

ОТЧЁТ

Об оценке справедливой стоимости недвижимости

Заказчик: ООО УК «ЭнергоИнвестКапитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «Шаляпин»

Собственник: Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ
недвижимости «Шаляпин» под управлением ООО
«Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал»

Исполнитель: АО Консалтинговое агентство
«Аналитика Право Сервис»

Дата оценки: 28.10.2023г.

Дата составления отчета: 28.10.2023 г.

Отчёт №1820-ОН

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	3
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКАХ, ПРОВОДИВШИХ ОЦЕНКУ.....	9
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).	11
5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.	12
6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.	13
7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.	14
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	19
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.	20
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	39
9.1. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	40
9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.	47
9.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	47
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	59
11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ.....	60
12. СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	61
13. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ:.....	63

Уважаемый Ильяс Зуфарович!

На основании Договора №10/11 от 23.08.2011г., заключённого между ООО УК «ЭнергоИнвестКапитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Шаляпин» и АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис», Оценщиками АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис» в соответствии с Заданием на оценку от 20.10.2023г., была произведена оценка справедливой стоимости недвижимости, принадлежащей ЗПИФ недвижимости «Шаляпин».

Определение справедливой стоимости объектов недвижимости производилось для отражения справедливой стоимости объектов оценки, включаемых в состав ЗПИФ недвижимости «Шаляпин» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н, на основании требований п. 2, п. 4 ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах», законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135 -ФЗ от 29.07.98 г., федеральными стандартами ФСО I – ФСО VI, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, федеральным стандартом ФСО №7, утверждённого приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611, в соответствии МСО 2013 (IVS 2013), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Стандартами и правилами СРО НП Деловой Союз Оценщиков» (Протокол № 8.1 от 03 марта 2011 года), с изменениями и дополнениями, утверждено Решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Протокол №59 от 10 августа 2015 года), а также в соответствии с другими нормативными актами и стандартами, действующими в области оценочной деятельности. Необходимая информация, анализ и расчеты приведены в отчете в полном объеме, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете, Оценщики пришли к заключению, что:

СПРАВЕДЛИВАЯ (РЫНОЧНАЯ) СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ВЛАДЕЛЬЦАМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЕВ ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «ШАЛЯПИН» ПО СОСТОЯНИЮ НА 28.10.2023Г. СОСТАВЛЯЕТ: 5 808 361 (ПЯТЬ МИЛЛИОНОВ ВОСЕМЬСОТ ВОСЕМЬ ТЫСЯЧ ТРИСТА ШЕСТЬДЕСЯТ ОДИН) РУБЛЬ, В ТОМ ЧИСЛЕ 968 060,17 (ДЕВЯТЬСОТ ШЕСТЬДЕСЯТ ВОСЕМЬ ТЫСЯЧ ШЕСТЬДЕСЯТ 17 КОПЕЕК) РУБЛЕЙ НДС:

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость объекта оценки, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая стоимость всего объекта оценки, с НДС, руб.
1	Здание, назначение: нежилое, наименование: База отдыха "Зеленый бор", 1-этажное, общая площадь 183,4 кв.м., инв. №17649, кадастровый № 16:24:090201:9654, расположенное по адресу: 422625, Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, д. Боровое Матюшино;	183,4	1 702 200,00	340 440,00	2 042 640,00
2	Здание, назначение: нежилое, наименование: Дачный домик, 2-этажное, общая площадь 114,6 кв.м., инв. №22822, кадастровый № 16:24:260201:1369, расположенное по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, 45 квартал Матюшинского лесничества.	114,6	953 400,00	190 680,00	1 144 080,00
3	Право аренды на земельный участок, общая площадь 2380+/-854 кв.м., кадастровый номер 16:24:260201:3370, расположенный по адресу: Республика Татарстан,	2 380,00	2 184 700,83	436 940,17	2 621 641,00

Лаишевский муниципальный район, Матюшинское сельское поселение, Пригородное лесничество, Матюшинское участковое лесничество, квартал № 45, часть выдела 4				
Итого стоимость, руб.		4 840 300,83	968 060,17	5 808 361,00

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

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

**Генеральный директор
АО Консалтинговое агентство «Аналитика
Право Сервис»/Оценщик**



[Handwritten signature]

Карасёв Д.А.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Собственник объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Шаляпин»
Основание проведения оценки	Договор №10/11 от 23.08.2011г., и задание на оценку от 20.10.2023г.
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н, на основании требований п. 2, п. 4 ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»
Предполагаемое использование результатов оценки	1) использование объекта оценки без совершения сделки с ним; 2) пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами; 3) дата оценки: 28.10.2023г.; 4) предполагаемое использование объекта: текущее использование.
Правоподтверждающие документы	Свидетельства, технические и кадастровые паспорта на объекты оценки. Приведены в приложении к настоящему Отчёту
Дата оценки	28.10.2023 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки могут быть использованы только для подтверждения справедливой стоимости чистых активов фондов соответствии с МСФО №13. В иных случаях и для других целей результаты настоящей оценки не применимы.
Объекты оценки с указанием характеристик	1. Здание, назначение: нежилое, наименование: База отдыха "Зеленый бор", 1-этажное, общая площадь 183,4 кв.м., инв. №17649, кадастровый № 16:24:090201:9654, расположенное по адресу: 422625, Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, д. Боровое Матюшино; 2. Здание, назначение: нежилое, наименование: Дачный домик, 2-этажное, общая площадь 114,6 кв.м., инв. №22822, кадастровый № 16:24:260201:1369, расположенное по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, 45 квартал Матюшинского лесничества. 3. Право аренды на земельный участок, общая площадь 2380+/-854 кв.м., кадастровый номер 16:24:260201:3370, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское сельское поселение, Пригородное лесничество, Матюшинское участковое лесничество, квартал № 45, часть выдела 4

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м..	Стоимость, рассчитанная с помощью Затратного подхода, руб.	Стоимость, рассчитанная с помощью Сравнительного подхода, руб.	Стоимость, рассчитанная с помощью Доходного подхода, руб.
1	Здание, назначение: нежилое, наименование: База отдыха "Зеленый бор", 1-этажное, общая площадь 183,4 кв.м., инв. №17649, кадастровый № 16:24:090201:9654, расположенное по адресу: 422625, Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, д. Боровое Матюшино;	183,4	2 042 640	Не применялся	Не применялся
2	Здание, назначение: нежилое, наименование: Дачный домик, 2-этажное, общая площадь 114,6 кв.м., инв. №22822, кадастровый № 16:24:260201:1369, расположенное по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, 45 квартал Матюшинского лесничества.	114,6	1 144 080	Не применялся	Не применялся
3	Право аренды на земельный участок, общая площадь 2380+/-854 кв.м., кадастровый номер 16:24:260201:3370, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское сельское поселение, Пригородное лесничество, Матюшинское участковое лесничество, квартал № 45, часть выдела 4	2 380,00	Не применялся	2 621 641	Не применялся

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СОСТАВЛЯЕТ 5 808 361 (ПЯТЬ МИЛЛИОНОВ ВОСЕМЬСОТ ВОСЕМЬ ТЫСЯЧ ТРИСТА ШЕСТЬДЕСЯТ ОДИН) РУБЛЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ 968 060,17 (ДЕВЯТЬСОТ ШЕСТЬДЕСЯТ ВОСЕМЬ ТЫСЯЧ ШЕСТЬДЕСЯТ 17 КОПЕЕК) РУБЛЯ НДС, В СОСТАВЕ:					
№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость объекта оценки, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая стоимость всего объекта оценки, с НДС, руб.
1	Здание, назначение: нежилое, наименование: База отдыха "Зеленый бор", 1-этажное, общая площадь 183,4 кв.м., инв. №17649, кадастровый № 16:24:090201:9654, расположенное по адресу: 422625, Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, д. Боровое Матюшино;	183,4	1 702 200,00	340 440,00	2 042 640
2	Здание, назначение: нежилое, наименование: Дачный домик, 2-этажное, общая площадь 114,6 кв.м., инв. №22822, кадастровый № 16:24:260201:1369, расположенное по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, 45 квартал Матюшинского лесничества.	114,6	953 400,00	190 680,00	1 144 080
3	Право аренды на земельный участок, общая площадь 2380+/-854 кв.м., кадастровый номер 16:24:260201:3370, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское сельское поселение, Пригородное лесничество, Матюшинское участковое лесничество, квартал № 45, часть выдела 4	2 380,00	2 184 700,83	436 940,17	2 621 641
Итого стоимость, руб.			4 840 300,83	968 060,17	5 808 361

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ
Неотъемлемое приложение к договору №10/11 от 23.08.2011 года

г. Казань

«20» октября 2023 года

ООО «УК «ЭнергоИнвестКапитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Шаляпин», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице временно исполняющего обязанности генерального директора Набиева Ильяса Зуфаровича, действующего на основании Доверенности от 19.07.2022, зарегистрированной в реестре №16/183-н/16-2022-6-644, действующей на основании Устава, с одной стороны, и **Акционерное общество Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис»**, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице Генерального директора Карасёва Дениса Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящее Задание на оценку в соответствии с Договором №10/11 от «23» августа 2011 г. и являющееся неотъемлемой частью указанного Договора.

Объекты оценки, включая права на объект оценки	<ol style="list-style-type: none"> Здание, назначение: нежилое, наименование: База отдыха "Зеленый бор", 1-этажное, общая площадь 183,4 кв.м., инв. №17649, кадастровый № 16:24:090201:9654, расположенное по адресу: 422625, Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, д. Боровое Матюшино; Здание, назначение: нежилое, наименование: Дачный домик, 2-этажное, общая площадь 114,6 кв.м., инв. №22822, кадастровый № 16:24:260201:1369, расположенное по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, 45 квартал Матюшинского лесничества. Право аренды на земельный участок, общая площадь 2380+/-854 кв.м., кадастровый номер 16:24:260201:3370, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское сельское поселение, Пригородное лесничество, Матюшинское участковое лесничество, квартал № 45, часть выдела 4
Права на объект оценки	Право собственности и право аренды
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н, на основании требований п. 2, п. 4 ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»
Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н
Предпосылки стоимости	<ol style="list-style-type: none"> использование объекта оценки без совершения сделки с ним; пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами; дата оценки: 28.10.2023г.; предполагаемое использование объекта: текущее использование.
Основания для установления предпосылок стоимости	Предпосылки установлены в соответствии с требованиями п. 22 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200. Вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки.
Дата оценки	28.10.2023г.
Специальные допущения	Допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке (п.4, гл.II, ФСО III от 14.04.2022г)
Иные существенные допущения	<p>Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемый (-ые) объект (объекты). Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете об оценке.</p> <p>Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.</p> <p>Исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке и содержащиеся в Отчете об оценке, были получены из надежных источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете об оценке данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения. Все расчеты в рамках Отчета об оценке проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета MicrosoftOffice. Результаты расчетов приводятся в удобной для</p>

	восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполняются как с округлением, так и без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанной программы. В случае если в объекте-аналоге отсутствует информация о какой-либо его характеристике, являющейся элементом сравнения, Оценщик при оценке исходит из предположения (допущения), что данная характеристика равнозначна соответствующей характеристике объекта (объектов) оценки.
Ограничения оценки	Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета об оценке будут использованы им исключительно в соответствии с предполагаемым использованием результата оценки. Все прогнозы, сделанные в Отчете об оценке, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объекта (объектов) оценки.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта (объектов) оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
Указание на форму составления отчета об оценке объекта оценки;	На бумажном носителе.
Прочая информация	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Срок проведения оценки	7 рабочих дней
Стоимость работ и порядок оплаты работ Исполнителя	Конфиденциальная информация.

Карасёв Денис Александрович, Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 411282, Регистрационный номер 2512-1Д выдан 20.02.2001г. Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова в 2001 году по Специализации «Оценка стоимости предприятия» (бизнеса), член СРО НП «Деловой Союз Оценщиков» с 04.07.2019 г, Регистрационный номер 1115, Адрес СРО: 119180, Россия, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, оф. 322, стр. 1.

Полис обязательного страхования гражданской ответственности ОАО «АльфаСтрахование» №4991R/776/500013/23 страховая сумма 20 000 000 рублей, лимит ответственности 20 000 000 рублей, срок действия с 28.05.2023г. по 27.05.2024г

Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица: Полис обязательного страхования гражданской ответственности юридического лица АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис» выдан ОАО «АльфаСтрахование» №4991R/776/500006/23 страховая сумма 50 000 000 рублей, лимит ответственности 50 000 000 рублей, срок действия с 31.03.2023г. по 30.03.2024г.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКАХ, ПРОВОДИВШИХ ОЦЕНКУ.

Заказчик	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью УК «ЭнергоИнвестКапитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Шалапин»
ИНН/КПП	7716580524/165501001
ОГРН	5077746957426
Дата присвоения ОГРН	20.06.2007г
Юридический адрес	420111, Республика Татарстан, г.Казань, ул.Пушкина, д. 11, офис 6
Оценщик	
Фамилия, имя, отчество оценщика	Карасёв Денис Александрович
Местонахождение оценщика	420138, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Дубравная, д.33, кв.26
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Включён в реестр членов СРО НП «Деловой Союз Оценщиков» «04» июля 2019 г, Регистрационный номер 1115, Адрес: 119180, Россия, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, оф. 322
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 411282, Регистрационный номер 2512-1Д выдан 20.02.2001г. Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова в 2001 году по Специализации «Оценка стоимости предприятия» (бизнеса); Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 023646-1 от 02.07.2021г. Выдан Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров», Срок действия до 02.07.2024г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис обязательного страхования гражданской ответственности АО «АльфаСтрахование» №4991R/776/500013/23 страховая сумма 20 000 000 рублей, лимит ответственности 20 000 000 рублей, срок действия с 28.05.2023г. по 27.05.2024г.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 1998 года
Место нахождения Оценщика	420138, Республика Татарстан г. Казань, ул. Дубравная, д.33, кв.26
Телефон Оценщика	8-987-297-27-70
Электронная почта Оценщика	karassev-ne@yandex.ru
Сведения о независимости оценщика	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора, не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика, а юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
Юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор:	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Акционерное общество Консалтинговое Агентство «Аналитика Право Сервис»

Местонахождение	420107, РТ г. Казань, ул. Островского, д. 67, оф. (34)515
ОГРН	1021602841369
Дата присвоения ОГРН	14.11.2002 года
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Полис обязательного страхования гражданской ответственности юридического лица АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис» выдан АО «АльфаСтрахование» №4991R/776/500006/23 страховая сумма 50 000 000 рублей, лимит ответственности 50 000 000 рублей, срок действия с 31.03.2023г. по 30.03.2024г.
Реквизиты	АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис» Адрес: Россия, Татарстан, ИНН/КПП 1653017770/165901001, ОГРН, р/с 40702810307500012009 в ООО «Банк Точка», к/с 30101810745374525104, БИК 044525104.
Почта Юридического лица	APravoService@yandex.ru
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Юридическое лицо с которым оценщик заключил трудовой договор не является учредителем, собственником, акционером - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не имеет вещные или обязательственные права вне договора, не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика, а юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	
Сторонние организации и специалисты не привлекались	

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

Нижеследующие предположения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

1. Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемый (-ые) объект (объекты). Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете об оценке.
2. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
3. Исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке и содержащиеся в Отчете об оценке, были получены из надежных источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете об оценке данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
4. Все расчеты в рамках Отчета об оценке проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета MicrosoftOffice. Результаты расчетов приводятся в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполняются как с округлением, так и без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанной программы.
5. В случае если в объекте-аналоге отсутствует информация о какой-либо его характеристике, являющейся элементом сравнения, Оценщик при оценке исходит из предположения (допущения), что данная характеристика равнозначна соответствующей характеристике объекта (объектов) оценки.
6. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведённые условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Оценщика и Заказчика. Среди изменяемых условий, могут быть только юридические условия, относящиеся к описанию ситуации, в которой находится объект оценки на дату оценки;
7. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях;
8. Оценка проводилась в соответствии с законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135 -ФЗ от 29.07.98 г., федеральными стандартами оценки ФСО I – ФСО VI, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, и являющимися обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, а также ФСО№7 утвержденный приказом Минэкономразвития РФ №611 от 25.09.2014г., являющийся обязательным к применению при оценке недвижимого имущества;
9. Оценщик не принимает на себя ответственность за документацию, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода документацию, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.
10. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов для целей кредитования, Заказчик и Оценщик не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Оценщик принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.
11. От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ по произведённой оценке.
12. Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надёжной, но Оценщик не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведённый анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях;
13. Сумма денежного выражения ценности объекта оценки, справедливая стоимость, указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей совершения действий с рассмотренным Объектом.
- 14.

5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.

Оценщиком при проведении оценки объекта оценки были использованы данные размещенные в средствах массовой информации.

Перечень источников внешней информации

- Мониторинг социально-экономического развития Российской Федерации (Источник: МЭРТ РФ, www.economy.gov.ru);
- Информационный портал <http://www.zemlemer.ru>;
- Информационный портал <http://www.roszem.ru>;
- Газета «Из рук в руки» <http://irr.ru>;
- Информационный портал <http://www.zem.ru>;
- Информационный портал <https://kazan.cian.ru>;
- Информационный портал <https://www.avito.ru>;
- Информационный портал «Народная земля» - <http://www.narzem.ru>;
- Информационный портал - <https://torgi.gov.ru>;
- Коммерческая информация компаний (прайс-листы и информационные бюллетени).
- Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

Перечень нормативных актов

- Гражданский кодекс РФ (часть I от 30.11.1994 г. №51-ФЗ, часть II от 26.01.1996 г. №14-ФЗ, часть III от 26.11.2001 г. №146-ФЗ).
- Налоговый кодекс РФ (часть I от 31.07.1998 г. №146-ФЗ, часть II от 05.08.2000 г. №117-ФЗ) в посл. ред.
- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
- федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611.
- Международный стандарт финансовой отчётности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
- Стандарты и правила СРО НП Деловой Союз Оценщиков» (Протокол № 8.1 от 03 марта 2011 года), с изменениями и дополнениями, утверждено Решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Протокол №59 от 10 августа 2015 года).

Перечисленный перечень использованных при проведении оценки данных не содержит сведений о методической литературе, объем которой может исчисляться десятками позиций.

Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.

Подписавшие данный отчет надлежащие оценщики (далее Оценщики) настоящим заявляют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

- Все факты, изложенные в настоящем отчете, нами проверены, верны и соответствуют действительности.
- Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми нами предположениями и существующими ограничительными условиями, и допущениями, являющихся частью настоящего отчета, и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки.
- В отношении имущества, являющегося предметом настоящего отчета, оценщики не имеют никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоят в родстве, не имеют никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененной нами недвижимости или намеревающихся совершить с ней сделку.
- Оплата услуг оценщиков не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью имущества или с деятельностью по оценке имущества, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного имущества, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с имуществом.
- Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 № ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральными стандартами ФСО I – ФСО VI, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611;
- Согласно Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком» № 92 от 30.05.2005 г. оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки, определенной независимым оценщиком, путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица). Обязательный характер величины стоимости объекта оценки, установленной независимым оценщиком, предусмотрен, в частности, статьей 15 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью», пунктом 3 статьи 34 и пунктом 3 статьи 75 Федерального закона «Об акционерных обществах», частью 2 статьи 3 Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах». Если законом или иным нормативным актом для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица предусмотрена обязательность привлечения независимого оценщика (обязательное проведение оценки) без установления обязательности определенной им величины стоимости объекта оценки, то судам следует иметь в виду, что оценка, данная имуществу оценщиком, носит, лишь рекомендательный характер и не является обязательной и, следовательно, самостоятельное ее оспаривание посредством предъявления отдельного иска не допускается.
- В процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщикам, подписавшим настоящий отчет.

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.

Оценка проводилась в соответствии с:

- законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- федеральными стандартами оценки ФСО I – ФСО VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200 и являющимися обязательными к применению Стандартами оценочной деятельности всеми членами оценочного сообщества;
- федеральным стандартом ФСО №7, утверждённым приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611;
- Международными стандартами финансовой отчётности №13 «Оценка справедливой стоимости»;
- Стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации Деловой Союз Оценщиков» (Протокол № 8.1 от 03 марта 2011 года), с изменениями и дополнениями, утвержденным Решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Протокол №59 от 10 августа 2015 года);
- Международными стандартами оценки Международного комитета по стандартизации оценки имущества - МСО 1-4, а также в соответствии с другими нормативными актами и стандартами, действующими в области оценочной деятельности..

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

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

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

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.

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.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

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.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

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.

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

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

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях.

При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

справедливая стоимость;
инвестиционная стоимость;
ликвидационная стоимость;
кадастровая стоимость.

При определении **справедливой стоимости** объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с

точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Справедливая стоимость определяется оценщиком, в частности, 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.

При определении **инвестиционной стоимости** объекта оценки определяется 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 справедливой стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

При определении **ликвидационной стоимости** объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения справедливой стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

При определении **кадастровой стоимости** объекта оценки определяется методами массовой оценки или индивидуально для конкретного объекта недвижимости справедливая стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО. Затраты по сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива или обязательства.

Затраты по сделке не включают транспортные расходы. Если местонахождение является характеристикой актива (как, например, может быть в случае с товаром), цена на основном (или наиболее выгодном) рынке должна корректироваться с учетом расходов, при наличии таковых, которые были бы понесены на транспортировку актива от его текущего местонахождения до данного рынка.

Виды стоимости объекта оценки, отличные от справедливой стоимости:

При определении инвестиционной стоимости объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения справедливой стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения справедливой стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

При определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки справедливая стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость определяется, в частности, для целей налогообложения.

Подходы к оценке:

- **затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;
- **сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
- **доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата проведения оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

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

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки, до даты совершения сделки с ним.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Экспертиза отчета об оценке – 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.

Балансовая стоимость – стоимость, по которой учитывается актив после вычета начисленных амортизационных отчислений (амортизации) и начисленных убытков от обесценения.

Активный рынок – рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.

Ожидаемый поток денежных средств – взвешенное с учетом вероятности среднее значение (то есть среднее значение распределения) возможных будущих потоков денежных средств.

Исходные данные – допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о рисках, таких как указанные ниже: (а) риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как модель ценообразования); (б) риск, присущий исходным данным метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.

Наиболее выгодный рынок – рынок, позволяющий максимально увеличить сумму, которая была бы получена при продаже актива, или уменьшить сумму, которая была бы выплачена при

передаче обязательства, после учета всех затрат по сделке и транспортных расходов.

Риск невыполнения обязательств – риск того, что предприятие не выполнит обязательство. Риск невыполнения обязательств включает среди прочего собственный кредитный риск предприятия.

Наблюдаемые исходные данные – исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

Основной рынок – рынок с самым большим объемом и уровнем деятельности в отношении актива или обязательства.

Транспортные расходы – расходы, которые были бы понесены при транспортировке актива от его текущего местонахождения до места его основного (или наиболее выгодного) рынка.

Единица учета – степень объединения или разбивки активов или обязательств в МСФО в целях признания.

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Объекты оценки – недвижимое имущество, принадлежащее владельцам инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Шаяпин». В состав оцениваемых объектов включены 2 права аренды на земельные участки и 2 отдельно стоящих здания.

Земельный участок, право аренды на который оценивается расположен по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское сельское поселение, Пригородное лесничество, Матюшинское участковое лесничество, квартал № 45, выдел 4.

Здание, назначение: нежилое, наименование: Дачный домик, 2-этажное здание, общая площадь 114,6 кв.м., инв. №22822, кадастровый № 16:24:260201:1369, расположенное по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, 45 квартал Матюшинского лесничества, построено в 1983 году, стены деревянные, износ не менее 75%

Здание, назначение: нежилое, наименование: База отдыха "Зеленый бор", 1-этажное, общая площадь 183,4 кв.м., инв. №17649, кадастровый № 16:24:090201:9654, расположенное по адресу: 422625, Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, д. Боровое Матюшино, построено в 1984 году, стены кирпичные, износ не менее 45%.

Краткое описание объектов оценки:

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв.м.
1	Здание, назначение: нежилое, наименование: База отдыха "Зеленый бор", 1-этажное, общая площадь 183,4 кв.м., инв. №17649, кадастровый № 16:24:090201:9654, расположенное по адресу: 422625, Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, д. Боровое Матюшино	183,4
2	Здание, назначение: нежилое, наименование: Дачный домик, 2-этажное, общая площадь 114,6 кв.м., инв. №22822, кадастровый № 16:24:260201:1369, расположенное по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, 45 квартал Матюшинского лесничества..	114,6
3	Право аренды на земельный участок, общая площадь 2380+/-854 кв.м., кадастровый номер 16:24:260201:3370, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское сельское поселение, Пригородное лесничество, Матюшинское участковое лесничество, квартал № 45, часть выдела 4	2 380

9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.

В соответствии с главой V, ФСО №7 «Оценка недвижимости», утверждённого Приказом №611 Минэкономразвития России от 25.09.2014 года, при определении стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

а) 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;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) 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;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности

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.

Россия¹ занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий.

Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Россия, как правопреемница СССР, победившего германский фашизм, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с США, Китаем, Великобританией и Францией.

Рынок недвижимости тесно взаимосвязан со всеми сторонами жизни общества, с социальной, финансовой и научной сферами, со всеми отраслями экономики. Поэтому изменения в политике,

¹ Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости.
<https://statiet.ru/downloads/Анализ%202022%20июнь.pdf>

экономике, налогах, финансах, доходах бизнеса и населения, в достижениях науки, техники и технологий, в достижениях архитектуры и дизайна оказывают влияние и на рынок недвижимости.

Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события

Конституция Российской Федерации гарантирует и защищает политическую и экономическую конкуренцию, единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, свободу экономической деятельности, равную защиту всех форм собственности, что обеспечивает и способствует свободному развитию личности гражданина в сочетании с развитием государства.

Российская Федерация – многонациональное государство, в котором исторически сложилось и конституционно защищено полное равноправие и уважение между народами, бережное сохранение национальных языков, традиций и культуры каждого из 180 этносов.

Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощный военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Россия – крупнейшая страна - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Высокий уровень экономического взаимодействия с европейскими странами, Китаем, Южной Кореей, Японией, Индией, странами Ближнего Востока и Средней Азии, развиваются отношения со странами Африки и Латинской Америки. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики, значительные перспективы - у Северного морского пути. Ресурсный потенциал и развитая внешняя торговля способствуют развитию российской экономики, исполнению социальных обязательств и федеральных программ развития. С 2012 года в стране действуют госпрограммы диверсификации экономики и развития отраслей: сельского хозяйства, авиастроения, судостроения, электронной и радиоэлектронной промышленности, энергетики, фармацевтической и медицинской промышленности и ряд других комплексных программ развития.

Лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем разграбления ими своих колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю агрессивность по отношению к остальным странам мира. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военно-политического блока во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Сирия). В очереди - Грузия и Украина. Для продвижения НАТО в ход идет экономическая и финансовая зависимость, подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и нравственное разложение общества, разжигание межнациональной и религиозной нетерпимости, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах и вероятности дефолтов, в социальных и внутривластных конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям сложившихся международных отношений. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния, и пока не сложатся новые балансы сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории обладающие природными ресурсами.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной. В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной.

Основные показатели²

Объем ВВП	2240 USD млрд.	2022
Годовой темп роста ВВП	4.9 %	2 кв./23
Темпы роста ВВП	-0.8 %	3 кв./21
ВВП на душу населения	10079 USD	2022
Уровень инфляции за год	4.3 %	июл. 2023
Процентная ставка	8.5 %	июл. 2023
Уровень безработицы	3.1 %	июн. 2023
Заработная плата	72851 RUB/месяц 745.047 USD/мес	май 2023
Торговый баланс	8411 USD млн. 8.411 млрд. USD	июн. 2023
Текущий баланс	8600 USD млн. 8.6 млрд. USD	2 кв./23
Международные валютные резервы	589966 USD млн. 589.966 млрд. USD	июл. 2023
Государственный долг	19821 RUB млрд. 202.709 млрд. USD	2 кв./23

Показатели ВВП

Объем ВВП	2240 USD млрд.	2022
Годовой темп роста ВВП	4.9 %	2 кв./23

² Все таблицы представлены с сайта <https://take-profit.org/statistics/countries/russia/>

Темпы роста ВВП	-0.8 %	3 кв./21
ВВП на душу населения	10079 USD	2022
ВВП в сопоставимых ценах	30165 RUB млрд. 308.497 млрд. USD	1 кв./23
ВВП на душу населения ППС	27584 USD	2022
ВВП от сельского хозяйства	694 RUB млрд. 7.098 млрд. USD	1 кв./23
ВВП от строительства	973 RUB млрд. 9.951 млрд. USD	1 кв./23
ВВП от производства	3918 RUB млрд. 40.069 млрд. USD	1 кв./23
ВВП от горнодобывающей промышленности	3738 RUB млрд. 38.229 млрд. USD	1 кв./23
ВВП от государственного сектора	2238 RUB млрд. 22.888 млрд. USD	1 кв./23
ВВП от транспорта	1756 RUB млрд. 17.959 млрд. USD	1 кв./23
ВВП от коммунальных услуг	874 RUB млрд. 8.938 млрд. USD	1 кв./23

Бюджетные показатели

Показатель	Значение	Период
Государственный долг к ВВП	17.2 %	2022
Государственный бюджет	-2816 RUB млрд. -28.799 млрд. USD	июл. 2023
Государственные расходы	6689 RUB млрд. 68.408 млрд. USD	1 кв./23
Государственный долг	19821 RUB млрд. 202.709 млрд. USD	2 кв./23
Государственные доходы	14525 RUB млн. 0.149 млрд. USD	июл. 2023
Бюджетные расходы	17341 RUB млн. 0.177 млрд. USD	июл. 2023
Государственный бюджет от ВВП	-2.3 %	2022
Военные расходы	86373 USD млн. 86.373 млрд. USD	2022

Показатели инфляции

Показатель	Значение	Период
Индекс потребительских цен CPI	240 инд. п.	июл. 2023
Продовольственная инфляция	2.23 %	июл. 2023
Цены на бензин	0.59 USD/литр	июл. 2023
Дефлятор ВВП	119 инд. п.	1 кв./23
Уровень инфляции за год	4.3 %	июл. 2023
Индекс цен производителей	270 инд. п.	июн. 2023
Уровень инфляции за месяц	0.6 %	июл. 2023

Базовый индекс потребительских цен (ИПЦ)	100 инд. п.	июл. 2023
Базовый уровень инфляции	3.18 %	июл. 2023
Изменение цен производителей	0 %	июн. 2023

Показатели торговли

Показатель	Значение	Период
Текущий баланс к ВВП	10.3 %	2022
Продажи оружия	2820 млн. USD	2022
Торговый баланс	8411 USD млн. 8.411 млрд. USD	июн. 2023
Денежные потоки	13061 USD млн. 13.061 млрд. USD	1 кв./23
Текущий баланс	8600 USD млн. 8.6 млрд. USD	2 кв./23
Экспорт	33431 USD млн. 33.431 млрд. USD	июн. 2023
Международная инвестиционная позиция	348 USD млрд.	2 кв./23
Международные валютные резервы	589966 USD млн. 589.966 млрд. USD	июл. 2023
Импорт	25020 USD млн. 25.02 млрд. USD	июн. 2023

Денежные показатели

Показатель	Значение	Период
Процентная ставка по кредиту	9.46 %	июн. 2023
Золотые резервы	2330 тонн	2 кв./23
Межбанковская процентная ставка	9.34 %	авг. 2023
Процентная ставка	8.5 %	июл. 2023
Объём кредитования частного сектора	53067000 RUB млн. 542.716 млрд. USD	май 2023
Денежный агрегат M0	16920 RUB млрд. 173.041 млрд. USD	июн. 2023
Денежная масса M1	48447 RUB млрд. 495.467 млрд. USD	июн. 2023
Денежная масса M2	87276 RUB млрд. 892.572 млрд. USD	июн. 2023
Баланс центрального банка	53839356 RUB млрд. 550615 млрд. USD	май 2023
Процентная ставка по вкладам	5.4 %	июн. 2023
Прямые иностранные инвестиции	13120 USD млн. 13.12 млрд. USD	4 кв./21
Кредитование частного сектора	58744000 RUB млн. 600.775 млрд. USD	май 2023

Рынок труда и безработица

Показатель	Значение	Период
Минимальная заработная плата	16242 RUB/месяц 166.107 USD/месяц	2023
Возраст выхода на пенсию мужчин	61.5	2022
Возраст выхода на пенсию женщин	56.5	2022
Уровень безработицы	3.1 %	июн. 2023
Зарботная плата	72851 RUB/месяц 745.047 USD/месяц	май 2023
Количество трудоустроенного населения	73.6 млн. чел.	июн. 2023
Уровень занятости населения	60.7 %	июн. 2023
Число открытых вакансий на рынке труда	1651014 1.651 млн.	ноя. 2019
Уровень экономической активности	62.6 %	май 2023
Реальный прожиточный минимум для семьи	23700 RUB/мес. 337.235 USD/мес.	2018
Реальный прожиточный минимум	14500 RUB/мес. 206.325 USD/мес.	2018
Общая численность безработных	2.4 млн. чел.	июн. 2023
Рост заработной платы	13.3 %	май 2023
Зарплата высококвалифицированных работников	48300 RUB/мес. 687.276 USD/мес.	2018
Зарплата в обрабатывающей промышленности	69200 RUB/мес. 707.708 USD/мес.	май 2023
Зарплата низкоквалифицированных работников	19900 RUB/мес. 283.164 USD/мес.	2018

Налоги

Показатель	Значение	Период
Ставка корпоративного налога	20 %	2023
Ставка подоходного налога	13 %	2022
Налог с продаж	20 %	2023
Ставка социального страхования	30 %	2023
Ставка социального страхования для компаний	30 %	2023
Ставка социального страхования работников	0 %	2023

Производственные показатели

Показатель	Значение	Период
Добыча сырой нефти	10077 BBL/D/1K	апр. 2023
Промышленное производство	6.5 %	июн. 2023
Объем горнодобывающей промышленности	-1.7 %	июн. 2023
Производство стали	5800 тыс. тонн	июн. 2023
Производство автомобилей	42 тыс. шт.	июн. 2023
Промышленное производство (м/м)	1.5 %	июн. 2023

Бизнес показатели

Показатель	Значение	Период
Банкротства	2831 компаний	4 кв./21
Деловое доверие	4 инд. п.	июл. 2023
Индекс коррупции	28 инд. п.	2022
Ранг коррупции	137 место	2022
Легкость ведения бизнеса	28 место	2019
Деловая активность в производственном секторе	52.1 инд. п.	июл. 2023
Обрабатывающая промышленность	13.1 %	июн. 2023
Деловая активность в сфере услуг PMI	54 инд. п.	июл. 2023
Индекс конкурентоспособности	66.74 инд. п.	2019
Ранг по конкурентоспособности	43	2019
Композитный индекс деловой активности (PMI)	53.3 инд. п.	июл. 2023
Объем корпоративных прибылей	11828 RUB млрд. 120.965 млрд. USD	май 2023
Индекс опережающих экономических индикаторов	10.9 %	май 2021
Объем продаж автомобилей	52832 шт. 0.053 млн. шт.	июл. 2023

Потребительские показатели

Показатель	Значение	Период
Индекс доверия потребителей	-15 инд. п.	2 кв./23
Розничные продажи (м/м)	1.5 %	июн. 2023
Розничные продажи (г/г)	10 %	июн. 2023

Потребительский кредит	30838334 RUB млн. 315.384 млрд. USD	май 2023
Потребительские расходы	16043 RUB млрд. 164.072 млрд. USD	1 кв./23
Долг домохозяйств к ВВП	20.8 %	4 кв./22

Недвижимость и строительство

Показатель	Значение	Период
Объем строительства	10 %	июн. 2023

Тенденции на российском рынке земельных участков.

Интерес к покупке участков в январе-феврале 2023 года ниже³, чем в те же месяцы 2022 года, на 17%, подсчитали для "РГ" эксперты "Циан.Аналитики". В то же время на минимуме спрос был в октябре-декабре прошлого года, а сейчас несколько оживился - по сравнению с декабрем на 40%. Это, видимо, объясняется приближением теплого сезона. В Подмосковье, которое в 2022 году стало лидером по индивидуальному жилищному строительству (ИЖС), спрос на участки под дома на 15% ниже, чем год назад, рассказывает эксперт "Циан.Аналитики" Виктория Кирюхина. В Краснодарском крае - ниже на 12%, Башкортостане - на треть. А вот в Татарстане, напротив, спрос выше, чем в прошлом году.

Предложение участков под ИЖС тоже снизилось - с 99,8 тысячи в целом по стране в феврале 2022 года до 88 тысяч. Хотя динамика в регионах разнонаправленная, отмечает эксперт. К примеру, в Подмосковье выбор примерно такой же, как год назад, в Краснодарском крае он вырос на треть, а, к примеру, в Башкортостане и Ростовской области упал на 25% и 36% соответственно.

Средняя цена сотки земли при этом в Подмосковье, Ленинградской области и Татарстане резко выросла - на 22-26%. А в Краснодарском крае - напротив, упала на 6%.

В 2022 году спрос на участки снизился в целом из-за стагнации рынка ИЖС, говорит владелец компании "Дом Лазовского" Максим Лазовский. Неопределенность, волатильность валют, мобилизация - эти процессы не способствовали желанию клиентов строиться. Цены снижались на 5-10% на дома, но не на ликвидные участки - таких лотов и так не очень много, потому что большая часть таких участков была "вымыта" с рынка за последние годы. Сейчас идет рост спроса к относительно недорогим участкам в Подмосковье в радиусе ЦКАД со стороны жителей других регионов, отмечает Лазовский. "Многие жители крупных областных промышленных центров (Калуга, Тула, Владимир) лишились работы из-за ухода крупных западных компаний (яркий пример - автомобилестроение), - поясняет эксперт. - Они стараются перебраться поближе к Москве, где найти работу проще. Позволить себе квартиру или дом в непосредственной близости от мегаполиса они не могут, а вот на расстоянии 40-80 км - вполне. Ищут, в основном, локации с хорошей транспортной доступностью, откуда на экспрессе можно добраться до центра Москвы за 40-60 минут".

Спрос как на рынке участков без подряда, так и на первичном и вторичном рынке загородного жилья за 2022 год сжался в среднем на 35-50%, отмечает управляющий партнер фи-девелоперской компании NORDHUS Ольга Магилина. Но на ценах это пока не сказывается - снижение не превышает 1-1,5% в месяц. "В какой-то степени снижение покупательной способности населения привело к перераспределению спроса в более "дешевые" сегменты недвижимости, - говорит Магилина. - Сегмент земельных участков - самый доступный по цене с самой низкой "ценой входа". Осенью 2022 года ряд экспертов отмечал даже некоторое повышение спроса на участки без подряда, но общие тренды рынка загородной недвижимости не могли не распространиться и на этот сегмент, так что в начале 2023 года и здесь начало ощущаться снижение спроса". По мнению эксперта, есть некоторый потенциал снижения цен, но серьезных дисконтов (в 10% и более) ждать не стоит.

³ <https://rg.ru/2023/02/11/snizilsia-interes-k-uchastkam-pod-stroitelstvo-svoego-doma.html?ysclid=llcehdxhoq940023861>

Вслед за снижением интереса к участкам может упасть и объем индивидуального жилищного строительства. Однако, по мнению экспертов, тут ситуацию поддержат вышедшие на загородный рынок крупные девелоперы. Уже сейчас строится на 35-40% меньше частных домов, чем, к примеру, год назад, говорит Магилина. Но основное снижение объемов стройки, по ее словам, пока происходит именно в сегменте самостоятельного строительства домов с привлечением подрядчиков. Профессиональные же девелоперы загородных коттеджных поселков пока не так активно сокращают свои планы по выводу на рынок новых объемов.

Строительство индивидуальных домов, напротив, вырастет, уверен директор департамента клиентского обслуживания ФСК Family Александр Разин. Сейчас на рынок выходят крупные игроки с большими проектами по 300, 500 и 1000 домовладений. "За счет таких крупных проектов мы увидим локальное повышение цен на соседние с этими проектами земельные участки, так как на этих территориях точно будут создаваться объекты инфраструктуры", - говорит он.

Ожидать падения строительства частных домов, по крайней мере, в этом году не стоит, считает директор офиса продаж вторичной недвижимости Est-a-Tet Юлия Дымова. Те, кто планирует стройку в этом году, в большинстве случаев приобрели участок еще прошлым летом.

Аналитики «Авито Недвижимости» изучили рынок загородных участков в 33 регионах страны. По сравнению с первой половиной июня 2022 года количество лотов на платформе увеличилось на 1% (+0,1% за месяц). Сильнее всего за год выросло предложение земли сельхозназначения (+4%) и промышленного назначения (+3%), а число лотов в статусе ИЖС сократилось по сравнению с первой половиной июня 2022 года на 1%.

Предложение за год выросло в 17 из 33 регионов, участвовавших в исследовании «Авито Недвижимости». Больше всего загородных участков прибавилось в Дагестане (+14%), Курской (+8%) и Волгоградской областях (+7%), Краснодарском крае (+5%), Ростовской, Московской и Ульяновской областях (+4% в каждом регионе). Сократилось количество доступных на платформе предложений в Омской (-8%), Кировской (-6%), Челябинской (-5%) и ряде других областей. Подробности, а также информация в сравнении с первой половиной мая 2023 года — в таблице 1.

Интерес к покупке земли различного назначения за год у россиян вырос на 12%. Больше всего повысился спрос на объекты в Брянской (+35%), Нижегородской (+31%) и Ростовской областях (+30%), Татарстане (+29%) и Удмуртии (+28%). Положительная динамика наблюдается в 31 из 33 регионов. За месяц спрос в среднем по России сократился на 8%. По сравнению с первой половиной мая 2023 года интерес к участкам снизился в 26 из 33 регионов страны. Подробнее в таблице 1.

Средний размер земельных участков, доступных для приобретения на «Авито Недвижимости», за год не изменился и составил 11 соток. Самые большие участки в июне 2023 года расположены в Тверской, Смоленской, Ярославской и Калужской областях (15 соток в каждом регионе), наиболее компактные — в Дагестане (6 соток в среднем) и Ростовской области (8 соток).

Стоимость земли за год выросла на 10% — как по цене за весь объект, так и за сотку. Участки промышленного назначения по сравнению с первой половиной июня 2022 года подорожали на 15% до 7 млн рублей, сельхозназначения — на 13% до 450 тыс. рублей, в статусе ИЖС — на 8% до 650 тыс. рублей. За месяц стоимость всех типов участков не изменилась, кроме земли промназначения — здесь к первой половине мая +4% по цене за объект и +5% — за сотку.

По сравнению с первой половиной июня 2022 года цены на загородные участки выросли в 22 из 33 регионов, попавших в исследование «Авито Недвижимости». Самый большой рост у Дагестана (+47%), Ростовской области (+30%), Татарстана (+23%), Омской области и Ставропольского края (+20% в обоих). За месяц в среднем по России цены не изменились. Более подробная информация представлена в таблице 1.

В первой половине июня нынешнего года в среднем за сотку продавцы загородных участков просят 55 тыс. рублей. Дороже всего сотка в Краснодарском крае (194 тыс. рублей), Ростовской области (188 тыс. рублей), Дагестане (184 тыс. рублей), Крыму (167 тыс. рублей) и Московской области (106 тыс. рублей). Самые доступные участки в пересчете на сотку в Кировской (15 тыс. рублей) и Смоленской областях (20 тыс. рублей), Пермском крае (23 тыс. рублей), Вологодской (25 тыс. рублей) и Ярославской областях (26 тыс. рублей). Подробнее в таблице 1.

«Российский рынок земельных участков продолжает развиваться, причем спрос на такого вида объекты в годовом выражении растет быстрее предложения. Этим и объясняется положительная

динамика по стоимости в большинстве регионов России за год. Снижение интереса к подобного рода объектам по сравнению с маем можно объяснить сезонностью — весной, перед дачным сезоном, спрос традиционно выше, чем в начале лета. Свой отпечаток наложили и майские праздники — у потенциальных покупателей были выходные, а вместе с ними и больше свободного времени, чтобы изучить предложение на платформе», — прокомментировал Сергей Хахулин, руководитель направления вторичной и загородной недвижимости «Авито Недвижимости».

Таблица 1. Основные показатели рынка земельных участков в России, данные «Авито Недвижимости» за первую половину июня 2023 года*

Определение сегмента, к которому относится оцениваемый объект

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
 - земли поселений;
 - земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
 - земли особо охраняемых территорий и объектов;
 - земли лесного фонда;
 - земли водного фонда;
 - земли запаса.
2. жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух – четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа – домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);
- коммерческая недвижимость:
- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.
- промышленная недвижимость:
- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.
- недвижимость социально-культурного назначения:
- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Объекты оценки относятся к коммерческой недвижимости, а именно земли населённых пунктов, земли лесного фонда, производственно-складские помещения и сходные типы недвижимости.

Земельные участки⁴

Данный индекс недвижимости показывает динамику изменения цен по продаже земельных участков в Казани и позволяют накладывать на неё данные других графиков.

Статистика обновляется Restate.ru в автоматическом программном режиме 1 раз в 2 недели, исходя из более, чем 1 млн. актуальных объявлений по всей России. Использование графиков и данных возможно только с гиперссылкой или согласием редакции.

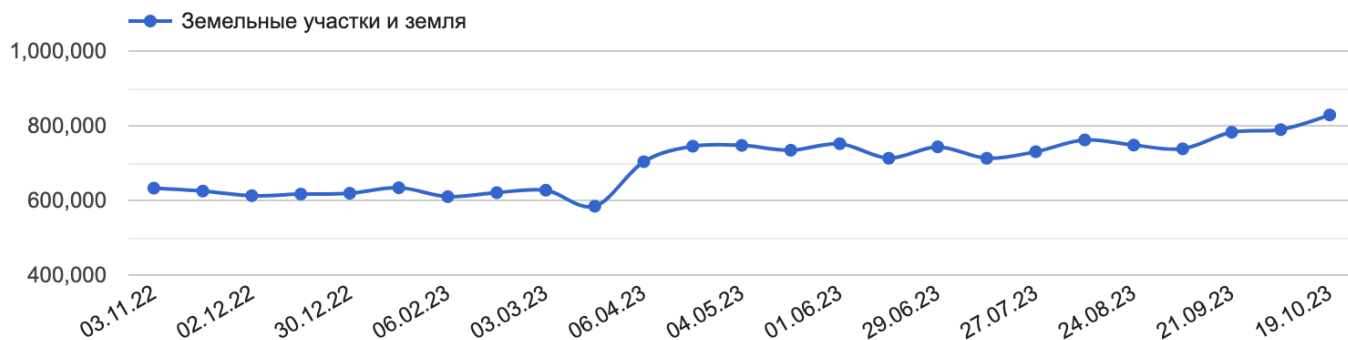


Таблица изменения цен за 9 месяцев:

⁴ <https://kazan.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>

Даты	Земельные участки и земля, за сотку, руб.	Изменение
19 октября 2023	828926.9	+4.74%
05 октября 2023	789638.4	+0.88%
21 сентября 2023	782720.9	+5.7%
07 сентября 2023	738143.4	-1.36%
24 августа 2023	748149.9	-1.85%
11 августа 2023	761979.5	+4.14%
27 июля 2023	730456.1	+2.41%
13 июля 2023	712839	-4.3%
29 июня 2023	743503	+4.11%
15 июня 2023	712933	-5.45%
01 июня 2023	751813.7	+2.31%
18 мая 2023	734417.5	-1.76%
04 мая 2023	747363.7	+0.3%
20 апреля 2023	745114.4	+5.57%
06 апреля 2023	703619.3	+16.95%
23 марта 2023	584373.69	-7.35%
03 марта 2023	627314.41	+1.03%
17 февраля 2023	620847.47	+1.74%
06 февраля 2023	610032.3	-3.9%
18 января 2023	633847.5	+2.33%
30 декабря 2022	619080.1	+0.35%
15 декабря 2022	616886.97	+0.69%
02 декабря 2022	612655.03	-2%
17 ноября 2022	624938.73	-1.26%
03 ноября 2022	632829.2	

Дачи, коттеджи, дома в коттеджных посёлках

Данный график отражает динамику изменения цен по продаже домов, коттеджей и дач в Казани и позволяют накладывать на неё данные других графиков.

Статистика обновляется Restate.ru в автоматическом программном режиме 1 раз в 2 недели, исходя из более, чем 1 млн. актуальных объявлений по всей России.



Таблица изменения цен за 9 месяцев:

Даты	Дачи, коттеджи, дома в коттеджных поселках, за объект, руб.	Изменение
19 октября 2023	11107361.6	+1.74%
05 октября 2023	10914509.8	+0.01%
21 сентября 2023	10913934.5	+2.25%
07 сентября 2023	10668576.4	+1.03%
24 августа 2023	10558321.4	+2.34%
11 августа 2023	10310734.3	+1.66%
27 июля 2023	10139273.1	+3.99%
13 июля 2023	9734934.7	+1.17%
29 июня 2023	9621089.3	-0.88%
15 июня 2023	9706059.5	-1.24%
01 июня 2023	9826162.4	-6.74%
18 мая 2023	10488543.15	+2.2%
04 мая 2023	10258220.6	-1.72%
20 апреля 2023	10434430.8	+2.04%
06 апреля 2023	10221416.5	+14.93%
23 марта 2023	8694916.41	-10.76%
03 марта 2023	9630813.16	-0.03%
17 февраля 2023	9633507.03	+0.66%
06 февраля 2023	9570137.2	-0.92%
18 января 2023	9658039	-0.05%
30 декабря 2022	9663165	-0.62%
15 декабря 2022	9723014.53	+2.17%
02 декабря 2022	9512284.63	-0.28%
17 ноября 2022	9539229.77	+0.48%
03 ноября 2022	9493517	

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

Мониторинг цен на земельные участки ближайшие к участку расположенному в Матюшинском сельском поселении, Лаишевского района, Республики Татарстан.

№ п/п	Источник информации	Адрес	Предложения о продаже земельных участков в Матюшинском сельском поселении	Площадь земельного участка, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_3016766357	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение	Продаю участок в Зеленем бору 3 участка по 6 сот.От города 25км.Участок ровный,круглогодичный проезд, зимой дорога чистится от снега.На участке имеются старые постройки под снос ,по проекту освоения имеется возможность реконструкции всего участка, с возможностью постройки новых строений.Строения в проект внесены. Договор аренды оформлен на собственника до 2071г ,участок размежеван,газ и свет рядом с участком,план освоения леса имеется. Шикарное место для проживания в лесу,3 линия от Волги. Продажа от собственника.Все документы в полном порядке. Срочная продажа.	600,0	4 333,3	2 600 000
2	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_3595732710	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение, дачное некоммерческое товарищество Ветеранов войны и труда Вахитовского района № 2 Наратлык	Продается земельный участок площадью 0.0799 га, расположенный на территории Пригородного лесничества (Матюшинского участкового лесничества). Участок в аренде с 2018 года сроком на 49 лет. Коммуникации - свет, газ. Имеется охрана, видеонаблюдение. Также, на руках проект освоения лесов от 2019 года. Живописная природа, лес, близко расположен лес.	800,0	4 437,5	3 550 000
3	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot._izhs_2940011338	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение, дачное некоммерческое товарищество Строитель	Жизнь в сказке - не мечта, а реальность! Более живописного, элитного и комфортного для круглогодичного проживания места, пожалуй, не найти! Всего в 20-ти минутах езды по отличной дороге от центра Казани в сторону д. Матюшино (Лаишевский район РТ) продаются участки в закрытом коттеджном поселке на территории Зеленого Бора. Приезжая сюда, Вы попадаете в необыкновенное сказочное место в окружении хвойного леса, поражающего своими красками и величием, наполненного чистейшим воздухом, трелями птиц, лесными ягодами, тишиной и спокойствием! - участок 24 сотки;- расположен на закрытой территории; - электричество и газ заведены на территорию поселка; - согласован проект освоения леса; - в пешей доступности набережная реки Волга; - до территории поселка ведет асфальтированная дорога, которая зимой чистится; Приобретая наши участки, Вы приобретаете возможность построить дом своей мечты	2 400,0	6 500,0	15 600 000

			<p>в экологическом месте, рядом с побережьем реки Волга, посреди хвойного леса с возможностью круглогодичного проживания. Вы будете с удовольствием возвращаться в свой дом после трудового дня, вдыхать полной грудью сладкий сосновый воздух, изгоняя из себя городской смог, наслаждаться видом сказочных «великанов-сосен», прогуливаться до красивейшего берега реки Волга, вдыхать ароматы леса, наполняться энергией и солнцем....</p> <p>Внимание! Количество участков ограничено! Не упустите шанс позволить себе лучшее!!!</p> <p>Номер объекта: #2/538516/14609</p>			
4	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_snt_dnp_2926833634	<p>Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение, дачное некоммерческое товарищество База отдыха Ветеранов войны и труда Здоровье КГТУ</p>	<p>Предлагаем приобрести участок 6, 12 или 18 соток в экологически чистом месте, в заповедной зоне Матюшинского сельского поселения ЗЕЛЁНЫЙ БОР. ЦЕНА указана за 6 соток!!!</p> <p>От города всего 20 км по идеальной дороге. Асфальт до участка, зимой дорогу чистят. Участок ровной прямоугольной формы со старыми постройками под снос. По проекту освоения земель есть возможность постройки новых строений (дом, баня, гараж, беседка) для круглогодичного проживания. Электричество и газ рядом с участком. Строения в проект внесены. Земля в аренде на 49 лет (до 2071 года) с возможностью продления. Все документы готовы в полном порядке.</p> <p>Вторая линия от залива Волги. Идеальное тихое место для отдыха, рыбалки, сбора грибов и ягод.</p> <p>Заезд с двух сторон.</p> <p>Рядом есть место (которое никогда не будет продаваться) под детскую или спортивную площадку.</p> <p>Альтернатива таким местам как Боровое Матюшино, Орловка, Чистое озеро, Песчаные Ковали, Габишево, Тарлыши, Вороновка, Петровский.</p>	600,0	5 333,3	3 200 000
5	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_136_ga_izhs3547509471	<p>Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение, дачное некоммерческое товарищество № 3 Зелёный Бор</p>	<p>В продаже база отдыха в Зеленом Бору, расположенная на живописной территории земельного участка в 1,36 Га. От Казани путь занимает 20 минут езды.</p> <p>На территории расположены дома различной категории: три дома А-Frame, один дом А-Frame с финской сауной, сочетающие в себе авторскую архитектуру и территорию комфорта, 5 домов из бруса, 4 летних дома, баня, мангальная зона, беседка, дом коменданта, детская площадка, собственная парковка. У каждого дома есть выход к беседке с мангалом, где гости могут самостоятельно пожарить шашлыки и отдохнуть, наблюдая за изобильной природой и наслаждаясь чистым свежим воздухом. Вокруг богатейшая красота - лес с вековыми хвойными деревьями и река Волга! Каждый дом оснащен всем необходимым для комфортного отдыха. На участке имеются все коммуникации. Покупая данную базу, вы получаете не просто территорию комфорта с домами, вы получаете действующий бизнес, который приносит доход и вызывает у гостей желание вернуться вновь и вновь. Все подробности при личной встрече. Номер в базе: J25991</p>	13 600,0	4 779,4	65 000 000
6	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_136_ga_izhs3547509471	Республика Татарстан,	В продаже эксклюзивный участок, площадью 1.91 га, расположенный в самом сердце	19 100,0	6 499,7	124 143

	zan/zemelnye_uchastki/uchastok_191_ga_izhs_2940216100	Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение	соснового леса, в пешей доступности от набережной реки Волга!!! Местоположение: Лаишевский район Татарстана, дер. Матюшино, БО «Зеленый Бор». Благодаря своему исключительному месторасположению, объект будет интересен как для инвестиционных целей (гостевой бизнес, глэмпинг, корпоративная база отдыха, индивидуальная жилищная застройка), так и для строительства статусной, респектабельной загородной усадьбы, окруженной вековыми соснами с чистейшим воздухом, которым просто невозможно надышаться. - участок 191 сотки; - закрытая территория; - электричество и газ на участке; - до участка ведет асфальтированная дорога, которая зимой чистится; - от центра Казани всего 20 минут; - подходит для круглогодичного проживания; - в пешей доступности набережная реки Волга; - на территории базы зарегистрированы дома с полученным разрешением на реконструкцию; - согласован план освоения леса; Покупая данный участок, Вы приобретаете уникальный объект, с широким спектром использования. Данная локация всегда вызывает максимальный интерес, изучите внимательно наше предложение, возможно это то, что вы давно искали. Звоните по указанному номеру, с радостью органирую просмотр, и отвечу на ваши вопросы! Номер объекта: #2/538526/14609			500
7	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_38_sot._izhs_2520203682	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение	Продаём эксклюзивный в своем роде земельный участок в одном из самых живописных и элитных мест города "Казани" рядом с Зеленым Бором. Общая площадь участка 38 соток. Хорошие подъездные пути, газ в доль участка, электричество подведено. Участок в аренде, в прошлом году был заключен новый договор аренды. Документы все в полном порядке, есть проект освоения на 5 домов, имеется свидетельство о регистрации права на один дом. Месторасположение очень респектабельное и обязывает, так, сказать соответствовать определенному статусу, по причине очень солидных соседей. Природа просто сказочная, так что не упустите шанс построить дом своей мечты по среди хвойного-соснового леса. До города 20 минут на автомобиле. Реальному покупателю возможен разумный торг.	3 800,0	9 210,5	35 000 000

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов видно, что стоимость земельных участков в Лаишевском районе, Республики Татарстан, по состоянию на 28.10.2023г. составляет **от 4 333,3 рублей за кв.м., до 9 210,5 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с указанием интервала значений цен

При анализе рынка объекта оценки были учтены такие ценообразующие факторы как: месторасположение объектов; категория земель; дата предложения; тип предложения; переданные имущественные права; удалённость от автотранспортных дорог; наличие коммуникаций и т.д. Каждый из ценообразующих факторов по-своему влияет на изменение стоимости. Все корректировки, используемые в настоящем отчёте об оценке, обоснованы и приведены в соответствующих разделах.

Цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

- вид передаваемых прав – аренда или собственность. Данная характеристика существенно влияет на стоимость объекта оценки. Так если объект оценки имеет только право аренды, а объект-аналог право собственности, то различия в стоимости могут достигать 40%, что указывает на необходимость проведения корректировок;
- снижение цены в процессе торгов – в процессе аренды или купли-продажи недвижимости, потенциальный покупатель и продавец проводят торг, в процессе которого цена объекта торга снижается. Снижение может достигать 25% процентов стоимости, в зависимости от многих факторов (престижность, вид права, расположение, планировка, необходимость вложений в ремонт и т.п.);
- площадь – известно, что в зависимости от масштаба передаваемых площадей зависит показатель удельной стоимости, который снижается в случае передачи права по большой площади и растёт в случае снижения объёмов передаваемых площадей, что прямо указывает на необходимость корректировки площадей при расчёте стоимости;
- местоположение (первая линия) – стоимость объекта недвижимости расположенного на первой линии (или ином аналогичном выдающемся расположении) и объекта недвижимости, расположенного так что к нему затруднён доступ, могут существенно отличаться и различие может достигать 30%, что указывает на необходимость корректировки по данному признаку;

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Мониторинг производился оценщиком исходя из географического положения объектов оценки, их назначения, наличия/отсутствия коммуникаций и принципа наименьшего применения корректировок, т.е. максимального подбора наиболее точных аналогов для проведения минимального количества корректировок.

Предложений о продаже аналогичной недвижимости достаточно для оценки большей части объектов оценки, в то время как дачные домики представлены на рынке в районе расположения объектов оценки только с земельными участками, в связи с чем их стоимость может определяться только по Затратному подходу. Основными ценообразующими факторами в анализируемом сегменте, представленном на рынке, для недвижимости является площадь, инфраструктура, отделка, назначение, местоположение, износ, возраст улучшений.

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии со стандартами оценки перед определением справедливой стоимости объекта оценки, Оценщик обязан определить соответствие объекта его наилучшему использованию. При совпадении текущего и наилучшего использования дальнейшая оценка объекта производится в соответствии с его текущей функцией. В том случае, если при анализе будет выявлено несоответствие текущего использования наилучшему, дальнейшие расчеты необходимо провести с учетом наилучшего использования.

Понятие наилучшего использования, применяемое в настоящем Отчете, определяется, как вероятное и разрешенное законом использование объекта с наилучшей отдачей (причем непременно являются условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий), которое обеспечит самую высокую текущую стоимость на дату оценки. Подразумевается, что определение наилучшего использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не

безусловный факт.

На практике анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим категориям:

- быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действия правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с сумой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Физически возможные варианты использования.

Дачные домики имеют условно пригодное состояние для эксплуатации, так как находятся в очень изношенном состоянии и требуют вложений для дальнейшей эксплуатации. Права на земельные участки не требуют вложений и могут эксплуатироваться в текущем состоянии.

Законодательно разрешенное использование

Все объекты оценки (недвижимость) введены в эксплуатацию и могут эксплуатироваться в соответствии с законодательно разрешённым использованием.

Финансовая состоятельность

Все оцениваемые объекты, могут эксплуатироваться отдельно, но зависят от окружающей инфраструктуры. Инфраструктура, окружающая объекты оценки не входит в перечень объектов оценки в связи, с чем адекватно оценить финансовую состоятельность эксплуатации объектов оценки не представляется возможным.

Варианты использования, приносящие прибыль и Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность

Все оцениваемые объекты введены в эксплуатацию и используются по своему назначению, но как уже было сказано выше, оцениваемые объекты зависят от окружающей их инфраструктуры, точные данные о которой недоступны оценщику, в связи с чем адекватно оценить варианты приносящие доход не представляется возможным, так как неизвестны данные о расходах на эксплуатацию окружающей инфраструктуры и соответственно не представляется возможным оценить финансовый результат от их эксплуатации.

ВЫВОДЫ НЭИ

Представленные к оценке объекты введены в эксплуатацию и используются по своему назначению. По указанной причине оценить варианты приносящие доход не представляется возможным, так как неизвестны данные о расходах на эксплуатацию окружающей инфраструктуры и соответственно не представляется возможным оценить финансовый результат от их эксплуатации.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

В соответствии с п.13, ФСО №VI, «Отчёт об оценке», в отчете об оценке должно содержаться описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке. В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки;

На основании анализ представленных к оценке объектов оценки, анализа рынка и ценообразующих факторов, оценщиком были сделаны следующие выводы в части применения подходов:

Доходный подход. Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Для определения стоимости недвижимости по доходному подходу необходимо установить достоверную величину рыночной ставки аренды недвижимого имущества. В связи с тем, что все объекты оцениваемые в настоящем отчёте зависимы от окружающей инфраструктуры и для их оценки необходимы данные о расходах на её эксплуатацию. В силу отсутствия такой информации оценить финансовый результат от эксплуатации объектов оценки и соответственно стоимость объектов в рамках Доходного подхода не представляется возможным. Кроме того дачные домики находятся в очень изношенном состоянии и не могут эксплуатироваться в текущем состоянии. По указанным причинам оценщиком было принято решение отказаться от Доходного подхода.

Сравнительный подход. Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. Оценщиком в результате изучения рынка была выявлена достоверная информация о ценах предложений по таким объектам как земельные участки. По дачным домам имелась информация но с земельными участками, в данном случае к оценке представлены домики без земельных участков, в связи с чем применить аналоги не представляется возможным. По указанным причинам оценщиком было принято решение применить Сравнительный подход только по отношению к земельным участкам.

Затратный подход. Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. В соответствии с п.24В, 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. В данном случае, дачные домики полностью соответствуют этим требованиям и по ним недостаточно данных для применения иных подходов (Сравнительного и Доходного). По указанной причине и в соответствии с рекомендациями п.24В, ФСО №7 оценщиком было принято решение о применении Затратного подхода по отношению к указанным объектам.

9.1. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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.24А, глава VII, ФСО №7). 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. 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.24В, глава VII, ФСО №7).

Затратный подход содержит несколько различных методологий расчёта, в том числе следующие:

Метод определения стоимости на основе объектов-аналогов. Этот метод предполагает использование данных о стоимости какого-либо параметра (единицы сравнения, единицы «мощности») объекта, например, 1 куб.м строительного объема или 1 кв.м общей площади в зданиях определенного типа, 1 п. м линейно-плоскостных сооружений. Выбор аналога осуществляется на основе информации о стоимости строящихся или построенных объектов, сметы которых составлены по рабочим чертежам. При выборе аналога обеспечивается максимальное соответствие характеристик проектируемого объекта и объекта-аналога по производственно-технологическому или функциональному назначению и по конструктивно-планировочной схеме. С этой целью анализируется сходство объекта-аналога с будущим объектом, вносятся в стоимостные показатели объекта-аналога требуемые коррективы в зависимости от изменения конструктивных и объемно-планировочных решений, учитываются особенности, зависящие от намечаемого технологического процесса, а также отдельно делаются поправки по уровню стоимости для района строительства. При подборе объектов-аналогов могут быть использованы специализированные справочники укрупненных показателей стоимости строительства из серии «Справочник оценщика», разработанного «КО-ИНВЕСТ» или сборники УПВС (Укрупненные Показатели Восстановительной Стоимости). Метод не был применён в связи с отсутствием материалов об аналогах.

Метод разбивки на компоненты. Данный метод заключается в расчленении всего здания или сооружения на конструктивные элементы и виды работ (модули), а именно на: земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровлю и т. д., и определении удельного веса каждого такого модуля в составе рассматриваемого объекта. Метод разбивки на компоненты может быть использован для приблизительной оценки стоимости строительства при недостатке более детальной проектной информации об объекте. При применении данного метода достаточно определить затраты для одного или нескольких основных модулей, чтобы, исходя из их примерного процентного удельного вклада в стоимость строительства, найти общую стоимость объекта. Метод не был применён в связи с отсутствием данных о затратах на создание отдельных модулей.

Базисный метод и его разновидности (базисно-индексный, базисно-компенсационный, ресурсно-базисно-индексный). Данный метод предполагает использование данных имеющейся или разработанной проектно-сметной документации и применение системы индексов пересчета сметной стоимости, представленной в базисном уровне цен 1969 г., 1984 г., 1991 г., или 2000 г. в текущие цены. При этом могут использоваться как интегральные индексы пересчета цен на весь

комплекс работ для различных типов зданий, сооружений и видов работ, так и дифференцированные индексы пересчета, учитывающие увеличение стоимости по элементам прямых затрат, а именно: по основной заработной плате, по стоимости эксплуатации машин и механизмов, по стоимости материалов. Индексы пересчета цен устанавливаются региональными центрами по ценообразованию в строительстве. Как показывает анализ, более точное значение восстановительной стоимости или стоимости замещения получают при применении индексов пересчета цен, дифференцированных по элементам прямых затрат (по видам работ), и именно по этой причине был применён именно этот метод.

Ресурсный метод и его разновидности (ресурсный, ресурсно-базисно-индексный). Данные методы определения стоимости строительства состоят в калькуляции в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для реализации проектных решений. Ресурсный метод основан на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расходов строительных материалов, расчетов стоимости этих материалов (или элементов конструкций) в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат. Стоимость основной заработной платы и эксплуатации машин и механизмов может определяться либо по фактическим показателям, либо в процентах по среднестатистическим данным строительных организаций для определенного типа зданий или, что предпочтительнее, по данным конкретного подрядчика, либо рассчитывается через стоимость трудозатрат (чел.-час, маш.-час). Следует отметить, что ресурсный метод, оперирующий непосредственно с затратами в текущих ценах, дает лучшее приближение к объективной стоимости, чем базисные методы. Данный метод не был применён в связи с отсутствием данных о ресурсах.

Комбинированный метод. Этот метод предполагает использование двух и более названных методов совместно, в различных сочетаниях.

В процессе настоящей оценки стоимость воспроизводства объектов оценивалась по стоимости восстановления. Для этого использовался метод сравнительной стоимости единицы имущества (при этом в качестве базовой сравнительной единицы были взяты стоимости 1 м³ и др.). Источниками информации при определении затрат на возведение здания служили сборники Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений (УПВС).

Укрупненные показатели учитывают полную стоимость воспроизводства здания и в т.ч.:

- а) накладные расходы и плановые накопления;
- б) затраты, связанные с производством работ в зимнее время;
- в) прочие затраты, за вычетом возвратных сумм, как-то: затраты на временные здания и сооружения, содержание улиц и вывозку мусора, затраты по применению прогрессивно-премиальной оплаты труда строительного-монтажных рабочих и организационному набору рабочих, затраты на проектно-изыскательские работы и авторский надзор, на содержание аппарата заказчика и др. В полной восстановительной стоимости учтены также затраты на непредвиденные работы.

Пересчет в уровень фактических цен на дату оценки производится с помощью системы индексов цен по конечной строительной продукции и укрупненным видам строительных работ, представляющих собой отношение стоимости продукции, работ или ресурсов в текущем уровне цен к стоимости в базисном уровне цен.

Полная стоимость воспроизводства оцениваемого объекта рассчитывалась по следующему алгоритму:

$$(УС_{69} * ОБ * И_{69-84} * И_{84-91} * И_{91-2001} * И_{2001-2023} * ПП - ИзО) * НДС$$

УС₆₉ - стоимость строительства на единицу строительного объема в ценах 1969г. (базисный стоимостной показатель);

ОБ - строительный объем в м³;

И₆₉₋₈₄ - индексы пересчета стоимости строительства соответственно из цен 1969г. в цены 1984г., принимается в соответствии с Постановлением Госстроя СССР №94 от 11.05.83г. с учетом территориального коэффициента (1,17 x 1,03);

И₈₄₋₉₁ - индексы пересчета стоимости строительства соответственно из цен 1984г. в цены 1991г., принимается в соответствии с Постановлением Госстроя СССР № 14-Д от 12.09.90г. (1,56 x 0,97);

И_91-2001 - индекс пересчёта стоимости строительства из цен на 01.01.1991 г. в цены на 01.01.2001, составляет данным Госкомстата России = 10,19;

И_2001-2023 - индекс пересчёта стоимости строительства из цен на 01.01.2001 г. в цены на дату оценки, в соответствии Письмом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации №36080-ИФ/09 от 20.06.2023г по Республике Татарстан для прочих объектов строительства 8,25;

III – Расчёт величины нормы прибыли предпринимателя производился на основе методик разработанных Санкт-Петербургским Государственным техническим университетом и профессором Озеровым Е.С. Методика Е.С. Озерова была опубликована в книге «Экономика и менеджмент» СПб, Издательство «МКС», 2003 год. В данной методике приводится формула расчёта прибыли предпринимателя исходя из следующих значений. Для расчёт величины нормы прибыли предпринимателя следует рассчитать величину ставки капитализации.

ИзО – Износ оцениваемого объекта, отдельно рассчитан ниже;

НДС – величина налога на добавленную стоимость, составляет 20 процентов;

Таким образом Оценщиком должны быть произведены следующие расчёты:

- 1) Расчёт величины ставки капитализации
- 2) Расчёт величины нормы прибыли предпринимателя;
- 3) Расчёт величины накопленного износа;
- 4) Расчёт величины стоимости оцениваемых объектов по приведённому выше алгоритму.

Расчёт ставки капитализации

Для инвестора ставка дисконтирования — это ожидаемая ставка дохода на инвестиции в сопоставимые по уровню риска объекты недвижимости или, другими словами, это ожидаемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

При определении ставки дисконтирования были приняты во внимание риски, наличие или отсутствие которых связано со следующими факторами:

- местоположение объекта недвижимости;
- объем необходимых капиталовложений;
- экономическая и политическая ситуация в России;
- состояние рынка аналогичных объектов в Калининградской области.

Метод кумулятивного построения — метод последовательного увеличения безрисковой ставки процента, путем прибавления поправок (премий) на различные виды риска, связанные с особенностями оцениваемой недвижимости. Анализ специальной литературы показывает, что не существует формальных методов оценки премий за эти риски, их определение в настоящее время проводится экспертно. В данном случае все риски оцениваются по шкале 0-5%.

При расчете ставки дисконтирования учитывались следующие составляющие:

- безрисковая ставка инвестирования капитала на срок, сопоставимый с предполагаемым сроком владения оцениваемыми объектами;
- премия за риск неликвидности;
- премия за риск, связанный с региональными особенностями;

Таким образом, ставка дисконтирования рассчитывается по формуле

$$i = i_f + Y_1 + Y_2 + Y_3,$$

где i — ставка дисконтирования, %;

i_f — безрисковая ставка, %;

Y_1 — премия за риск неликвидности объекта, %;

Y_2 — премия за риск, с региональными особенностями, %;

Определение безрисковой ставки

В данном случае за безрисковую ставку процента целесообразно принять ключевую ставку ЦБ РФ. Величина безрисковой ставки составила на дату оценки 13,00% годовых.

Расчет ставки капитализации

1	Безрисковая ставка (ключевая ставка ЦБ РФ), %	13,00%
2	Прогнозируемая инфляция в 2022 г., %	6,0%
3	Безрисковая ставка с поправкой на инфляцию, п.1*(1+п.2/100)%	13,78%
4	Средняя продолжительность времени продажи данного имущества, мес.	6
5	Ставка за низкую ликвидность, п.3/12*п.4 %	6,89%
6	Ставка дисконтирования п.3+п.5, %	20,67%

Срок оставшейся экономической жизни был определён в 40 лет, как период, в течение которого здание точно сможет эксплуатироваться.

Таким образом, рассчитав величину ставки капитализации, мы можем перейти к расчёту величины нормы прибыли предпринимателя.

Расчёт величины нормы прибыли предпринимателя

- норма отдачи; Y_k
- планируемый срок строительства, в кварталах; k
- инвестиции в строительство в % от общей суммы. E

Формула расчёта прибыли предпринимателя выглядит следующим образом:

$$(1 + ((Y_k/4) * k/3) + E * (1 + (2 * (Y_k/4) * k/3) + ((Y_k/4)^2 * ((k^2)/3)))) * (Y_k/4) * (k/2)$$

Формула расчета, описана зависимость от сроков строительства, потребности в первоначальных вложениях и банковской ставки.

Для определения Y_k следует рассмотреть альтернативные способы размещения капитала при сопоставимом уровне риска.

Норма прибыли предпринимателя по методике Озерова составила:

Прибыль предпринимателя, ПП	7,81%
норма отдачи, Y_k	23,2%
планируемый срок строительства, в кварталах, k	2,00
инвестиции в строительство в % от общей суммы, E	30,00%

Методика Санкт-Петербургского технического университета (СПбГТУ), Книга: Организация и методы оценки предприятия (бизнеса). Под ред. В.И. Кошкина, М.:ИКФ "ЭКМОС", стр. 261.

$$P_{np} = n * \frac{ya}{2} \left[1 + n * \frac{ya}{3} + C_o \left(1 + \frac{2}{3} * n^2 * ya^2 \right) \right],$$

- где P_{np} – прибыль застройщика, %;
- $C_o = C_o/C$ – доля авансового платежа в общей сумме платежей;
- n – число лет (период) строительства;
- ya - годовая норма отдачи на вложенный капитал.
-

Прибыль предпринимателя, % ПП	7,78%
Годовая норма отдачи на вложенный капитал, %, (ya)	23,20%
Доля авансовых платежей, C_o	30,0%
Число лет строительства, (n)	0,5

По двум различным методикам были получены примерно одинаковые показатели **7,34%** по Методике профессора Озерова и **7,23%** по методике СПбГТУ.

Согласование полученных результатов

Метод	Величина	Вес	Вклад
Озерова	7,81%	50%	3,91%
СпБГТУ	7,78%	50%	3,89%
Итого, прибыль предпринимателя, %			7,80%

После расчёта величины нормы прибыли предпринимателя производим расчёт величины накопленного износа.

Определение накопленного износа

Физический износ – постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств (таких, как прочность, надежность, устойчивость и др.) объекта недвижимости (его отдельных конструктивных элементов) под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека. Физический износ может быть устранимым и неустранимым. Устранимый износ – это износ, устранение которого физически возможно и экономически оправданно. Влиянию физического износа подвержены все без исключения объекты недвижимого имущества.

В практике оценки имущества предприятия применяются следующие методы определения величины физического износа:

- нормативный метод;
- метод срока жизни;
- стоимостной метод;
- эвристический метод.

В рамках нормативного метода используются всевозможные правила и указания, в которых даны характеристика физического износа различных конструктивных элементов объекта и их оценка. Как правило, метод используется для зданий, сооружений и передаточных устройств, осмотр которых оценщик проводит самостоятельно.

Метод срока жизни основан на показателях эффективного возраста и срока экономической жизни объекта. Данный метод эффективен при определении износа несложных с конструктивной точки зрения объектов, а также при дефиците информации.

В основе стоимостного метода лежит физический износ, выраженный соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения отдельных конструкций, элементов или здания в целом, и их стоимости воспроизводства (замещения) без износа. Обязательным условием применения метода является детализация и точность расчета затрат на строительство и ремонт элементов конструкций.

Эвристический метод предполагает привлечение экспертов для оценки технического состояния объекта оценки и определение степени его физического износа. Но субъективный характер такой оценки снижает ценность ее результатов.

Принимая во внимание способ расчета стоимости замещения улучшений без учета износа, используемый в расчетах, очевидно, что наиболее целесообразно использовать для определения физического износа нормативный метод.

Согласно выбранному методу, физический износ объекта определяется по формуле:

$$\Phi И = \frac{\sum_{i=1}^n \Phi И_i \times d_i}{d}$$

где:

d

ΦИ – физический износ объекта, %;

ΦИ_i – физический износ i-ого конструктивного элемента, %;

d_i – удельный вес i-ого конструктивного элемента в стоимости замещения объекта, %;

d – суммарный удельный вес конструктивных элементов, %.

Физический износ отдельных конструкций определялся путем сравнения признаков физического износа, выявленных в результате визуального обследования объектов, с их значениями, приведенными в соответствующих правилах и указаниях:

Бейлезон Ю.В. «Основы оценки недвижимости», конспект лекции по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений, Российское общество оценщиков;

Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86р, утвержденные приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре от 24.12.1986 г. №446;

Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981 г.;

Материалы Международного оценочного консорциума (МОК-Информ) по вопросам оценки физического износа зданий и сооружений, <http://www.sdrt.ru/analitica.htm>.

По конструктивным элементам, которые не были доступны для непосредственного осмотра, износ определялся косвенными способами. При этом учитывались такие факторы, как преобладающий материал конструкций, средний срок службы отдельных систем, возможность и периодичность замены элементов, физическое состояние объекта в целом.

Определенное представление о соотношении технического состояния объекта и величины физического износа дает следующая таблица.

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41-60	Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестнице хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

Удельный вес каждого конструктивного элемента определялся согласно данным сборников удельных расценок по таблицам, соответствующим выбранному объекту- аналогу. Если при расчете стоимости замещения объекта без износа вводилась поправка на наличие (отсутствие) дополнительных улучшений, удельные веса из сборника пересчитывались для состава и структуры элементов, характерных для оцениваемого объекта.

№ п/п	Наименование объекта	Номер сборника УПВС	Номер таблицы	Стоимость куб.м., руб.	Коэффициент различия конструктивных элементов	Строительный объем куб. м., до	Восстановительная стоимость в ценах 1968 г., руб.	Коэффициент перехода 1968-1991 гг.	Индекс роста цен 01.01.1991-01.01.2001	Индекс роста цен 01.01.2001-28.10.2023	Прибыль предприятия	Полная восстановительная стоимость, руб.	Физический износ, %	Стоимость по затратному подходу без НДС	Стоимость по затратному подходу с учётом НДС
1	Здание, назначение: нежилое, наименование: База отдыха "Зеленый бор", 1-этажное, общая площадь 183,4 кв.м., инв. №17649, кадастровый № 16:24:090201:9654, расположенное по адресу: 422625, Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, д. Боровое Матюшино;	26, Т.2	6Г	29,8	1,0	600,0	17880	1,91	10,19	8,25	7,80%	3 094 908	45,00%	1 702 200	2 042 640
	Здание, назначение: нежилое, наименование: Дачный домик, 2-этажное, общая площадь 114,6 кв.м., инв. №22822, кадастровый № 16:24:260201:1369, расположенное по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, 45 квартал Матюшинского лесничества.	26, Т.2	19Б	28,8	1,0	850,0	24480	1,91	10,19	8,25	7,80%	4 237 324	77,50%	953 400	1 144 080

ИТОГО

2 655 600

3 186 720

Итоговые результаты, полученные в рамках Затратного подхода

№ п.п.	Наименование	Стоимость по Затратному подходу, руб. с учётом НДС
1	Здание, назначение: нежилое, наименование: База отдыха "Зеленый бор", 1-этажное, общая площадь 183,4 кв.м., инв. №17649, кадастровый № 16:24:090201:9654, расположенное по адресу: 422625, Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, д. Боровое Матюшино;	2 042 640
2	Здание, назначение: нежилое, наименование: Дачный домик, 2-этажное, общая площадь 114,6 кв.м., инв. №22822, кадастровый № 16:24:260201:1369, расположенное по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, 45 квартал Матюшинского лесничества.	1 144 080
	ИТОГО	3 186 720

9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.

Доходный подход определяет стоимость объектов недвижимости приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвесторов к конечной отдаче. Требования к конечной отдаче отражают различия в рисках, включая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка и др.

В соответствии с главой п.23, глава VII, ФСО №7 «Оценка недвижимости», утверждённого Приказом №611 Минэкономразвития России от 25.09.2014 года доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Для определения стоимости недвижимости по доходному подходу необходимо установить достоверную величину рыночной ставки аренды недвижимого имущества. В связи с тем, что все объекты оцениваемые в настоящем отчёте зависимы от окружающей инфраструктуры и для их оценки необходимы данные о расходах на её эксплуатацию. В силу отсутствия такой информации оценить финансовый результат от эксплуатации объектов оценки и соответственно стоимость объектов в рамках Доходного подхода не представляется возможным. Кроме того дачные домики находятся в очень изношенном состоянии и не могут эксплуатироваться в текущем состоянии. По указанным причинам оценщиком было принято решение отказаться от Доходного подхода.

9.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

В соответствии с главой п.22, VII, ФСО №7 «Оценка недвижимости», утверждённого Приказом №611 Минэкономразвития России от 25.09.2014 года сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений и в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным (п.22А-Б, глава VII, ФСО №7);

При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке(п.22В, глава VII, ФСО №7);

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема (п.22Г, глава VII, 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.

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

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости (п.22Д, глава VII, ФСО №7);

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость (п.22Е, глава VII, ФСО №7);

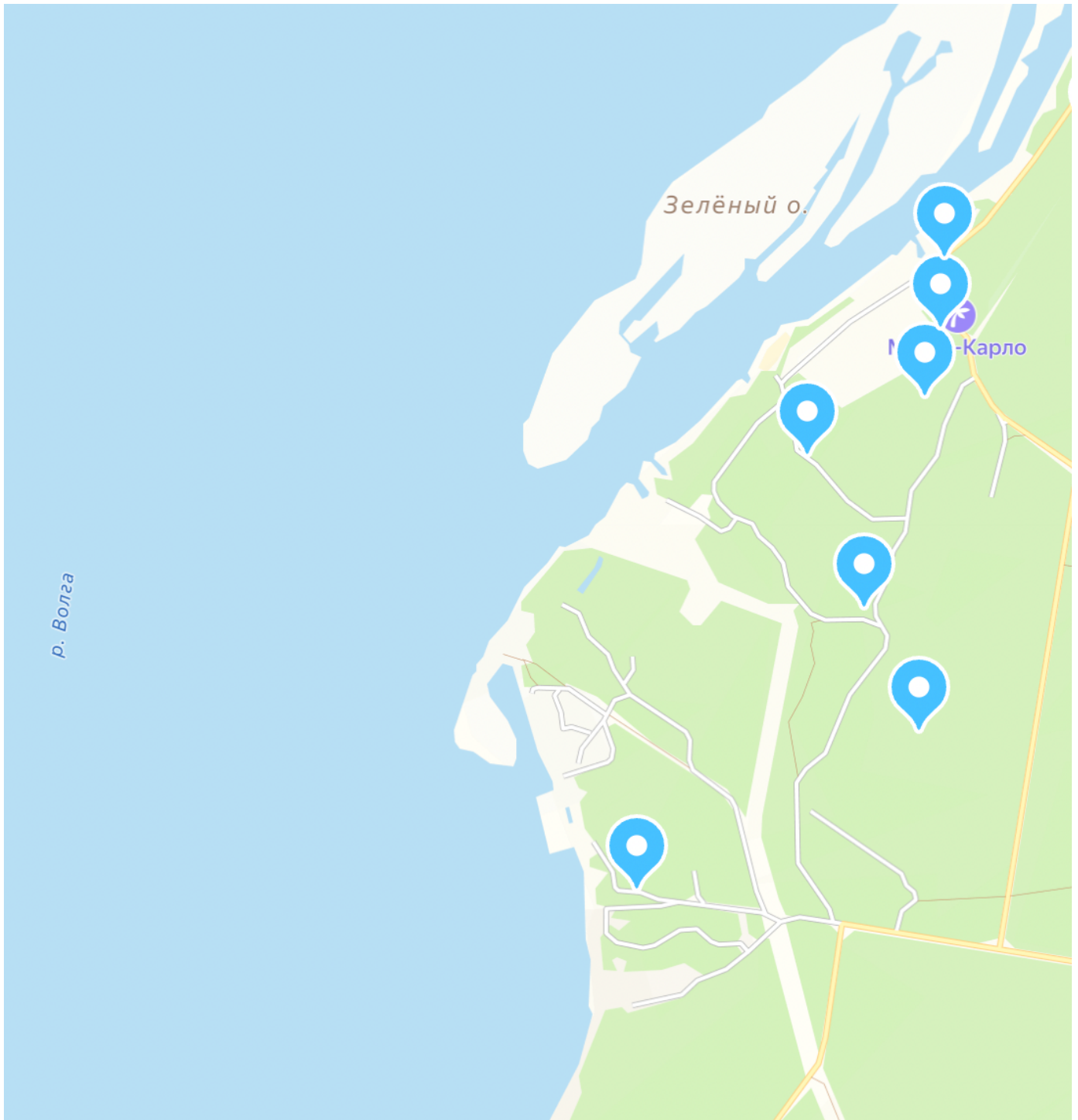
Помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования (п.22Ж, глава VII, ФСО №7).

При оценке земельных участков методом сравнения продаж формируется информационная база ценовой информации в рамках рассматриваемого сегмента рынка.

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка земельных участков аналогичных оцениваемым.

Оценщиком был выбран сегмент «вторичного» рынка, связанный с продажей таких объектов в собственность не государственно-административными органами, а частными владельцами – юридическими или физическими лицами.

Мониторинг производился исходя из географического расположения в следующих пределах:



В зону мониторинга попало 7 объектов – земельных участков находящихся в аренде по которым предлагается продажа прав.

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице:

Аналоги для земельных участков расположенных в Матюшинском сельском поселении, Лаишевского района, Республики Татарстан.

№ п/п	Источник информации	Адрес	Предложения о продаже земельных участков в Матюшинском сельском поселении	Площадь земельного участка, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_snt_dnp_3016766357	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение	Продаю участок в Зеленом бору 3 участка по 6 сот.От города 25км.Участок ровный,круглогодичный проезд, зимой дорога чистится от снега.На участке имеются старые постройки под снос ,по проекту освоения имеется возможность реконструкции всего участка, с возможностью постройки новых строений.Строения в проект внесены. Договор аренды оформлен на собственника до 2071г ,участок размежеван,газ и свет рядом с участком,план освоения леса имеется. Шикарное место для проживания в лесу,3 линия от Волги. Продажа от собственника.Все документы в полном порядке. Срочная продажа.	600,0	4 333,3	2 600 000
2	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_3595732710	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение, дачное некоммерческое товарищество Ветеранов войны и труда Вахитовского района № 2 Наратлык	Продается земельный участок площадью 0.0799 га, расположенный на территории Пригородного лесничества (Матюшинского участкового лесничества). Участок в аренде с 2018 года сроком на 49 лет. Коммуникации - свет, газ. Имеется охрана, видеонаблюдение. Также, на руках проект освоения лесов от 2019 года. Живописная природа, лес, близко расположен лес.	800,0	4 437,5	3 550 000
3	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot_izhs_2940011338	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение, дачное некоммерческое товарищество Строитель	Жизнь в сказке - не мечта, а реальность! Более живописного, элитного и комфортного для круглогодичного проживания места, пожалуй, не найти! Всего в 20-ти минутах езды по отличной дороге от центра Казани в сторону д. Матюшино (Лаишевский район РТ) продаются участки в закрытом коттеджном поселке на территории Зеленого Бора. Приезжая сюда, Вы попадаете в необыкновенное сказочное место в окружение хвойного леса, поражающего своими красками и величием, наполненного чистейшим воздухом, трелями птиц, лесными ягодами, тишиной и спокойствием! - участок 24 сотки;- расположен на закрытой территории; - электричество и газ заведены на территорию поселка; - согласован проект освоения леса; - в пешей доступности набережная реки Волга; - до территории поселка ведет асфальтированная дорога, которая зимой чистится; Приобретая наши участки, Вы приобретаете возможность построить дом своей мечты в экологическом месте, рядом с побережьем реки Волга, посреди хвойного леса с возможностью круглогодичного проживания. Вы будете с удовольствием возвращаться в свой дом после трудового дня, вдыхать полной грудью сладкий сосновый воздух, изгоняя из себя городской смог, наслаждаться видом сказочных «великанов-сосен», прогуливаться до красивейшего берега реки Волга, вдыхать ароматы леса, наполняться энергией и солнцем....	2 400,0	6 500,0	15 600 000

			Внимание! Количество участков ограничено! Не упустите шанс позволить себе лучшее!!! Номер объекта: #2/538516/14609			
4	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_d_np_2926833634	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение, дачное некоммерческое товарищество База отдыха Ветеранов войны и труда Здоровье КГТУ	Предлагаем приобрести участок 6, 12 или 18 соток в экологически чистом месте, в заповедной зоне Матюшинского сельского поселения ЗЕЛЁНЫЙ БОР. ЦЕНА указана за 6 соток!!! От города всего 20 км по идеальной дороге. Асфальт до участка, зимой дорогу чистят. Участок ровной прямоугольной формы со старыми постройками под снос. По проекту освоения земель есть возможность постройки новых строений (дом, баня, гараж, беседка) для круглогодичного проживания. Электричество и газ рядом с участком. Строения в проект внесены. Земля в аренде на 49 лет (до 2071 года) с возможностью продления. Все документы готовы в полном порядке. Вторая линия от залива Волги. Идеальное тихое место для отдыха, рыбалки, сбора грибов и ягод. Заезд с двух сторон. Рядом есть место (которое никогда не будет продаваться) под детскую или спортивную площадку. Альтернатива таким местам как Боровое Матюшино, Орловка, Чистое озеро, Песчаные Ковали, Габишево, Тарлыши, Вороновка, Петровский.	600,0	5 333,3	3 200 000
5	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_136_ga_izhs_3547509471	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение, дачное некоммерческое товарищество № 3 Зелёный Бор	В продаже база отдыха в Зеленом Бору, расположенная на живописной территории земельного участка в 1,36 Га. От Казани путь занимает 20 минут езды. На территории расположены дома различной категории: три дома А-Frame, один дом А-Frame с финской сауной, сочетающие в себе авторскую архитектуру и территорию комфорта, 5 домов из бруса, 4 летних дома, баня, мангальная зона, беседка, дом коменданта, детская площадка, собственная парковка. У каждого дома есть выход к беседке с мангалом, где гости могут самостоятельно пожарить шашлыки и отдохнуть, наблюдая за изобильной природой и наслаждаясь чистым свежим воздухом. Вокруг богатейшая красота - лес с вековыми хвойными деревьями и река Волга! Каждый дом оснащен всем необходимым для комфортного отдыха. На участке имеются все коммуникации. Покупая данную базу, вы получаете не просто территорию комфорта с домами, вы получаете действующий бизнес, который приносит доход и вызывает у гостей желание вернуться вновь и вновь. Все подробности при личной встрече. Номер в базе: J25991	13 600,0	4 779,4	65 000 000
6	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_191_ga_izhs_2940216100	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение	В продаже эксклюзивный участок, площадью 1.91 га, расположенный в самом сердце соснового леса, в пешей доступности от набережной реки Волга!!! Местоположение: Лаишевский район Татарстана, дер. Матюшино, БО «Зеленый Бор». Благодаря своему исключительному месторасположению, объект будет интересен как для инвестиционных целей (гостевой бизнес, глэмпинг, корпоративная база отдыха, индивидуальная жилищная застройка), так и для строительства статусной, респектабельной загородной усадьбы, окруженной вековыми соснами с чистейшим	19 100,0	6 499,7	124 143 500

			<p>воздухом, которым просто невозможно надышаться.</p> <ul style="list-style-type: none"> - участок 191 сотки; - закрытая территория; - электричество и газ на участке; - до участка ведет асфальтированная дорога, которая зимой чистится; - от центра Казани всего 20 минут; - подходит для круглогодичного проживания; - в пешей доступности набережная реки Волга; - на территории базы зарегистрированы дома с полученным разрешением на реконструкцию; - согласован план освоения леса; <p>Покупая данный участок, Вы приобретаете уникальный объект, с широким спектром использования. Данная локация всегда вызывает максимальный интерес, изучите внимательно наше предложение, возможно это то, что вы давно искали. Звоните по указанному номеру, с радостью органирую просмотр, и отвечу на ваши вопросы! Номер объекта: #2/538526/14609</p>			
7	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_38_sot_izhs_2520203682	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение	<p>Продаём эксклюзивный в своем роде земельный участок в одном из самых живописных и элитных мест города "Казани" рядом с Зеленым Бором. Общая площадь участка 38 соток. Хорошие подъездные пути, газ в доль участка, электричество подведено. Участок в аренде, в прошлом году был заключен новый договор аренды. Документы все в полном порядке, есть проект освоения на 5 домов, имеется свидетельство о регистрации права на один дом. Месторасположение очень респектабельное и обязывает, так, сказать соответствовать определенному статусу, по причине очень солидных соседей. Природа просто сказочная, так что не упустите шанс построить дом своей мечты по среди хвойного-соснового леса. До города 20 минут на автомобиле. Реальному покупателю возможен разумный торг.</p>	3 800,0	9 210,5	35 000 000

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов видно, что стоимость земельных участков в Лаишевском районе, Республики Татарстан, по состоянию на 28.10.2023г. составляет **от 4 333,3 рублей за кв.м., до 9 210,5 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков.

К расчётам были приняты аналоги 1,2,3, аналог 4 был отвергнут в силу повторения аналога 1, но по более высокой цене.

Аналог 5 был отвергнут в силу наличия на участке действующих жилых построек, в то время как оценке подлежит исключительно право аренды земельного участка без учёта строений.

Аналог 6 был отвергнут в силу гораздо большей площади чем у объекта оценки.

Аналог 7 был отвергнут как в силу существенно большей цены чем существует на рынке, так и в силу наличия на нём жилого строения.

Цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

- вид передаваемых прав;
- снижение цены в процессе торгов;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- дата предложения;
- площадь;
- назначение;
- наличие земельного участка;
- местоположение.

Корректировка на вид передаваемых прав

Поскольку Объект оценки находится на праве аренды как и отобранные Объекты- аналоги, корректировка на вид передаваемых прав не производилась.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Корректировка на снижение цены в процессе торгов. Следует отметить, что в текущих экономических условиях РФ метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных ценах сделок не доступна оценщику по объективным причинам, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекту, выставленные на свободную продажу. При этом данные цены необходимо скорректировать на величину скидки на торг. Поправка осуществлялась на основе "Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки часть II", стр.280, таб. 140.

**Границы расширенного интервала значений
скидки на торг**

Таблица 140

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	11,4%	24,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	10,2%	21,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	14,8%	29,0%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	9,9%	23,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	8,9%	19,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	13,2%	26,0%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	10,9%	23,2%

Корректировка на время продажи

Время продажи у объектов совпадает, в связи с чем корректировка не требуется.

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. Корректировка по данному фактору равна 0%.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору равна 0%.

Корректировка на состав передаваемых прав

Если в качестве аналога подобран объект, имеющий иные права, отличные от объекта оценки, то необходимо вводить поправочный коэффициент. В данном случае к оценке представлены права аренды на земельные участки, но один из объектов-аналогов относится к землям в собственности, в связи с чем для него требуется корректировка.

Корректировка производилась в соответствии с таблицей 12, стр. 68, "Справочник оценщика недвижимости 2020. Земельные участки часть II"

Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,88
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,77

Корректировка на функциональное назначение земель

В случае применения объекта-аналога имеющего иное, отличное от объекта оценки функциональное назначение, необходимо провести корректировку. Размер корректировки был рассчитан на основе данных "Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки часть II", стр.217, таб. 98. Размер корректировки для сравнения с ИЖС составил -51%.

Корректирующие коэффициенты на функциональное назначение для цен земельных участков, расположенных в регионах городов с численностью от 500 до 1000 тыс. человек

Таблица 98

отношения цен земельных участков с различным функциональным назначением (ВРИ)		объект-аналог								
		под офисно-торговую застройку	под МЖС	под ИЖС	под объекты придорожного сервиса	под индустриальную застройку	под объекты рекреации	под ЛПХ	СНТ, дачи	с/х назначения
объект оценки	под офисно-торговую застройку	1,00	1,14	1,53	1,90	2,35	3,16	7,59	9,84	13,58
	под МЖС	0,88	1,00	1,35	1,67	2,07	2,78	6,69	8,67	11,96
	под ИЖС	0,65	0,74	1,00	1,24	1,53	2,06	4,95	6,42	8,86
	под объекты придорожного сервиса	0,53	0,60	0,81	1,00	1,24	1,67	4,00	5,19	7,16
	под индустриальную застройку	0,43	0,48	0,65	0,81	1,00	1,35	3,24	4,19	5,79
	под объекты рекреации	0,32	0,36	0,49	0,60	0,74	1,00	2,40	3,11	4,30
	под ЛПХ	0,13	0,15	0,20	0,25	0,31	0,42	1,00	1,30	1,79
	СНТ, дачи	0,10	0,12	0,16	0,19	0,24	0,32	0,77	1,00	1,38
	с/х назначения	0,07	0,08	0,11	0,14	0,17	0,23	0,56	0,72	1,00

Корректировка на размер участка

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Размер корректировки был рассчитан на основе данных "Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки часть II", стр.103, таб. 38.

Таблица 38

Земельные участки в городах с численностью населения 500-1000 тыс. чел.						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,34	1,61	1,88	2,00
	1500-3000	0,75	1,00	1,20	1,40	1,49
	3000-6000	0,62	0,83	1,00	1,17	1,24
	6000-10000	0,53	0,71	0,86	1,00	1,06
	>10000	0,50	0,67	0,81	0,94	1,00

Корректировка на инженерно-геологические условия

Как правило, наличие негативных инженерно-геологических условий, таких как заболоченность, наличие подтопления, сложный рельеф, подверженность обвалам и оползням и т.п. снижают физические условия эксплуатации земельных участков и соответственно снижают их стоимость.

Земельные участки, право аренды на которые оценивается имеют сложный рельеф, а именно перепад рельефа, в связи с чем для строительства на них каких либо улучшений будет необходимо провести масштабные земельные работы по выравниванию рельефа. По указанной причине оценщиком были приняты корректировки учитывающие этот фактор. Корректировки проводились в соответствии с таб. 55, изложенной в "Справочнике оценщика недвижимости 2018. Земельные участки часть II", стр.155

Таблица 55

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и тд)	1,27	1,24	1,30
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и тд)	1,23	1,21	1,26

Корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций

Наличие коммуникаций, подведённых к земельному участку, не только делают его более привлекательным в глазах девелоперов и инвесторов, но также существенно увеличивают его стоимость.

Земельные участки, право аренды на которые оценивается в отличие от двух объектов-аналогов не имеют газоснабжения, в связи с чем необходимо внести корректировки. Корректировки проводились в соответствии с таб. 64, изложенной в "Справочнике оценщика недвижимости 2018. Земельные участки часть II", стр.175

Корректировки на наличие коммуникаций для цен
земельных участков, расположенных в регионах городов
МИЛЛИОННИКОВ

Таблица 64

Коммуни- кации		Аналог							
		Отсутств уют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э,Г	Э, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм)	Э, Г, В, К, Т, Комм
Объект оценки	Отсутст- вуют	0%	-17%	-17%	-16%	-31%	-31%	-30%	-42%
	Э	21%	0%	1%	2%	-17%	-16%	-15%	-30%
	Г	20%	-1%	0%	1%	-17%	-17%	-16%	-31%
	В, К, Т, Комм	19%	-2%	-1%	0%	-18%	-17%	-17%	-31%
	Э,Г	45%	20%	21%	22%	0%	1%	2%	-16%
	Э, В, К, Т, Комм	44%	19%	20%	21%	-1%	0%	1%	-17%
	Г, В, К, Т, Комм	43%	18%	19%	20%	-2%	-1%	0%	-17%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	73%	43%	44%	45%	19%	20%	21%	0%

Расчёт стоимости прав аренды в рамках Сравнительного подхода:

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uc_hastki/uchastok_6_s_ot._snt_dnp_301676_6357	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uc_hastki/uchastok_8_s_ot._izhs_3595732710	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot._izhs_2940011338
Местоположение (Адрес)	Право аренды на земельный участок, общая площадь 2380+/-854 кв.м., кадастровый номер 16:24:260201:3370, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское сельское поселение, Пригородное лесничество, Матюшинское участковое лесничество, квартал № 45, часть выдела 4	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение, дачное некоммерческое товарищество Ветеранов войны и труда Вахитовского района № 2 Наратлык	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение, дачное некоммерческое товарищество Строитель
Площадь, кв.м.	2 380,00	600	800	2 400
Стоимость всего объекта		2 600 000	3 550 000	15 600 000
Стоимость 1 кв.м., руб		4 333	4 438	6 500
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-26,00%	-26,00%	-26,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		3 206	3 284	4 810
Время продажи/предложения	октябрь 2023	октябрь 2023	октябрь 2023	октябрь 2023
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		3 206,00	3 284,00	4 810,00
Условия финансирования	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		3 206,00	3 284,00	4 810,00
Состав передаваемых прав	право аренды	право аренды	право аренды	право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	-14,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		3 206,00	3 284,00	4 136,60
Площадь, кв.м.	2 380,00	600,00	800,00	2 400,00
Корректировка, %		-18,00%	-18,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		2 628,92	2 692,88	4 136,60
Назначение	под объекты рекреации	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка, %		-51,00%	-51,00%	-51,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		1 288,17	1 319,51	2 026,93
Инженерно-геологические условия	перепад рельефа	ровный	ровный	ровный
Корректировка, %		-18,70%	-18,70%	-18,70%
Стоимость с учётом		1 047,28	1 072,76	1 647,89

корректировки, руб				
<i>Наличие подъездных путей</i>	Грунтовые дороги	Грунтовые дороги	Грунтовые дороги	Грунтовые дороги
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		1 047,28	1 072,76	1 647,89
<i>Наличие коммуникаций</i>	Электричество	Электричество	Электричество, газоснажение	Электричество, газоснажение
Корректировка, %		0,00%	-17,00%	-17,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		1 047,28	890,39	1 367,75
Валовая корректировка		113,70%	130,70%	126,70%
Расчётная величина		0,88	0,77	0,79
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		921,61	685,60	1 080,52
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			1 101,53
Полная стоимость, руб				2 621 641

Выводы по применению метода сравнения продаж

Расчеты, проведенные в рамках метода сравнения продаж, позволяют определить справедливую (рыночную) стоимость Объекта оценки на 28.10.2023 г.:

Выводы по применению метода сравнения продаж

№ п.п.	Объект оценки	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость объекта оценки, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая стоимость всего объекта оценки, с НДС, руб.
1	Право аренды на земельный участок, общая площадь 2380+/-854 кв.м., кадастровый номер 16:24:260201:3370, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское сельское поселение, Пригородное лесничество, Матюшинское участковое лесничество, квартал № 45, часть выдела 4	2 380,00	2 184 700,83	436 940,17	2 621 641

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Согласование необходимо только в том случае, когда по каждому или некоторым из объектов оценки есть результаты по любым двум либо трём оценочным подходам. В процессе настоящей оценки расчёты были произведены только по Сравнительному и Затратному подходам, при этом ни один объект оценки не был оценён более чем по одному подходу.

Согласно п.25 ФСО-1. «25. В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом.»

В данном случае для каждого из объектов оценки использовался лишь один подход из вышеназванных, следовательно, согласование не требуется.

11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

СПРАВЕДЛИВАЯ (РЫНОЧНАЯ) СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ВЛАДЕЛЬЦАМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЕВ ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «ШАЛЯПИН» ПО СОСТОЯНИЮ НА 28.10.2023Г. СОСТАВЛЯЕТ: 5 808 361 (ПЯТЬ МИЛЛИОНОВ ВОСЕМЬСОТ ВОСЕМЬ ТЫСЯЧ ТРИСТА ШЕСТЬДЕСЯТ ОДИН) РУБЛЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ 968 060,17 (ДЕВЯТЬСОТ ШЕСТЬДЕСЯТ ВОСЕМЬ ТЫСЯЧ ШЕСТЬДЕСЯТ 17 КОПЕЕК) РУБЛЯ НДС

Объект оценки	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость объекта оценки, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая стоимость всего объекта оценки, с НДС, руб.
Здание, назначение: нежилое, наименование: База отдыха "Зеленый бор", 1-этажное, общая площадь 183,4 кв.м., инв. №17649, кадастровый № 16:24:090201:9654, расположенное по адресу: 422625, Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, д. Боровое Матюшино;	183,4	1 702 200,00	340 440,00	2 042 640,00
Здание, назначение: нежилое, наименование: Дачный домик, 2-этажное, общая площадь 114,6 кв.м., инв. №22822, кадастровый № 16:24:260201:1369, расположенное по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, 45 квартал Матюшинского лесничества.	114,6	953 400,00	190 680,00	1 144 080,00
Право аренды на земельный участок, общая площадь 2380+/-854 кв.м., кадастровый номер 16:24:260201:3370, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское сельское поселение, Пригородное лесничество, Матюшинское участковое лесничество, квартал № 45, часть выдела 4	2 380,00	2 184 700,83	436 940,17	2 621 641,00
Итого стоимость, руб.		4 840 300,83	968 060,17	5 808 361,00

Генеральный директор
АО Консалтинговое агентство «Аналитика
Право Сервис»/Оценщик



Карасёв Д.А.

12. СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии с п.30, ФСОН[№]7, оценщик после указания итогового результата, должен привести своё суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, находится стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В соответствии с Практическими рекомендациями по определению возможных границ интервала итоговой стоимости, указанный показатель зависит от следующих трёх критериев:

- Оборачиваемость рынка, учитывающий, количественные и качественные характеристики объекта оценки;
- Развитость рынка, на котором оборачивается объект оценки;
- Качество информации, использованной при определении стоимости объекта оценки.

Примеры диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки, % (учет двух из трех критериев)

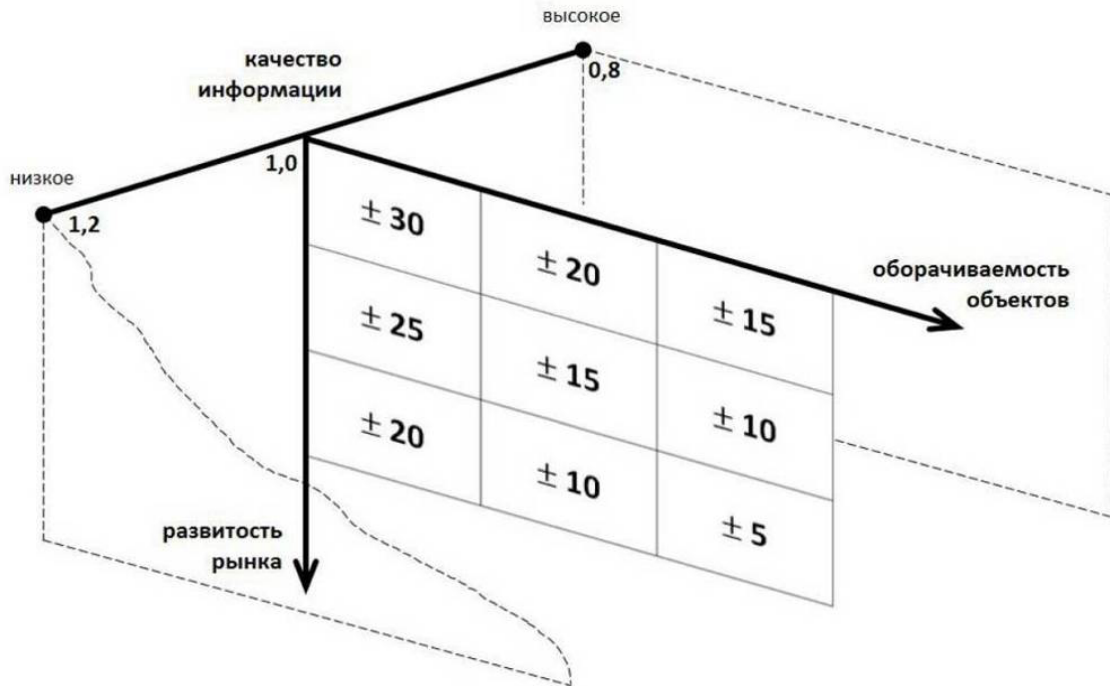
		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	± 30	± 20	± 15
	средняя (региональные центры)	± 25	± 15	± 10
	высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	± 20	± 10	± 5

Критерий качества информации также имеет числовые значения и в соответствии с рекомендациями учёт влияния качества информации можно оценить в размере 0,8–1,2 от диапазона стоимости, указанного в таблице выше и определить итоговый интервал по следующей формуле:

$$i = i_{1,2} \times k_3,$$

где: i – итоговый интервал стоимости;
 $i_{1,2}$ – интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);
 k_3 – значение критерия 3 (0,8; 1,0 или 1,2).

Итоговая взаимосвязь указанных критериев и диапазона стоимости объектов недвижимости может быть представлена в виде трехмерной матрицы:



В данном случае к оценке представлены земельные участки – обычные объекты недвижимости, находящийся в активно развивающемся регионе с высокой развитостью рынка. Объекты, имеющие такие характеристики, в соответствии с приведённой выше таблицей, имеет показатель 10% (т.е. высокая развитость рынка и средняя оборачиваемость объекта).

Качество применённой в расчётах информации, по мнению оценщика, является достаточно высоким, что соответствует показателю 1.

Таким образом, в соответствии с приведёнными выше материалами имеем следующие показатели:

$$15\% \times 1 = 15\%$$

Исходя из Практических рекомендаций по определению возможных границ интервала итоговой стоимости, учитывая особенности объекта оценки, его характеристики и возможности использования, Оценщиком был сделан расчет возможных границ итоговой стоимости объекта оценки который составил +/-15%.

Таким образом, интервал границ итоговой стоимости составляет:

Объект оценки	Справедливая стоимость всего объекта оценки, с НДС, руб.	Верхняя граница интервала стоимости, руб.	Нижняя граница интервала стоимости, руб.
Здание, назначение: нежилое, наименование: База отдыха "Зеленый бор", 1-этажное, общая площадь 183,4 кв.м., инв. №17649, кадастровый № 16:24:090201:9654, расположенное по адресу: 422625, Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, д. Боровое Матюшино;	2 042 640	2 349 036	1 776 209
Здание, назначение: нежилое, наименование: Дачный домик, 2-этажное, общая площадь 114,6 кв.м., инв. №22822, кадастровый № 16:24:260201:1369, расположенное по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, 45 квартал Матюшинского лесничества.	1 144 080	1 315 692	994 852
Право аренды на земельный участок, общая площадь 2380+/-854 кв.м., кадастровый номер 16:24:260201:3370, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское сельское поселение, Пригородное лесничество, Матюшинское участковое лесничество, квартал № 45, часть выдела 4	2 621 641	3 014 887	2 279 688
Итого стоимость, руб.	5 808 361	6 679 615	5 050 749

13. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ:

- ФЗ «Об оценочной деятельности» 135-ФЗ от 29.07.98 г. (с учетом изменений, существующих на дату оценки).
- Стандарты ФСО №1, ФСО №2 и ФСО №3, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299;
- Стандарты оценки ФСО №7, утверждѐнные Приказом №611 Минэкономразвития России от 25.09.2014;
- «Методы капитализации доходов», С.В. Грибовский, Санкт-Петербург, 1997г.;
- «Экономика и менеджмент» СПб, Издательство «МКС», 2003 год.
- Словарь терминов по профессиональной оценке. – М.: Финансовая академия, 1999.;
- Гражданский кодекс Российской Федерации.
- Международные стандарты оценки Международного комитета по стандартизации оценки имущества -МКСОИ (TIAVSC);
- В.Рутгайзер «Оценка справедливой стоимости недвижимости», Москва 1998, издательство «Дело»
- "Оценка недвижимости" (учебн.пособ.) Генри С.Харрисон, Москва, 1994г.
- «Оценка недвижимости», Е.И. Тарасевич, Санкт-Петербург, Издательство СПбГТУ 1997г.
- Справочник оценщика недвижимости – 2018, под редакцией Лейфера Л.А. Том 2 Земельные участки. Издание пятое. Нижний Новгород.

14. ПРИЛОЖЕНИЕ ДОКУМЕНТОВ

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.12.2019 г., поступившего на рассмотрение 17.12.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
17.12.2019 № 99/2019/303096097			
Кадастровый номер:		16:24:260201:3370	

Номер кадастрового квартала:	16:24:260201
Дата присвоения кадастрового номера:	23.10.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Пригородное лесничество, Матюшинское участковое лесничество, квартал 45 часть выдела 4
Площадь:	2380 +/- 854 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	2058.7
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:24:260201:1369
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:24:000000:425
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
17.12.2019 № 99/2019/303096097			
Кадастровый номер:		16:24:260201:3370	

Категория земель:	Земли лесного фонда
Виды разрешенного использования:	осуществление рекреационной деятельности
Сведения о кадастровом инженере:	Неизвестнова Татьяна Владимировна №16-11-174
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	Лес (Целевое назначение (категория) лесов: Защитные леса ; Категория защитных лесов:)
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
17.12.2019 № 99/2019/303096097			
Кадастровый номер:		16:24:260201:3370	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 16:24:000000:425. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для прочих объектов лесного хозяйства». Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.
Получатель выписки:	ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КРАСНЫЙ ВОСТОК АГРО" ИНН 1659052612

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

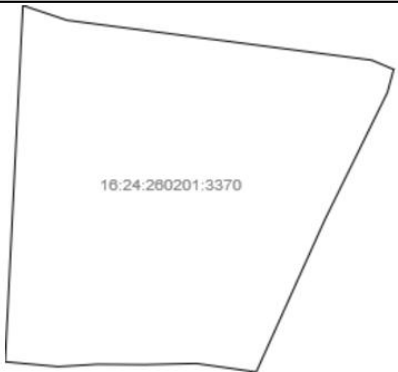
Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 2		Всего листов раздела 2: ____	Всего разделов: ____
17.12.2019 № 99/2019/303096097			
Кадастровый номер:		16:24:260201:3370	
1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1. Российская Федерация
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Собственность, № 16:24:260201:3370-16/021/2017-1 от 23.10.2017
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.1.1.	вид:	Аренда, весь объект
		дата государственной регистрации:	25.01.2018
		номер государственной регистрации:	16:24:260201:3370-16/016/2018-3
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	49 лет
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "МаксиТех", ИНН: 1658133266
	основание государственной регистрации:	Договор аренды лесного участка от 20.12.2017 №1184	
4.	Договоры участия в долевом строительстве:		данные отсутствуют
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
17.12.2019 № 99/2019/303096097			
Кадастровый номер:		16:24:260201:3370	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
17.12.2019 № 99/2019/303096097			
Кадастровый номер:		16:24:260201:3370	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	6	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	7	8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	8	9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	9	10	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	10	11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	11	12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	12	13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	13	14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	14	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
17.12.2019 № 99/2019/303096097			
Кадастровый номер:		16:24:260201:3370	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	460220.36	1299541.3	Закрепление отсутствует	5
2	460218.14	1299547.95	Закрепление отсутствует	5
3	460213.98	1299579.75	Закрепление отсутствует	5
4	460212.13	1299593.9	Закрепление отсутствует	5
5	460210.73	1299597.2	Закрепление отсутствует	5
6	460207.26	1299596.26	Закрепление отсутствует	5
7	460188.08	1299586.82	Закрепление отсутствует	5
8	460165.15	1299576.48	Закрепление отсутствует	5
9	460165.85	1299571.59	Закрепление отсутствует	5
10	460166.44	1299567.41	Закрепление отсутствует	5
11	460166.26	1299559.62	Закрепление отсутствует	5
12	460166.32	1299552.54	Закрепление отсутствует	5
13	460165.96	1299546.64	Закрепление отсутствует	5
14	460166.69	1299538.62	Закрепление отсутствует	5

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Здание		(тип объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
23.07.2020			
Кадастровый номер:		16:24-090201:9654	
Номер кадастрового квартала:		16:24-090201	
Дата присвоения кадастрового номера:		02.07.2011	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: 17649	
Адрес:		422625, Республика Татарстан, р-н. Лаишевский муниципальный, д. Боровое Матюшино	
Площадь, м²:		183.4	
Назначение:		Нежилое здание	
Наименование:		БАЗА ОУДЫХА "ЗЕЛЕННЫЙ БОР"	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		1984	
Кадастровая стоимость, руб.:		2542894.19	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения необходимы для заполнения раздела 4 отчитываются.	
Получатель выписки:		Закрительный паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалапин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"	
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА		Яруллина О. Б.	

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего листов выписки
23.07.2020			
Кадастровый номер:		16:24:090201:9654	

1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалыпин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	1.1. данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.		
3. Документы-основания:	2.1. Общая долевая собственность, № 16:24:090201:9654-16/001/2020-2 от 16.07.2020		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	3.1. Договор купли-продажи от 27.05.2020 №2		
вид:	Доверительное управление: 422625, Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, д. Боровое Матюшино, кад. № 16:24:090201:9654, БАЗА ОТДЫХА "ЗЕЛЕННЫЙ БОР", назначение: нежилое, площадь 183, 4 кв.м., количество этажей: 1		
дата государственной регистрации:	16.07.2020		
номер государственной регистрации:	16:24:090201:9654-16/001/2020-3		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524		
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 27.05.2020 №2		
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА	М.П.	Юрдулина О. Е.
(подпись, наименование должности)	(подпись)	(подпись, фамилия)

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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Задание		(один объект недвижимости)	
Лист № 1	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
23.07.2020			
Кадастровый номер:		16:24:260201:1369	
Номер кадастрового квартала:		16:24:260201	
Дата присвоения кадастрового номера:		27.02.2009	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: 22822, Кадастровый номер: 16:24:000000-0-366, Кадастровый номер: 16-16-13/09/2009-144	
Адрес:		Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, 45 квартал Магашинского лесничества	
Площадь, м²:	114,6		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	личный домик		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1983		
Кадастровая стоимость, руб.:	249460,13		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:24:260201:3370		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Закрýтый публичный инвестиционный фонд недвижимости "Шалапин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"		
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА		Ярушина О. Б.	
(подпись заместителя начальника)		(подпись)	
		М.П.	

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание		(рек. объект недвижимости)	
Лист № 2	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки: 1
23.07.2020			
Кадастровый номер:		16:24:260201:1369	


1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалипин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	1.1. данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Документы-основания:	2.1. Общая долевая собственность, № 16:24:260201:1369-16/001/2020-2 от 16.07.2020
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	3.1. Договор купли-продажи от 27.05.2020 №2
4. 4.1.1.	Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Матюшинское лесничество, квартал 45, кад. № 16:24:260201:1369, Дачный домик, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 114, 6 кв. м. инв. № 22822, лит. А
дата государственной регистрации:	16.07.2020
номер государственной регистрации:	16:24:260201:1369-16/001/2020-3
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 27.05.2020 №2
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА	М.П.	И.В. Арбулина О. Б.
(подпись заместителя начальника)	(подпись)	(подпись, фамилия)

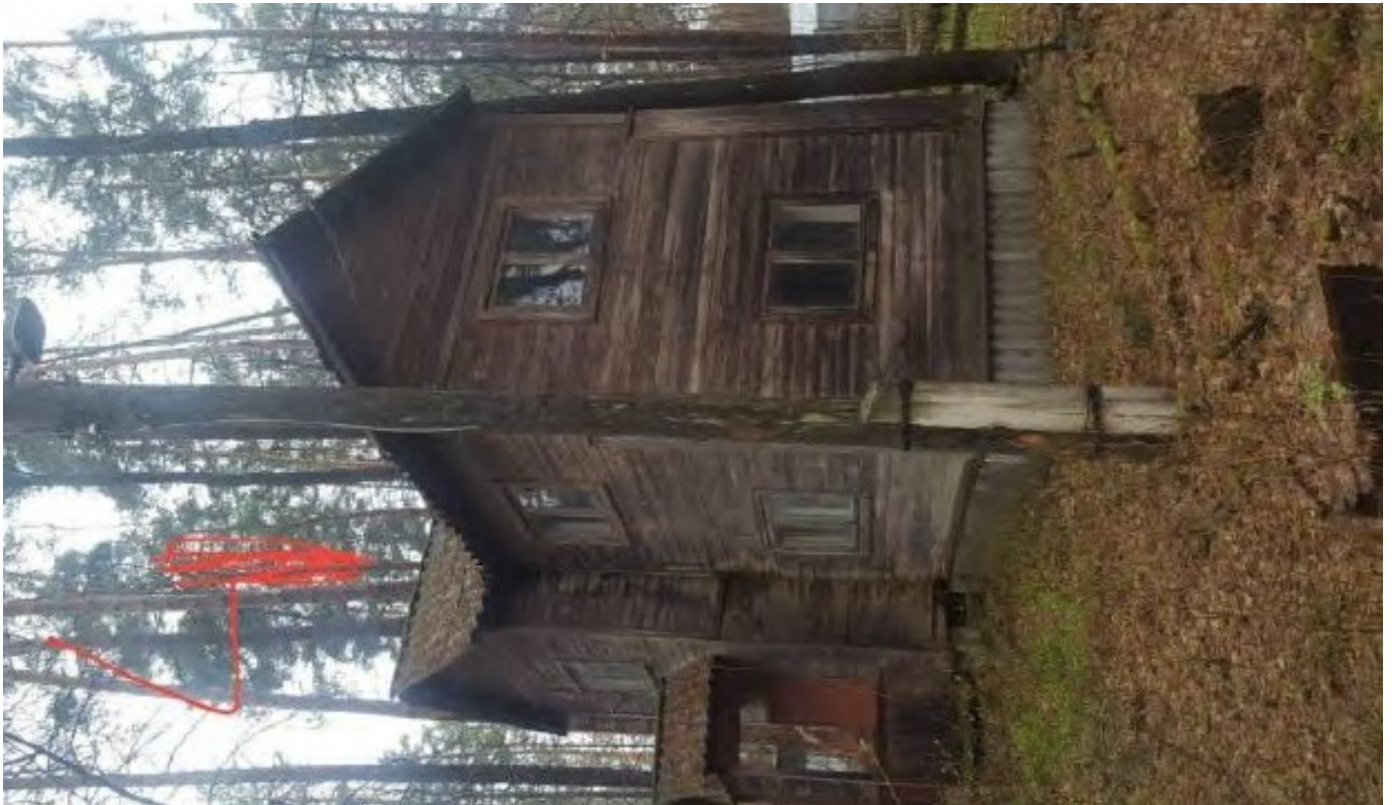
Раздел 4

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание	
(или объект недвижимости)	
Лист № 4	Всего листов раздела 4: 4
Всего листов выписки: 4	
23.07.2020	
Кадастровый номер: 16:24:260201:1369	
Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ах):	
	
Масштаб 1:	данные отсутствуют
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА	
(подпись, наименование должности)	
Ярушина О. Б.	
(подпись, фамилия)	







Объявления о предложении продаж объектов-аналогов

Участок 6 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение

Скрыть карту ^

Описание

СРОЧНО
Продаю участок в Зеленом бору 3 участка по 6 сот.От города 25км.Участок ровный,круглогодичный проезд, зимой дорога чистится от снега.На участке имеются старые постройки под снос ,по проекту освоения имеется возможность реконструкции всего участка, с возможностью постройки новых строений.Строения в проект внесены. Договор аренды оформлен на собственника до 2071г. участок размежеван,газ и свет рядом с участком,план освоения леса имеется. Шикарное место для проживания в лесу,3 линия от Волги. Продажа от собственника.Все документы в полном порядке. Срочная продажа.

№ 3016766357 · 13 октября в 10:27 · 1718 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться

2 600 000 ₽
433 333 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 958 724-51-15

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Участок 8 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито

Об участке

Площадь: 8 сот. Расстояние до центра города: 18 км

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение, дачное некоммерческое товарищество Ветеранов войны и труда Вахитовского района № 2 Наратлык

Скрыть карту ^

Описание

Арт. 42520665
Продается земельный участок площадью 0.0799 га, расположенный на территории Пригородного лесничества (Матюшинского участкового лесничества).
Участок в аренде с 2018 года сроком на 49 лет. Коммуникации - свет, газ. Имеется охрана, видеонаблюдение. Также, на руках проект освоения лесов от 2019 года. Живописная природа, лес, близко расположен лес.

3 550 000 ₽
443 750 ₽ за сотку

8 917 920-15-90

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

АН «Ваш надежный риелтор»
Агентство

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

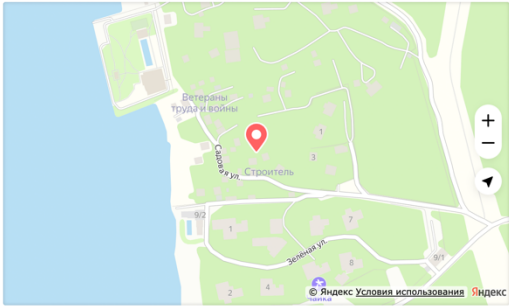
Контактное лицо
Пелипенко Зухра

Yandex Файл Изменить Вид История Избранное Вкладка Окно Помощь

www.avito.ru Участок 24 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение, дачное некоммерческое товарищество Строитель [Скрыть карту](#)



15 600 000 ₽
650 000 ₽ за сотку

8 843 290-26-73

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

«МЕГАЛИТ», агентство недвижимости.
Агентство
На Авито с мая 2011
[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)
Контактное лицо
МЕГАЛИТ агентство недвижимости

Описание

Жизнь в сказке - не мечта, а реальность!

Более живописного, элитного и комфортного для круглогодичного проживания места, пожалуй, не найти!


Всего в 20-ти минутах езды по отличной дороге от центра Казани в сторону д. Матюшино (Лаишевский район РТ) продаются участки в закрытом коттеджном поселке на территории Зеленого Бора. Приезжая сюда, Вы попадаете в необыкновенное сказочное место в окружении хвойного леса, поражающего своими красками и величием, наполненного чистейшим воздухом, трелями птиц, лесными ягодами, тишиной и спокойствием!

- участок 24 сотки;
- расположен на закрытой территории;

www.avito.ru Участок 6 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение, дачное некоммерческое товарищество База отдыха Ветеранов войны и труда Здоровье КГТУ [Скрыть карту](#)



3 200 000 ₽
533 333 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 993 300-73-28

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
[Экологический вклад -62 кг CO₂](#)

[Подписаться на продавца](#)

Описание

Предлагаем приобрести участок 6, 12 или 18 соток в экологически чистом месте, в заповедной зоне Матюшинского сельского поселения ЗЕЛЁНЫЙ БОР. ЦЕНА указана за 6 соток!!! От города всего 20 км по идеальной дороге. Асфальт до участка, зимой дорогу чистят. Участок ровной прямоугольной формы со старыми постройками под снос.

По проекту освоения земель есть возможность постройки новых строений (дом, баня, гараж, беседка) для круглогодичного проживания. Электричество и газ рядом с участком. Строения в проект внесены.

Земля в аренде на 49 лет (до 2071 года) с возможностью продления. Все документы готовы в полном порядке.

Вторая линия от залива Волги. Идеальное тихое место для отдыха, рыбалки, сбора грибов и ягод.

Завед с двух сторон. Рядом есть место (которое никогда не будет продаваться) под детскую или спортивную площадку.

Yandex

Файл

Изменить

Вид

История

Избранное

Вкладка

Окно

Помощь

23.10.28, %D

Дзен

Купить земе

Участок 1,36 га

Участок 1,91 га

Участок 38 сот

Дзен

скрин экран

Создание сн

Втр, 24 окт. 20:05


www.avito.ru

Участок 1,36 га (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение, дачное некоммерческое товарищество №3 Зелёный Бор

Скрыть карту ^



© Яндекс Условия использования

65 000 000 ₽

477 941 ₽ за сотку

8 958 488-72-18

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Nika Estate Kazan

Агентство

На Авито с сентября 2021

Завершено 104 объявления

Реквизиты проверены

12 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Шелуханова Юлия

Описание

В продаже база отдыха в Зеленом Бору, расположенная на живописной территории земельного участка в 1,36 Га. От Казани путь занимает 20 минут езды. На территории расположены дома различной категории: три дома A-Frame, один дом A-Frame с финской сауной, сочетающие в себе авторскую архитектуру и территорию комфорта, 5 домов из бруса, 4 летних дома, баня, мангальная зона, беседка, дом коменданта, детская площадка, собственная парковка. У каждого дома есть выход к беседке с мангалом, где гости могут самостоятельно пожарить шашлыки и отдохнуть, наблюдая за изобильной природой и наслаждаясь чистым свежим воздухом. Вокруг богатейшая красота - лес с вековыми хвойными деревьями и река Волга! Каждый дом оснащен всем необходимым для комфортного отдыха. На участке имеются все коммуникации. Покупая данную базу, вы получаете не просто территорию комфорта с домами, вы получаете действующий бизнес, который приносит доход и вызывает у гостей

Yandex

Файл

Изменить

Вид

История

Избранное

Вкладка

Окно

Помощь

Письмо «Оце»

23.10.28_%D0%

Дзен

Купить земель

Участок 1,91 га

Участок 38 сот

Дзен

скрин экрана н

Создание сним

Вт, 24 окт. 20:10

www.avito.ru

Участок 1,91 га (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение

Скрыть карту ^

124 143 500 ₽

649 966 ₽ за сотку

8 843 290-18-13

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

«МЕГАЛИТ», агентство недвижимости.

Агентство

На Авито с мая 2011

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

МЕГАЛИТ агентство недвижимости

Описание

В продаже эксклюзивный участок, площадью 1.91 га, расположенный в самом сердце соснового леса, в пешей доступности от набережной реки Волга!!!

Местоположение: Лаишевский район Татарстана, дер. Матюшино, БО «Зеленый Бор».

Благодаря своему исключительному месторасположению, объект будет интересен как для инвестиционных целей (гостевой бизнес, глэмпинг, корпоративная база отдыха, индивидуальная жилищная застройка), так и для строительства статусной, респектабельной загородной усадьбы, окруженной вековыми соснами с чистейшим воздухом, которым просто невозможно надышаться.

- участок 191 сотки;

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Свидетельство № 1115
Дата выдачи: 4 июля 2019 г.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 023646-1

« 02 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Карасёву Денису Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » июля 20 21 г. № 206

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 02 » июля 20 24 г.

АО «СПИФОН», Москва, 2021 г. / 44-72 № 40А



г. Казань, Россия

«28» марта 2023 г.

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 4991R/776/500006/23**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 4991R/776/500006/23 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

АО «Аналитика Право Сервис»
Россия, 420107, РТ, г. Казань, ул. Островского, д. 67, оф. 515
ИНН: 1653017770 КПП: 165501001

2. СТРАХОВЩИК:

АО «АльфаСтрахование»
Россия, 420061, РТ, г. Казань, ул. Н. Ершова, д. 29Б
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «31» марта 2023 г. по 24:00 часов «30» марта 2024 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю.

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.



(Мухамадиярова Г.Ф.)



г. Казань, Россия

«26» мая 2023 г..

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 4991R/776/500013/23

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 4991R/776/500013/23 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

Карасёв Денис Александрович
Россия, 420138, РТ, г. Казань, ул. Дубравная, д. 33, кв. 26
Паспорт: 9217 349094, выдан МВД по РТ
160-007, от 21.02.2018г.

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 420061, РТ, г. Казань, ул. Н. Ершова, д. 29Б
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «28» мая 2023 г. по 24:00 часов «27» мая 2024 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

20 000 000,00 (Двадцать миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

20 000 000,00 (Двадцать миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю

20 000 000,00 (Двадцать миллионов и 00/100) рублей по одному потерпевшему

10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

М.П.

Начальник отдела корпоративных продаж

должность

Мухамадиярова Гузель Фаритовна

Ф.И.О.

Доверенность № 2469/23N от «18» мая 2023 г.

Менеджер договора со стороны Страховщика: Замалутдинова Гузель Рауфовна
Тел. 8 (843) 210-03-03, доб. 616-163 электронная почта: ZamalutdinovaGR@alfastrah.ru

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru