2014г.

СТРАХОВЩИК:

ООО СО «ВЕРНА»

Руководителя филиала г. Новосибирск

Подпись

Доверенность № 187 от 03.10.2016г.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

ЗАО Финансово - правовая Группа "АРКОМ"

Генеральный директор

*С Правилами страхования ознакомлен.
Экземпляр Правил страхования получен.*

Подпись





Пролито, пронумеровано
Аманжол
Подпись