

АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис»

Адрес: 420107, г. Казань, ул. Островского, д.67, оф.515

р/с 40702810307500012009 в ООО «Банк Точка»,

к/с 30101810745374525104, БИК 044525104

ИНН/КПП 1653017770/165901001, ОГРН 1021602841369

ОТЧЁТ

Об оценке справедливой стоимости права аренды
на земельный участок

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: 16.02.2024г.

Дата составления отчета: 16.02.2024 г.

Отчёт №1843-ЗУ

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	3
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКАХ, ПРОВОДИВШИХ ОЦЕНКУ.....	7
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).	9
5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.	10
6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.	11
7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.	12
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.	18
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.	40
9.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	41
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	52
11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ.....	53
12. СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	54
13. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ:.....	56

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 13.02.2024г., была произведена оценка справедливой стоимости права аренды на земельный участок принадлежащий 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 объёме, 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 ПРАВА АРЕНДЫ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ
УЧАСТОК ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 6200+/-1378 КВ.М., КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР
16:24:260201:99, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ВЛАДЕЛЬЦАМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЕВ ЗПИФ
НЕДВИЖИМОСТИ «ШАЛЯПИН» ПО СОСТОЯНИЮ НА 16.02.2024Г. СОСТАВЛЯЕТ:
5 090 510 (ПЯТЬ МИЛЛИОНОВ ДЕВЯНОСТО ТЫСЯЧ ПЯТЬСОТ ДЕСЯТЬ) РУБЛЕЙ, В
ТОМ ЧИСЛЕ 848 418 (ВОСЕМЬСОТ Сорок ВОСЕМЬ ТЫСЯЧ ЧЕТЫРЕСТА
ВОСЕМНАДЦАТЬ) РУБЛЕЙ НДС.**

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



Карасёв Д.А.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Собственник объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Шалапин»				
Основание проведения оценки	Договор №10/11 от 23.08.2011г., и задание на оценку №1843-ОД от 13.02.2024г.				
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: 16.02.2024г.; 4) предполагаемое использование объекта: текущее использование.				
Правоподтверждающие документы	Свидетельства, технические и кадастровые паспорта на объекты оценки. Приведены в приложении к настоящему Отчёту				
Дата оценки	16.02.2024 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	Право аренды на земельный участок, общая площадь 6200+/-1378 кв.м., кадастровый номер 16:24:260201:99, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, 45 квартал Матюшинского участкового лесничества.				
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	Право аренды на земельный участок, общая площадь 6200+/-1378 кв.м., кадастровый номер 16:24:260201:99, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, 45 квартал Матюшинского участкового лесничества.	6 200,00	Не применялся	5 090 510	Не применялся
ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СОСТАВЛЯЕТ 5 090 510 (ПЯТЬ МИЛЛИОНОВ ДЕВЯНОСТО ТЫСЯЧ ПЯТСОТ ДЕСЯТЬ) РУБЛЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ 848 418 (ВОСЕМЬСОТ СОРОК ВОСЕМЬ ТЫСЯЧ ЧЕТЫРЕСТА ВОСЕМНАДЦАТЬ) 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	Право аренды на земельный участок, общая площадь 6200+/-1378 кв.м., кадастровый номер 16:24:260201:99, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, 45 квартал Матюшинского участкового лесничества.	6 200,00	4 242 092	848 418	5 090 510
Итого стоимость, руб.			4 242 092	848 418	5 090 510

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

г. Казань

«13» февраля 2024 года

ООО «УК «ЭнергоИнвестКапитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Шалапин», 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.

1.

Объекты оценки, включая права на объект оценки	1. Право аренды на земельный участок, общая площадь 6200+/-1378 кв.м., кадастровый номер 16:24:260201:99, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, 45 квартал Матюшинского участкового лесничества.
Права на объект оценки	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	1) использование объекта оценки без совершения сделки с ним; 2) пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами; 3) дата оценки: 16.02.2024г.; 4) 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	16.02.2024г.
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	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. 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. 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

Отчёт №1843-ЗУ об оценке справедливой стоимости права аренды на земельный участок принадлежащего ЗПИФ недвижимости «Шалапин»

	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. 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	3 рабочих дня
Стоимость работ и порядок оплаты работ Исполнителя	Стоимость работ: конфиденциальная информация, НДС не облагается.

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 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.
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.

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); (b) 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 – право аренды на земельный участок, общая площадь 6200+/-1378 кв.м., кадастровый номер 16:24:260201:99, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, 45 квартал Матюшинского участкового лесничества. Категория земель участка – земли лесного фонда с разрешённым использованием под базу отдыха, т.е. по сути является участком рекреационного назначения.

Участок окружён аналогичными по своим свойствам и назначению земельными участками. В составе земель Матюшинского лесничества крайне редко встречаются земли с иным разрешённым использованием и со времён СССР земли Матюшинского лесничества в основном использовались под базы отдыха и дачи.

Участок, право аренды на который оценивается, обладает перепадом высот рельефа, что является нормой для крупных земельных участков расположенных в Матюшинском лесничестве. Небольшие участки в силу малой площади обычно обладают ровным рельефом.

К участку подведено электричество, существует техническая возможность провести газ.

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.

Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события

Российская Федерация, ставшая правопреемницей РСФСР и СССР, внесших самый значимый вклад в победу во Второй мировой войне, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН, принимающих решения по самым важным вопросам мира.

Россия имеет самый мощный, наравне с США, военный потенциал.

Россия – крупнейшая страна с наибольшими ресурсами - 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 запасам природного газа, 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 науку. 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.

Лидерство стран Западной Европы, США и Японии (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем разграбления ими колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю агрессивность. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военно-политического блока НАТО во главе с

Отчёт №1843-ЗУ об Оценке справедливой стоимости права аренды на земельный участок принадлежащего ЗПИФ недвижимости «Шалыпин»

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). Для продвижения интересов крупного западного капитала и расширения НАТО в других странах в ход идет распространение экономической и финансовой зависимости, устранение или подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и идеологическое разложение общества этих стран, разжигание межнациональной и религиозной розни, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США и НАТО 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, 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 международных отношений. Меняются структура мировой экономики, логистика, геополитика, международное право. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния. И пока не сложится новый баланс 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.

Сегодня самым значимым фактором риска для мировой экономики являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, в США: дефицит энергии и ресурсов, структурный кризис экономики, инфляция и рецессия, огромные госдолги, дефицит госбюджетов и высокая вероятность дефолта, социальное расслоение и политический раскол общества.

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 экономические показатели России

(по данным [Росстата](#))

зеленый – положительные показатели или динамика, красный – отрицательные показатели или динамика

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	Янв-сент 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-2,1	+3,0
2.	Инвестиции в основной капитал (18,3% от ВВП)	+8,6	+4,6	+10,0
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)	-0,5	-1,0	+4,8

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	янв-ноябрь 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	+6,3	-0,6	+3,6
5.	Обрабатывающие производства		+0,3	+7,5
6.	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+10,2	-1,6
7.	Строительство (объём СМР)	+6,0	+5,2	+8,1
8.	Введено в эксплуатацию общей площ. Зданий, млн. кв.м.:			
	- в том числе, жилых зданий и помещений (около 83%)	+24,6	+11,0	0
8.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+38,9	+1,1	+13,0
9.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	+5,8	-2,6	-0,6
	- железнодорожного транспорта (доля – около 46% от общ объема г/о):	+4,3	-0,1	+0,6
	- Трубопроводного (около 45%)	+7,4	-7,3	-4,3
	- Автомобильного (около 8%)	+5,0	+1,8	+22,1
10.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+7,3	-6,7	+5,9
11.	Объём платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,6	+4,3
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7	+12,5
13.	Инфляция, %			
	- промышленная		-3,3	+2,7
	- потребительская		+11,9	+5,7

(изменение в рублях)

		21/20 г., %	22/21г., %	янв-окт 23/22г., %
14.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:			
	- номинальная	57244 руб. +11,5	65338 руб. +14,1	~73830 руб. +13,7
	- реальная (учитывает инфляцию)	+4,5	-1,0	+7,7

(изменение в рублях в текущих ценах)

		22/21г., %	янв-окт 23/22г., %
15.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах, в том числе:	в 2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	+26,5
	- Сельскохозяйственных, рыболовецк и лесн. Хоз (доля – около 1,9% в общем объеме фин результатов)		-7,1
	- Добыча полезных ископаемых (доля – около 20,1%)		+6,1
	- Обрабатывающие производства (около 27,5%), в т.ч.:		-6,8
	- пищевых продуктов (около 2,4%)		+42,2
	- одежды		+24,7
	- производство нефтепродуктов (около 9,2%)		-0,7
	- химические производства (около 2,9%)		-56,1
	- металлургическое производство (около 4,7%)		-20,1
	- производство готовых металлических изделий (около 1,5%) (кроме машин и оборуд)		в 3,3р
	- Обеспечение электроэнергией (5,8%)		в 2,1р
	- Строительных (доля – около 2,4%), в том числе:		+85,7
	- строительство зданий,		+71,5
	- строительство инженерных сооружений		+53,5
	- Торговля оптовая (доля – около 10,1%)		+13,8
	- торговля розничная (доля – около 1,8%)		-8,1
	- Транспортировка и хранение (доля – около 6,4%)		+29,9
16.	Рентабельность активов в целом по отраслям:		+6,2
	- в том числе, по видам экономической деятельности (см. ниже). (при строительстве объектов недвижимости в той или иной отрасли экономики инвестор обоснованно ожидает уровень прибыльности своих инвестиций не ниже рентабельности активов по видам экономической деятельности)		
17.	Кредиторская задолженность организаций на 01.11.	+3,3	+23,2

	в т.ч. просроченная кредиторская задолженность	6,0 % от кредиторск задолж	4,1 % от кредиторск задолж
18.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.12.	+10,0	+24,5
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. Кредитам (доля ~ 53%)	+18,1	+30,5
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %	0,4%	0,4%
19.	Международные резервы (ЗВР), на 22.12.23г.: 593,4 млрд. долл. США	-7,7	+2,0
20.	Фонд национального благосостояния на 01.12.23г.: 13,4 трлн. руб. или 151,1 млрд. долл. США (9,0 % от ВВП)	-18,8	+17,5
21.	Государственный внешний долг , на 01.12.23г. 53,3 млрд. долл. США	-3,9	-7,2
	Другие показатели	2022	10.01.2024
22.	Ключевая ставка ЦБР с 18.12.23г., %	+8,5	+16,0
23.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	58,95	89,92
24.	Нефть Brent (Urals ~ Brent *0,89)	93,09	78,14

Выводы и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов, где России была уготована участь сырьевой колонии, привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и электроники, комплектующих узлов, запасных частей и пр. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов) и сегодняшняя рецессия экономики стран Запада, а также геополитическая и экономическая блокада со стороны США оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вызвало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, обусловило рост инфляции, задолженности и снижение доходов. Как следствие, это привело к замедлению роста ВВП.

Вместе с тем, весь 2023 год макроэкономические показатели России улучшаются. Отмечен рост инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, обрабатывающих производств, объемов строительства, пассажирооборота, железнодорожного и автомобильного грузооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, рост производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения. Восстановился потребительский спрос.

Вместе с тем, снизились финансовые результаты сельскохозяйственного производства, предприятий металлургии, химического производства, растет общая кредиторская задолженность организаций, увеличилась общая задолженность населения по кредитам.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных **федеральных программ** развития перспективных направлений экономики, реализует множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий. Господдержка и субсидирование ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что поддерживает и развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд. Это ведет к росту цен недвижимости и к дальнейшей закредитованности населения. Вместе с тем, это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость и совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и бóльшая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и риска кризиса долларовой системы финансов, а

также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 5%,
- квартир вторичного рынка – на 5%,
- индивидуальных домов – на 8%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 3-5%.
- торговых помещений и зданий – на 4%,
- административных помещений и зданий – на 2%,
- складских помещений и зданий – на 6%,
- производственных помещений и зданий – на 3%.

Во втором полугодии 2023 года рост цен на рынке продолжился. По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2023 года заключено 675,4 тыс. договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 27% больше, чем за тот же период 2022 года.

Рост рынка был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры. Всё это происходило на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары. Способствовала поддержке и росту рынка и сезонная активизация спроса населения на «первичку», активизация строительного и риелтерского бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также растёт. Вместе с тем, отмечается тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине общей низкой активности предпринимательства. Вместе с тем, на фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, одежды и обуви, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для автозаправок, в пригородах - для качественных современных складов. Эти направления бизнеса недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ развития. Ожидают своей перспективы участки в пригородах, обеспеченные энергией и другими коммуникациями, для размещения промышленного и сельскохозяйственного производства, крупных логистических центров.

Цены на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства и затрат на содержание объектов (растущих на фоне инфляции и обесценивания денег, на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне всё ещё низкой потребительской и деловой активности, а также на фоне низких доходов и накоплений населения и бизнеса.

Перспективы рынка недвижимости

1. Большая территория страны, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоемких производств, промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году, геополитические противоречия и конфликты показали большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

2. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне [волатильности курса рубля](#), [девальвации](#) и высокой [вероятности дефолта США](#) и кризиса мировой экономики.

3. В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, условий своего бизнеса, сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых территориальных зонах развивающихся городов, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Приложение 2

Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве
по данным <https://rosreestr.gov.ru/>

№	Субъект Российской Федерации	Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве			Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу		
		янв-сент 2022	янв-сент 2023	динамика	янв-сент 2022	янв-сент 2023	динамика
1.	Российская Федерация	533 651	675 375	1,27	403 245	622 818	1,54
2.	Всего по Центральному ФО	197 863	219 271	1,11	125 806	197 195	1,57
3.	Белгородская область	1 624	1 848	1,14	1 471	1 808	1,23
4.	Брянская область	1 986	2 455	1,24	1 599	2 255	1,41
5.	Владимирская область	1 963	2 676	1,36	1 310	2 274	1,74
6.	Воронежская область	8 662	11 009	1,27	8 096	10 578	1,31
7.	Ивановская область	1 200	2 258	1,88	588	1 775	3,02
8.	Калужская область	2 859	2 794	0,98	2 342	2 617	1,12
9.	Костромская область	734	1 282	1,75	664	1 268	1,91
10.	Курская область	956	1 499	1,57	912	1 467	1,61
11.	Липецкая область	1 645	1 496	0,91	1 457	1 485	1,02
12.	Московская область	64 351	54 605	0,85	13 860	45 897	3,31
13.	Орловская область	1 551	1 473	0,95	1 530	1 414	0,92

14.	Рязанская область	3 699	5 175	1,40	2 714	4 827	1,78
15.	Смоленская область	1 816	2 237	1,23	1 589	2 117	1,33
16.	Тамбовская область	1 236	1 741	1,41	1 221	1 671	1,37
17.	Тверская область	1 869	2 770	1,48	1 823	2 707	1,48
18.	Тульская область	3 426	6 190	1,81	2 627	5 436	2,07
19.	Ярославская область	3 281	3 793	1,16	2 564	3 513	1,37
20.	Москва	95 005	113 970	1,20	79 439	104 086	1,31
21.	Всего по Северо-Западному ФО	77 956	78 891	1,01	53 840	71 438	1,33
22.	Республика Карелия	1 137	1 704	1,50	1 093	1 673	1,53
23.	Республика Коми	612	1 472	2,41	610	1 472	2,41
24.	Архангельская область	3 599	4 019	1,12	1 049	3 654	3,48
25.	Ненецкий АО	0	0		0	0	
26.	Вологодская область	2 114	2 720	1,29	1 678	2 606	1,55
27.	Калининградская область	4 759	6 205	1,30	3 479	6 026	1,73
28.	Мурманская область	0	2		0	2	
29.	Новгородская область	809	1 051	1,30	663	1 028	1,55
30.	Псковская область	723	1 559	2,16	681	1 519	2,23
31.	Санкт-Петербург	48 055	43 597	0,91	31 065	38 086	1,23
32.	Ленинградская область	16 148	16 562	1,03	13 522	15 372	1,14
33.	Всего по Южному ФО	50 450	88 456	1,75	44 786	82 249	1,84
34.	Республика Адыгея	908	1 849	2,04	511	1 666	3,26
35.	Республика Калмыкия	335	433	1,29	310	315	1,02
36.	Краснодарский край	27 905	49 646	1,78	26 945	49 258	1,83
37.	Астраханская область	925	3 008	3,25	820	2 963	3,61
38.	Волгоградская область	4 182	7 453	1,78	3 818	6 839	1,79
39.	Ростовская область	11 172	19 889	1,78	10 386	18 662	1,80
40.	Республика Крым	4 507	5 422	1,20	1 670	1 869	1,12
41.	Севастополь	516	756	1,47	326	677	2,08
42.	Всего по Северо-Кавказскому ФО	11 654	16 212	1,39	8 176	14 245	1,74
43.	Республика Дагестан	1 667	695	0,42	295	95	0,32
44.	Республика Ингушетия	25	115	4,60	24	115	4,79
45.	Кабардино-Балкарская Республика	873	2 253	2,58	245	1 593	6,50
46.	Карачаево-Черкесская Республика	0	61		0	61	
47.	Республика Северная Осетия - Алания	1 772	1 513	0,85	1 280	1 287	1,01
48.	Чеченская Республика	28	60	2,14	0	12	
49.	Ставропольский край	7 289	11 515	1,58	6 332	11 082	1,75
50.	Всего по Приволжскому ФО	67 587	102 629	1,52	59 718	96 222	1,61
51.	Республика Башкортостан	8 502	14 853	1,75	7 397	13 207	1,79
52.	Республика Марий Эл	2 198	2 562	1,17	2 130	2 548	1,20
53.	Республика Мордовия	633	1 433	2,26	630	1 433	2,27
54.	Республика Татарстан	14 255	17 163	1,20	11 310	14 548	1,29
55.	Удмуртская Республика	6 466	8 541	1,32	6 466	8 541	1,32
56.	Чувашская Республика - Чувашия	3 785	5 903	1,56	3 666	5 867	1,60
57.	Кировская область	1 585	3 263	2,06	1 508	3 136	2,08
58.	Нижегородская область	4 935	11 304	2,29	4 774	10 503	2,20
59.	Оренбургская область	2 642	3 745	1,42	2 641	3 745	1,42
60.	Пензенская область	5 335	6 477	1,21	4 228	6 279	1,49
61.	Пермский край	6 704	10 547	1,57	6 601	10 515	1,59
62.	Самарская область	5 294	8 996	1,70	3 234	8 303	2,57
63.	Саратовская область	1 951	3 745	1,92	1 874	3 500	1,87
64.	Ульяновская область	3 302	4 097	1,24	3 259	4 097	1,26
65.	Всего по Уральскому ФО	45 240	74 727	1,65	38 721	73 179	1,89
66.	Курганская область	1 270	2 330	1,83	1 270	2 330	1,83
67.	Свердловская область	20 337	33 191	1,63	14 394	32 175	2,24
68.	Тюменская область	14 988	25 201	1,68	14 818	24 791	1,67
69.	Ханты-Мансийский АО - Югра	1 848	3 576	1,94	1 705	3 576	2,10
70.	Ямало-Ненецкий АО	250	1 031	4,12	231	1 031	4,46
71.	Челябинская область	6 547	9 398	1,44	6 303	9 276	1,47
72.	Всего по Сибирскому ФО	60 552	67 494	1,11	55 997	63 116	1,13
73.	Республика Алтай	137	373	2,72	137	373	2,72
74.	Республика Тыва	149	885	5,94	124	867	6,99
75.	Республика Хакасия	1 015	2 450	2,41	985	2 425	2,46
76.	Алтайский край	4 114	6 812	1,66	3 746	6 615	1,77
77.	Красноярский край	24 158	11 352	0,47	23 843	11 069	0,46
78.	Иркутская область	4 516	7 305	1,62	4 177	7 009	1,68
79.	Кемеровская область - Кузбасс	2 919	3 856	1,32	2 808	3 806	1,36
80.	Новосибирская область	21 519	30 635	1,42	18 348	27 355	1,49
81.	Омская область	854	2 438	2,85	693	2 240	3,23

82.	Томская область	1 171	1 388	1,19	1 136	1 357	1,19
83.	Всего по Дальневосточному ФО	22 349	27 695	1,24	16 201	25 174	1,55
84.	Республика Бурятия	2 834	2 247	0,79	2 599	2 161	0,83
85.	Республика Саха (Якутия)	6 131	3 473	0,57	1 913	2 771	1,45
86.	Забайкальский край	551	1 205	2,19	523	1 205	2,30
87.	Приморский край	7 434	10 508	1,41	6 511	9 297	1,43
88.	Хабаровский край	3 240	5 504	1,70	2 501	4 982	1,99
89.	Еврейская АО	0	0		0	0	
90.	Амурская область	823	3 502	4,26	822	3 502	4,26
91.	Камчатский край	0	51		0	51	
92.	Магаданская область	4	8	2,00	4	8	2,00
93.	Чукотский АО	0	0		0	0	
94.	Сахалинская область	1 332	1 197	0,90	1 328	1 197	0,90
95.	Всего по территориальным органам в новых субъектах РФ		0			0	
96.	Донецкая Народная Республика		0			0	
97.	Запорожская область		0			0	
98.	Луганская Народная Республика		0			0	
99.	Херсонская область		0			0	

Минувший 2023 год выдался непростым для рынка недвижимости: повышение ключевой ставки Центробанком и, как следствие, ипотечных ставок, провал в сегменте «вторички», слухи об отмене льготной ипотеки. 2024 год обещает быть не менее «жарким».

Ставка Центрального Банка на сегодняшний день составляет 16%, вопрос снижения ставок по ипотечным кредитам зависит от множества факторов, включая экономическую ситуацию и политику регулятора, считает член Гильдии риелторов РТ, исполнительный директор агентства недвижимости «Флэт» Диляра Мальчикова.

«Ставки на 2024 год будут корректироваться в соответствии с изменениями в экономике страны. Согласно практике прошлых лет, ставки на высоком уровне держались не более 6 месяцев. На мой взгляд, в марте 2024 года произойдет тенденция на понижение ставки. Причиной будет охлаждение покупательского спроса на вторичный рынок в связи с высокими процентными ставками и выборами президента», – полагает собеседница агентства.

По мнению вице-президента Гильдии риелторов, директора компании «Премьер-недвижимость» Руслана Садреева, возможно повышение ключевой ставки, но не более чем на 1-1,5 пункта. Однако даже если это и произойдет, то не сильно повлияет на текущую ситуацию на рынке.

«Сегодня надо уже принять, что ключевую ставку не планируется снижать в ближайшее время, Центробанк четко это обозначил. Может быть, и будет ее снижение, но не в ближайшее время», – отметил он.

Ставки по льготной ипотеке также не изменят, а отменять программы субсидирования пока не планируют. После прямой линии с Президентом России Владимиром Путиным было анонсировано решение о том, что льготные программы субсидирования продолжат работать до июля 2024 года. Однако были ужесточены условия, в частности максимальная сумма кредита теперь составляет 6 млн рублей, а оформить льготную ипотеку можно только один раз, повышен первоначальный взнос до 30%.

«Есть все предпосылки, что эти программы продлят. Что касается ипотеки с господдержкой под 8%, изменения были только в части увеличения первоначального взноса, это давно уже зрело, это не критично. Под эти изменения попадают только инвесторы, а люди, которые хотели приобрести квартиру для себя, – их интересы никак не ущемляются. Наоборот, таким образом уменьшается градус инвестиционного спроса. По ставкам изменений не будет точно», – рассказала «Татар-информу» член Гильдии риелторов РТ, руководитель компании «Счастливый дом» Анастасия Гизатова.

С коллегой согласен и Руслан Садреев. Он напомнил о поддержке льготной ипотеки Раисом Татарстана Рустамом Миннихановым и Президентом России Владимиром Путиным.

«Если так случится, что льготную ипотеку все-таки не продлят для всех, а оставят сегментарно, то будет серьезное изменение баланса на рынке, однозначно будет перекося на «вторичку». Лучше купить готовое и дешевле, чем строящееся и дороже», – подчеркнул он.

В январе из-за новых программ ожидается охлаждение спроса на первичном рынке недвижимости, считает Диляра Мальчикова. Так, с 23 декабря вступили в законную силу изменения в сфере субсидированных программ. Семейная ипотека, государственная, ИТ и сельхозипотека выдаются один раз в одни руки, все подряд взять нельзя.

По ее словам, господдержка очень ужесточилась. Если раньше можно было комбинировать государственную программу за счет субсидирования и увеличения лимита, то сейчас это невозможно.

«Цены останутся на прежнем уровне. Многие застройщики уже в декабре предпринимают меры для поддержания продаж в январе и феврале. К примеру, проводят акции с парковкой в подарок или дают скидку 3% от общей стоимости при покупке недвижимости с 25 декабря по февраль», – рассказала Мальчикова.

Анастасия Гизатова, напротив, прогнозирует высокий спрос на первичном рынке в январе.

«Он будет сосредоточен на “первичке” по двум причинам: ставки по ипотеке на “вторичке” неприлично высокие, экономически нецелесообразные. Кроме того, всех будут пугать, что после 1 июля ипотека закончится, и этим будут подстегивать покупателя на покупку квартир в новостройках», – подчеркнула собеседница агентства.

Сегменту «вторички» не удастся справиться со снижением ставки, он почувствует охлаждение спроса в первом зимнем месяце, считает Анастасия Гизатова. Если в декабре еще действовали старые условия – до 15 декабря можно было приобрести квартиру по старым ставкам, то сейчас ипотеки выдают уже под более высокий процент.

«“Вторичка” ощутит все эти прелести после Нового года в виде уменьшенного количества покупателей», – отметила Гизатова.

Руслан Садреев согласен, что спрос на вторичное жилье упадет. Но говорить о том, что оно не будет востребовано, было бы неправильно.

«Мы уже чувствуем, что спрос снижается. Однако баланс создается не только из количества покупателей, но и из количества продавцов тоже. Спрос однозначно уменьшится, ведь условия не такие лояльные, как были до этого. Но ведь те, кто продает, они же что-то и покупают. Продавцы тоже сейчас думают о том, что если они не смогут купить новую квартиру, то зачем продавать старую», – подчеркнул собеседник «Татар-информа».

Он также напомнил, что на продажу стали выставлять все меньше ликвидных объектов. Если сейчас на популярном интернет-портале порядка 7 тыс. объявлений о продаже вторичной недвижимости, то в 2019 году их было порядка 17 тыс., а в 2020-м – 12-13 тыс. По мнению Садреева, сегодня рынок практически на 40% обескровлен.

«Роста цен на вторичную недвижимость, вполне возможно, вообще не будет, однако если он и случится, то небольшой – в рамках инфляции, до 10%. Но нельзя говорить, что так будет везде. Всегда было так, что дешевые объекты – ленинградки, хрущевки – дорожают быстрее. Квартиры от 15 млн – медленнее, ведь на них меньше покупателей», – уточнил он.

По мнению экспертов, спрос на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) в 2024 году будет намного выше, нежели на сегодняшний день, ведь загородная ипотечная программа фактически субсидируется государством. Кроме того, цены на дома гораздо приятнее, чем на квартиры.

Так, в Казани жилье на вторичном рынке площадью в 33-35 кв. метров сейчас можно купить за 6 млн рублей. Но если рассматривать сектор ИЖС, то за ту же цену продают дома площадью в 80-90 кв. метров с земельным участком.

«Идет тенденция к введению эскроу-счетов. Это практика первичной недвижимости. Если мы перейдем на эти счета, стоимость строительства значительно вырастет. Сейчас самое лучшее время для покупки загородной недвижимости или строительства», – отметила Диляра Мальчикова.

По ее словам, в 2023 году строительство частных домов подорожало примерно на 60% из-за увеличения стоимости стройматериалов и услуг строителей. Руслан Садреев же отметил, что в 2024 году цены на ИЖС вырастут не менее чем на 15%.

«Застройщики все больше переходят в поле ИЖС и потихоньку переманивают на себя этот рынок. Соответственно, раз будут эскроу-счета, значит, будет прозрачное строительство, прозрачная реализация в финансовом плане. Соответственно, будет и удорожание. Но плюс в том,

что застройщик будет нести ответственность за объекты в плане работы и материалов», – подчеркнул он.

Спрос на недвижимость у жителей других регионов, а в частности – у москвичей, в 2024 году вырастет благодаря открывшейся в конце 2023 года трассе М12, считает Руслан Садреев.

«Недавно запустили движение по трассе М12. Благодаря этому мы стали ближе к Москве в плане времени. Это очень большой плюс для Казани. В частности, количество москвичей, интересующихся недвижимостью в городе, станет больше. Покупателей из других регионов России, районов Татарстана у нас и сейчас хоть отбавляй», – прокомментировал он «Татар-информу».

Диляра Мальчикова же напомнила, что рынок недвижимости подвержен воздействию различных факторов, таких как экономическая ситуация, политика, изменения потребительского спроса, и других, поэтому стоит ожидать от него сюрпризов, в частности и в 2024 году тоже. Садреев тоже отметил, что в мире все стремительно меняется, поэтому прогнозы на год строить сложно.

«Впереди нас ждет интересный год, запасайтесь попкорном. Будем не только наблюдать, но и участвовать», – заключил он.

Если итоги 2022 года¹ сектор коммерческой недвижимости подводил под лозунгом «катастрофы не случилось», то главным словом конца 2023-го однозначно стало «рекорд». Небывалый спрос почти во всех сегментах, яркие сделки, впечатляющие цифры — однако все это, вероятно, уже не будет радовать участников рынка в 2024 году. Каким был 2023-й и что помешает штамповать новые рекорды, разобрался Forbes

Главным по рекордам можно назвать сегмент складской недвижимости: CORE.XP оценивает объем заключенных за год сделок в 5,7 млн кв. м, NF Group — в 6 млн кв. м. Оба результата являются максимальными за всю историю рынка. Вторым рекордом стала нулевая вакансия: в Московском регионе абсолютно все аналитики рынка оценили ее в 0,1%. Совершили рывок и ставки аренды: по оценке NF Group, с начала года они выросли с 5500 до 8000 рублей за кв. м в год; CORE.XP говорит о росте до 8500 рублей за кв. м в год, и все аналитики сходятся во мнении, что цикл роста еще не завершен.

Другие сегменты тоже установили свои небольшие рекорды. Торговые центры смогли «похвастаться» самым низким вводом нового предложения в Москве за всю историю: на начало декабря было открыто 37 600 кв. м из заявленных к открытию на начало года 277 300 кв. м, по оценке CORE.XP и NF Group. В офисной недвижимости Москвы по итогам года достигнут десятилетний максимум поглощения площадей через аренду и покупку: 1,8 млн кв. м по данным CORE.XP и 1,479 млн кв. м по версии Nikoliers.

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость побил все исторические максимумы. IBC Real Estate оценили годовой объем вложений в 850 млрд рублей, CORE.XP — в 648 млрд рублей, NF Group — в 650-700 млрд рублей.

Большинство собеседников Forbes максимально оптимистично оценивают и прошедший год, и перспективы рынка коммерческой недвижимости в 2024 году, сочтя добрым знаком снижение вакансии во всех сегментах.

«Рост спроса и снижение вакансии наблюдается во всех ключевых секторах коммерческой недвижимости во второй половине года, — описывает тенденцию генеральный директор Assent Capital Марина Харитоновна. — И хотя говорить о том, что рынок коммерческой недвижимости восстановился, пока еще рано, тенденция на поиск нового равновесия уже прослеживается».

«Главный тренд 2023 года — это крайне высокая деловая активность и реализация накопленного потенциала, — добавляет генеральный директор IBC Real Estate Алексей Ефимов. — Именно стремительное восстановление экономики способствовало повышенной потребности бизнеса в объектах коммерческой недвижимости. Отсюда вытекает главная загадка 2024 года — когда и насколько сильно произойдет замедление темпов восстановления на фоне роста ключевой

¹ <https://www.forbes.ru/biznes/503583-bez-deneg-i-ludej-s-kakimi-riskami-stolknetsya-kommerceskaa-nedvizimost-v-2024-godu> Без денег и людей: с какими рисками столкнется коммерческая недвижимость в 2024 году

ставки? «Лег» после начала цикла ее повышения еще недостаточно велик для оценки последствий, масштаб и глубину замедления мы увидим к середине 2024 года, однако на текущий момент высокая активность во всех сегментах сохраняется».

Вакансия и правда снизилась и в офисах, и в торговых центрах. «На ноябрь средний уровень доли свободных площадей в офисах достиг 7,8%, а в январе 2023 года доля свободных площадей была 10,3%», — подсчитали аналитики CORE.XP. «К концу 2023 года ожидается, что вакантность в классе А составит 12,7% (снижение на 0,3 п.п. по сравнению с 2022 годом) и 7,1% в классе В (уменьшение на 0,4 п.п. по сравнению с 2022 годом)», — приводит свои данные партнер, директор департамента офисной недвижимости NF Group Мария Зиминая.

Многострадальники торговые центры тоже справились с прошлогодним шоком и снизили вакансию. «В конце 2022 года средний уровень вакантности в московских торговых центрах составлял 15,6%, но к концу 2023 года ее уровень снизился до 8,9%», — подсчитала региональный директор департамента торговой недвижимости NF Group Евгения Хакбердиева.

«В регионах средний уровень вакансии так и держится на уровне 20-30%, — добавляет ложку дегтя президент Magic Group, создатель SLAVA concept Александр Перематов. — Редкие исключения — это несколько лучших ТЦ по ведущим регионам».

В складском сегменте, по общему мнению, вакансия нулевая, а спрос все еще не удовлетворен. «Высокий спрос на складские площади связан с ростом российского бизнеса, продолжающимся обновлением логистической инфраструктуры, а также стремительным развитием онлайн торговли», — комментирует ситуацию старший директор, руководитель отдела складской и индустриальной недвижимости CORE.XP Антон Алябьев.

«Бум на рынке можно объяснить эффектом отложенного спроса: в 2022 году многие компании не строили долгосрочных планов и ограничивались решениями с коротким горизонтом планирования из-за турбулентности и общей нестабильности, — добавляет партнер, региональный директор департамента индустриальной и складской недвижимости NF Group Константин Фомиченко. — Запуск новых проектов зачастую откладывался, однако уже к концу 2022 года рынок адаптировался к текущим условиям, что привело к росту объема заключенных сделок, в том числе к возобновлению строительства в формате BTS. В результате того, что игроки рынка адаптировались к новым реалиям и перестали выжидать, объем сделок в 2023 году превысил самые оптимистичные прогнозы».

Небывалые инвестиции в коммерческую недвижимость участники рынка объяснили большим объемом свободных денег, которые, в общем-то, некуда пристроить. Аналогичное обоснование они давали и в прошлом году, однако по итогам 2023-го в объяснения добавились необходимость защищать средства от инфляции, вера в ореол защитного актива, а также большая доля конечных пользователей, которых тоже причисляют к инвесторам.

«Мы ожидаем продолжения трендов на покупку объектов конечными пользователями, в первую очередь в офисном сегменте, но и в складском тоже, — прогнозирует сооснователь и партнер Bright Rich | CORFAC International Виктор Заглумин. — В сегментах ретейла и гостиниц не ждем значительного объема девелопмента, скорее, продолжится консолидация существующих активов в руках стратегических инвесторов и крупных банков».

«По-прежнему основной объем вливаний — это либо продажа иностранных активов, либо сделки с государственными или окологосударственными компаниями, — настроен скептически исполнительный директор девелоперской компании Glincom Иван Татаринов. — То есть это не здоровый рынок, а, скорее, следствие тех событий, которые сейчас происходят. Если убрать эти факторы, то инвестиционный рынок не показал бы такие сумасшедшие цифры».

Выбор инвесторами сегментов коммерческой недвижимости показал, что идет «охота» за стрессовыми активами, которые можно купить с дисконтом, поэтому максимальную долю в общей сумме вложений, по оценке большинства экспертов, получили пострадавшие от всех последних кризисов торговые центры, а находящиеся на пике спроса склады — только 10%.

«Хотя в деньгах инвестиции в склады составляют менее 10%, но по количеству сделок склады занимают почти четверть всего объема», — уточняет Заглумин.

«Общий объем инвестиций в складскую недвижимость за январь-ноябрь 2023 составил 105 млрд рублей (плюс 5% относительно 2022 года и плюс 71% относительно 2021 года), — говорит

старший директор, руководитель платформы консалтинговых услуг и отдела инвестиций и рынков капитала CORE.XP Ирина Ушакова. — В 2022 году вложили около 100 млрд рублей, в 2021 году 61 млрд рублей. Доля инвестиций в складской сегмент сократилась с 2022 года, но в денежном выражении он за год даже немного вырос».

«Мы видим изменение подхода к инвестиционным идеям: актуальны активный поиск дистрессов и проектов с большим потенциальным апсайдом», — добавляет генеральный директор IBC Real Estate Алексей Ефимов.

Инвестиционные рекорды эксперты обосновали еще и тем, что в стране все еще много «свободных денег», которые приходится защищать от обесценивания, а недвижимость для этого наиболее предпочтительный инструмент.

«Даже при высокой ставке и при высокой доходности по депозитам хранение сбережений в деньгах является риском, так как при снижении ключевой ставки будет снижаться и ставка доходности депозита, — декларирует управляющий партнер Nikoliers Николай Казанский. — Между тем за последние несколько сотен лет недвижимость показала себя самым надежным в мире растущим активом».

«На рынке есть инвесторы, которым нужна доходность, и они покупают здание хотя бы с десятым капрейтом (то есть по цене в 10 годовых прибылей), что позволяет бизнес-модели сразу спрогнозировать будущую прибыль с продажи, — объясняет генеральный директор сети сервисных офисов CODE Гурген Шекоян. — Причина в том, что у людей, обладающих свободной денежной массой, нет возможности выводить средства за рубеж. Сегодня считается рискованным держать всю сумму в банке, даже под высокий процент».

Коммерческая недвижимость взяла курс на малые форматы, которые появились во всех сегментах. В торговой недвижимости наиболее успешными остаются районные торговые центры, а у частных инвесторов популярны объекты стрит-ритейла. В сегменте индустриальной недвижимости растет интерес к light industrial (производственно-складские комплексы с офисами, которые делятся на сравнительно небольшие помещения). Офисы остаются большими, но все чаще продаются малыми блоками. Большинство опрошенных Forbes участников рынка считают, что дело не в единой тенденции, каждый сегмент пришел к малоформатности своим путем.

«Я думаю, уместнее говорить о стечении обстоятельств, что создает иллюзию общих причин этого явления в разных сферах недвижимости, — рассуждает руководитель коммерческого департамента West Wind Group Елизавета Ильюхина. — Если говорить о каждой сфере в отдельности, то, например, light industrial — это новый формат, который стал логичным продолжением развития отрасли складской недвижимости в России, которая относительно молода. Переход спроса на малые ТРЦ и стрит-ритейл связан с изменением культуры потребления и отношения к личному времени».

«Небольшие форматы быстро развиваются, однако природа спроса во многом различается, — добавляет генеральный директор IBC Real Estate Алексей Ефимов. — Спрос на покупку офисных площадей в строящихся объектах формируют, как правило, частные инвесторы, также как и на покупку помещений стрит-ритейла. Спрос на Light Industrial — это конечные пользователи, развивающиеся производители».

Часть собеседников Forbes все же видят общие причины «измельчания» коммерческой недвижимости: по их мнению, дело в активности представителей малого бизнеса и частных инвесторов.

«Инвесторов, готовых покупать небольшие лоты в такой нарезке, в разы больше, чем крупных, — говорит генеральный директор компании «Этерна» Дмитрий Томилин. — Это не профессионалы, они оценивают грядущее ценообразование из собственных ощущений, предполагают, что будут сдавать по тем ставкам, что им называют консультанты. Но для меня доходность офисного сегмента кажется крайне низкой, сегмент переоценен многими экспертами. Я считаю, что сегодня для вложений лучше рассматривать стрит-ритейл, light industrial либо помещения, в которых можно располагать dark kitchen, распределительные центры и прочие форматы, обслуживающие e-commerce».

«По данным Федеральной налоговой службы, в России зарегистрировано почти 5,9 млн субъектов малого и среднего предпринимательства (МСП), более 65% из них (4 млн) —

индивидуальные предприниматели, — напоминает руководитель направления маркетинговых исследований и аналитики Parus Asset Management Елена Михайлова. — Этим компаниям нужны офисы, шоу-румы, торговые, производственные и складские площади. Востребованность и ограниченный объем предложения в данных секторах коммерческой недвижимости повышают спрос на маленькие лоты коммерческих площадей, что отражается в росте инвестиций в них».

«Общие корни — это рост активности среднего и малого бизнеса в целях заполнять освободившиеся ниши после ухода крупных иностранных компаний, — заключает руководитель департамента исследований и аналитики Commonwealth Partnership (CMWP) Татьяна Дивина. — Если говорить про офисы, то здесь в текущем году встретились две тенденции спроса и предложения. С одной стороны, появился спрос частных инвесторов на покупку недвижимости мелкого формата для защиты и сохранения собственного капитала. С другой стороны, девелоперам, особенно девелоперам жилья, вышедшим в офисный сегмент, нужно фиксировать прибыль в моменте. У них нет необходимости управлять непрофильными активами на балансе».

Если словом 2023 года в коммерческой недвижимости стали «рекорды», то в 2024-м им может стать «дефицит», а все потому, что высокая ключевая ставка не позволит запускать новые девелоперские проекты, полагают опрошенные эксперты.

«Многие чиновники, эксперты и специалисты госуправления видят, что ключевая ставка в 2024 году не будет существенно снижаться. Последствия разовьются в тренд с уходом в 2025 год, — сетует Томилин из «Этерны». — Даже если ставка понизится, то она будет на уровне 13%, что сильно не повлияет на ситуацию, это все равно слишком высокий уровень. Поэтому для девелоперов 2024 год будет очень спокойным, новых проектов будет очень мало. Достроится то, что уже заложили. Объем ввода офисных и торговых площадей уже показывает исторический минимум и будет демонстрировать его и дальше. Пока ключевая ставка не опустится на уровень хотя бы 10%, девелопмент коммерческой недвижимости будет двигаться очень вяло».

Острее других сегментов последствия высокой ставки может ощутить торговая недвижимость, уточняют участники рынка.

«Особенно пострадают объекты с высокой долговой нагрузкой и проекты нового строительства, — уточняет Харитонов из Accent Capital. — Рост ставок депозитов нужен для перетока денежных средств из наличного обращения в депозиты банков, что позволит сократить текущую потребительскую активность. Это может повлиять на сектор торговой недвижимости и стрит-ритейл».

Дрогнут даже несокрушимые склады. «Рост ключевой ставки сыграет остужающую роль в новых проектах в сфере коммерческой недвижимости, особенно это касается складской недвижимости, — полагает заместитель директора Praedium Роман Щербак. — Этот сегмент отличается низкой маржинальностью, и рост ставки значительно снижает доходность инвесторов, использующих кредитное плечо».

«Рост ключевой ставки приводит к тому, что складская недвижимость становится менее привлекательной для инвесторов, — констатирует управляющий директор 3PL-оператора NC Logistic Гарольд Власов. — Уже сейчас строить новые склады для сдачи в аренду в текущих условиях стало нерентабельно. Окупаемость подобных проектов может достигать 14 лет, что не соответствует требованиям банков, которым нужно семь лет. Положительные изменения в промышленной недвижимости могут произойти в случае прихода на рынок дешевых иностранных денег и укрепления рубля».

«Исключение — light industrial, где девелоперам доступна льготная промышленная ипотека, что существенно снижает расходы», — уточняет Ильюхина из West Wind Group.

Одна из ключевых проблем в экономике РФ, о которой много говорилось в 2023 году, — кадровый голод, и она катком прошла по сегменту коммерческой недвижимости, говорят собеседники Forbes.

Очень сильно от необходимости бороться за людей пострадали офисы.

«Главным последствием нехватки специалистов является ужесточение борьбы за квалифицированный персонал, рост зарплатных ожиданий и в конечном итоге увеличение себестоимости проектов, — объясняет управляющий директор Pridex Дмитрий Вишняков. — Например, в сегменте офисной недвижимости именно удорожание работ сыграло ключевую роль в

повышении стоимости отделки помещений в этом году. Стоимость офисной отделки в 2023 году выросла в среднем на 20%, и наиболее заметный вклад в эту динамику внес дефицит кадров. По нашей оценке, затраты на ФОТ по итогам года увеличились более чем на 30%».

«На рынке коммерческой недвижимости уже давно есть огромный дефицит кадров, который становится все более ярко выраженным на фоне роста самого рынка, — сетует Казанский из Nikoliers. — Также следует отметить сложившийся тренд, когда сотрудники от консультантов уходят на сторону клиентов — девелоперов, инвесторов, что обезвоживает и обескровливает наш рынок труда».

«Представители сервисных офисов сегодня часто сталкиваются с подрядчиками, у которых большой штат неквалифицированных сотрудников, — приводит пример Шекоян из CODE. — В строительстве и клининге проблема дефицита кадров намного выше, чем в девелоперском бизнесе. Им требуется нанимать огромное количество людей в условиях кадрового голода. В результате они сталкиваются с необходимостью платить больше денег и получать худший результат».

«Если говорить о персонале, занятом в складском сегменте, то триггером для обострения кадровой проблемы послужило интенсивное развитие маркетплейсов, — полагает Власов из NC Logistic. — Изменилось поведение клиентов онлайн-площадок: выросло число заказов на фоне снижения среднего чека, что также увеличило нагрузку на сотрудников маркетплейсов. На рынке труда представители e-commerce действуют достаточно агрессивно. В итоге компании вынуждены буквально бороться за линейный складской персонал и повышать заработную плату».

«Сегодня дефицит кадров в торговой недвижимости наблюдается на всех уровнях, от службы клининга до топ-менеджмента, — говорит директор департамента управления торговой недвижимостью Assent Capital Светлана Кузьмина. — Самая трагичная ситуация сложилась среди низкооплачиваемых кадров — в охране, клининге и технических службах, где всегда работало много мигрантов, которые сейчас массово «вымылись» с рынка».

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):

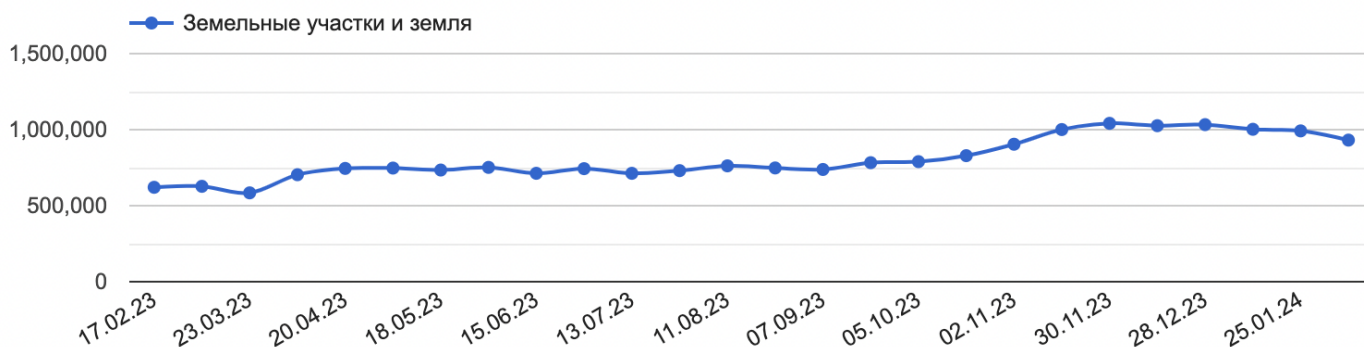
- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух – четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа – домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);
 - 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 участки²

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.



² <https://kazan.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/>

Таблица изменения цен за 11,5 месяцев:

Даты	Земельные участки и земля, за сотку, руб.	Изменение
08 февраля 2024	931287.7	-6.51%
25 января 2024	991941.5	-1.06%
11 января 2024	1002415.6	-3.05%
28 декабря 2023	1032992.5	+0.67%
14 декабря 2023	1026101.9	-1.5%
30 ноября 2023	1041534.8	+3.93%
16 ноября 2023	1000639.1	+9.64%
02 ноября 2023	904164.1	+8.32%
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	

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_17_sot.izhs.3580200246	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение, дп. Зелёный Бор	Собственник. Продам участок в ЛЕСУ, на берегу реки Волга, в 15 минутах от Казани, живописный участок в сосновом лесу, земля в аренде на 45 лет, строения и дом в собственности, имеется согласованный проект освоения леса на реконструкцию, возможна рассрочка, асфальт до участка, газ и электричество на участке.	1 700,0	4 058,8	6 900 000
2	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot.snt.dnp.3561532662	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение, дп. Зелёный Бор	Продаю ровный очищенный участок До Волги 3мин ходьбы. Газ.свет вдоль участка Отличное место для круглогодичного проживания Рядом Матюшино Вороновка Петровский Мирный	2 200,0	4 500,0	9 900 000
3	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot.snt.dnp.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. 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. аезд 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	4 998,3	2 999 000
4	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_115_sot.snt.dnp.36285	Матюшинское сельское поселение, дп. Зелёный Бор	Арт. 54567322. Предлагаем приобрести участок 11,5 соток на берегу Волги в Матюшинском сельском поселение ЗЕЛЁНЫЙ БОР. Эксклюзивный земельный участок подходит для инвестиционных целей (гостевые дома -бизнес, глэмпинг, корпоративная база отдыха, индивидуальная жилищная застройка), для круглогодичного проживания! Все коммуникации на участке. Земельный	1 150,0	5 521,7	6 350 000

	76639		участок в аренде на 49 лет (до 2060 года) с возможностью продления. - закрытая территория; - подъездные пути-круглогодичный асфальт; - от Казани всего 20 минут езды; - 2 линия набережной реки Волга; - на территории базы зарегистрированы дома с полученным разрешением на реконструкцию; - Есть согласованный готовый проект "База отдыха" на 5 домиков. Рядом, боровое Матюшино, санаторий Санта, Вороновка, Звоните.			
5	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_38_s_ot_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
6	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_24_s_ot_izhs_2940011338	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	2 400,0	6 500,0	15 600 000

			и солнцем.... Внимание! Количество участков ограничено! Не упустите шанс позволить себе лучшее!!! Номер объекта: #2/538516/14609			
--	--	--	--	--	--	--

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов видно, что стоимость земельных участков в Матюшинском участковом лесничестве Лаишевского района Республики Татарстан, по состоянию на 16.02.2024г. составляет **от 4 058,8 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 оцениваемый в настоящем отчёте объект зависим от окружающей инфраструктуры и для его 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 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.

Методология оценки земли по Затратному подходу может быть основана только на принципе замещения, т.е. расчёте цены на основе аналогов, так как восстановление (расчёт стоимости воссоздания) и воспроизводство по отношению земле не применимы.

В силу того, что принцип замещения Затратного подхода основан на тех же принципах, что и Метод парных продаж Сравнительного подхода, а также в связи с тем, что при оценке земли Сравнительный подход является достаточным, Оценщиком было принято решение отказаться от применения Затратного подхода.

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).

В то же время методология оценки земли по Затратному подходу может быть основана только на принципе замещения, т.е. расчёте цены на основе аналогов, так как восстановление (расчёт стоимости воссоздания) и воспроизводство по отношению земле не применимы.

В силу того, что принцип замещения Затратного подхода основан на тех же принципах, что и Метод парных продаж Сравнительного подхода, а также в связи с тем, что при оценке земли Сравнительный подход является достаточным, Оценщиком было принято решение отказаться от применения Затратного подхода.

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);

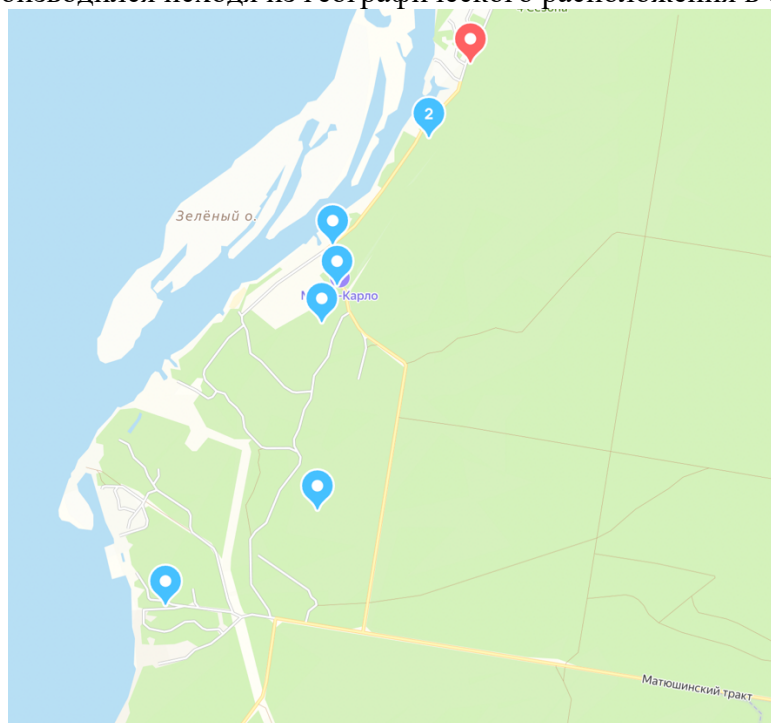
Помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования (п.22Ж, глава VII, ФСО №7).

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 8 объектов – земельных участков по которым предлагается продажа прав, в том числе два крупных застроенных объекта, которые в силу наличия застройки и большой величины площади были сразу исключены из перечня возможных аналогов.

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_uc_hastki/uchastok_17_s_ot_izhs_3580200246	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение, дп. Зелёный Бор	Собственник. Продам участок в ЛЕСУ, на берегу реки Волга, в 15 минутах от Казани, живописный участок в сосновом лесу, земля в аренде на 45 лет, строения и дом в собственности, имеется согласованный проект освоения леса на реконструкцию, возможна рассрочка, асфальт до участка, газ и электричество на участке.	1 700,0	4 058,8	6 900 000
2	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uc_hastki/uchastok_22_s_ot_snt_dnp_356153_2662	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение, дп. Зелёный Бор	Продаю ровный очищенный участок До Волги 3мин ходьбы. Газ.свет вдоль участка Отличное место для круглогодичного проживания Рядом Матюшино Вороновка Петровский Мирный	2 200,0	4 500,0	9 900 000
3	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uc_hastki/uchastok_6_s_ot_snt_dnp_292683_3634	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. 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. аезд 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	4 998,3	2 999 000
4	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uc_hastki/uchastok_115_sot_snt_dnp_36285_76639	Матюшинское сельское поселение, дп. Зелёный Бор	Арт. 54567322. Предлагаем приобрести участок 11,5 соток на берегу Волги в Матюшинском сельском поселение ЗЕЛЁНЫЙ БОР. Эксклюзивный земельный участок подходит для инвестиционных целей (гостевые дома -бизнес, глэмпинг, корпоративная база отдыха, индивидуальная жилищная застройка), для круглогодичного проживания! Все коммуникации на участке. Земельный участок в аренде на 49 лет (до 2060 года) с возможностью продления. - закрытая территория; - подъездные пути-круглогодичный асфальт; - от Казани всего 20 минут езды; - 2 линия набережной реки Волга; - на территории базы зарегистрированы дома с полученным разрешением на	1 150,0	5 521,7	6 350 000

			<p>реконструкцию;</p> <p>-Есть согласованный готовый проект "База отдыха" на 5 домиков.</p> <p>Рядом, боровое Матюшино, санаторий Санта, Вороновка, Звоните.</p>			
5	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_38_sot. izhs_2520203682	<p>Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение</p>	<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
6	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot. izhs_2940011338	<p>Матюшинское сельское поселение, дачное некоммерческое товарищество Строитель</p>	<p>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!</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; <p>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.... Внимание! Количество участков ограничено! Не упустите шанс позволить себе лучшее!!! Номер объекта: #2/538516/14609</p>	2 400,0	6 500,0	15 600 000

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов видно, что стоимость земельных участков в Лаишевском районе, Республики Татарстан, по состоянию на 16.02.2024г. составляет от 4 058,8 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 не были приняты следующие предложения:

№№ 4,5,6 – по причине более высокой цены предложения, в условиях наличия предложений по более низким ценам с аналогичными потребительскими свойствами земельных участков;

Расчёт производился на основе цен предложений №№ 1-3

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 2020. Земельные участки часть II", стр.263, таб. 133.

Таблица 133

Скидки на цены предложений по мнению сотрудников банковских структур на неактивном рынке.				
5. Земельные участки под объекты рекреации				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	20,4%	15,1%	25,7%
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	20,8%	16,1%	25,5%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	19,9%	15,4%	24,3%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	19,9%	15,2%	24,5%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	21,5%	16,5%	26,5%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	19,6%	15,7%	23,4%

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 и один из объектов аналогов имеет отличные от объекта права – право собственности. Корректировка осуществлялась на основе "Справочник оценщика недвижимости 2020. Земельные участки часть II", стр.72, таб. 18.

Таблица 18

цены земельных участков под объекты рекреации		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,16	1,32
	долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,14
	краткосрочная аренда	0,76	0,88	1,00

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 2020. Земельные участки часть II", стр.100, таб. 43.

**Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба
для земельных участков под офисно-торговую
застройку и объекты рекреации (коммерческого
назначения), расположенных в городах с различной
численностью**

Таблица 43

Земельные участки под коммерческую застройку в городах с численностью менее млн. чел.					
Площадь, кв.м		аналог			
		<1500	1500-3000	3000-6000	>6000
объект оценки	<1500	1,00	1,22	1,40	1,57
	1500-3000	0,82	1,00	1,15	1,28
	3000-6000	0,71	0,87	1,00	1,12
	>6000	0,64	0,78	0,89	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. 46, изложенной в "Справочнике оценщика недвижимости 2020. Земельные участки часть II", стр.131

**Значения корректировок, усредненные по городам
России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 46

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд)	1,26	1,20	1,32
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд)	1,19	1,13	1,25
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд)	1,24	1,21	1,26
Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд)	1,14	1,11	1,16

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. 54, изложенной в "Справочнике оценщика недвижимости 2020. Земельные участки часть II", стр.147

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

Таблица 54

Коммуни- кации		Аналог							
		Отсутств уют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э,Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	Г, В, К, Т, Э, Комм)	Э, Г, В, К, Т, Комм
Объект оценки	Отсутст- вуют	0%	-18%	-19%	-17%	-34%	-32%	-33%	-45%
	Э	22%	0%	-2%	2%	-19%	-17%	-18%	-33%
	Г	24%	2%	0%	3%	-18%	-15%	-17%	-32%
	В, К, Т, Комм	20%	-2%	-3%	0%	-21%	-18%	-19%	-34%
	Э,Г	51%	24%	22%	26%	0%	3%	2%	-17%
	Э, В, К, Т, Комм	46%	20%	18%	22%	-3%	0%	-2%	-19%
	Г, В, К, Т, Комм	49%	22%	20%	24%	-2%	2%	0%	-18%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	82%	49%	46%	51%	20%	24%	22%	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_uchastki/uchastok_17_sot_izhs_3580200246	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot_snt_dnp_3561532662	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_snt_dnp_2926833634
Местоположение (Адрес)	Право аренды на земельный участок, общая площадь 6200+/-1378 кв.м., кадастровый номер 16:24:260201:99, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское сельское поселение, Пригородное лесничество, Матюшинское участковое лесничество, квартал № 45, выдел 4	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение, дп. Зелёный Бор	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение, дп. Зелёный Бор	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение, дачное некоммерческое товарищество База отдыха Ветеранов войны и труда Здоровье КГТУ
Площадь, кв.м.	6 200,00	1 700,0	2 200,0	600,0
Стоимость всего объекта		6 900 000	9 900 000	2 999 000
Стоимость 1 кв.м., руб		4 059	4 500	4 998
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-25,5%	-25,5%	-25,5%
Стоимость с учётом корректировки, руб		3 024	3 353	3 724
Время продажи/предложения	февраль 2024	февраль 2024	февраль 2024	февраль 2024
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		3 024,00	3 353,00	3 724,00
Условия финансирования	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		3 024,00	3 353,00	3 724,00
Состав передаваемых прав	право аренды	право аренды	право собственности	право аренды
Корректировка, %		0,00%	-14,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		3 024,00	2 883,58	3 724,00
Площадь, кв.м.	6 200,00	1 700,00	2 200,00	600,00
Корректировка, %		-22,00%	-22,00%	-36,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		2 358,72	2 249,19	2 383,36
Назначение	под объекты рекреации	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка, %		-51,00%	-51,00%	-51,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		1 155,77	1 102,10	1 167,85
Инженерно-геологические условия	перепад рельефа	ровный	ровный	ровный
Корректировка, %		-19,35%	-19,35%	-19,35%
Стоимость с учётом корректировки, руб		932,13	888,84	941,87
Наличие подъездных путей	Грунтовые дороги	Грунтовые дороги	Грунтовые дороги	Грунтовые дороги

Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		932,13	888,84	941,87
Наличие коммуникаций	Электричество	электричество	нет	нет
Корректировка, %		0,00%	-18,00%	-18,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		932,13	728,85	772,33
Валовая корректировка		117,85%	149,85%	149,85%
Расчётная величина		0,85	0,67	0,67
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		792,31	488,33	517,46
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			821,05
	Полная стоимость, руб			5 090 510

Выводы по применению метода сравнения продаж

Расчеты, проведенные в рамках метода сравнения продаж, позволяют определить справедливую (рыночную) стоимость Объекта оценки на 16.02.2024 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 6200+/-1378 кв.м., кадастровый номер 16:24:260201:99, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское сельское поселение, Пригородное лесничество, Матюшинское участковое лесничество, квартал № 45, выдел 4	6 200,00	4 242 092	848 418	5 090 510

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 ПРАВА АРЕНДЫ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 6200+/-1378 КВ.М., КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 16:24:260201:99, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ВЛАДЕЛЬЦАМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЕВ ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «ШАЛЯПИН» ПО СОСТОЯНИЮ НА 16.02.2024Г. СОСТАВЛЯЕТ: 5 090 510 (ПЯТЬ МИЛЛИОНОВ ДЕВЯНОСТО ТЫСЯЧ ПЯТЬСОТ ДЕСЯТЬ) РУБЛЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ 848 418 (ВОСЕМЬСОТ Сорок ВОСЕМЬ ТЫСЯЧ ЧЕТЫРЕСТА ВОСЕМНАДЦАТЬ) РУБЛЯ НДС

Объект оценки	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость объекта оценки, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая стоимость всего объекта оценки, с НДС, руб.
Право аренды на земельный участок, общая площадь 6200+/-1378 кв.м., кадастровый номер 16:24:260201:99, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, 45 квартал Матюшинского участкового лесничества.	6 200,00	4 242 092	848 418	5 090 510
Итого стоимость, руб.		4 242 092	848 418	5 090 510

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)

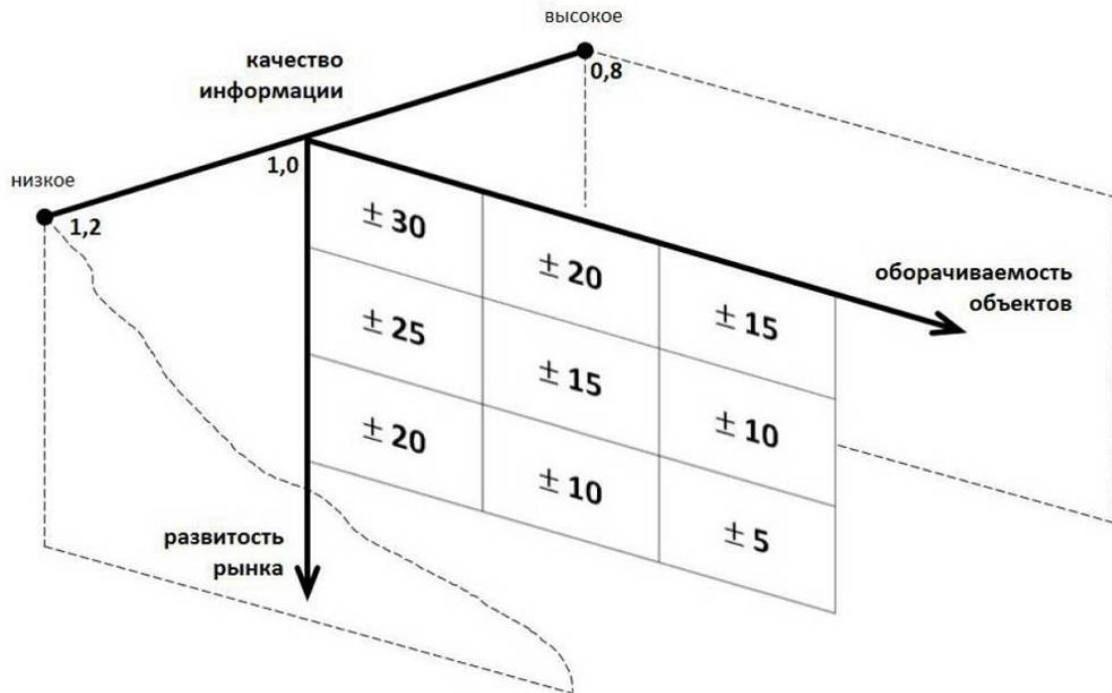
		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; 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.
Право аренды на земельный участок, общая площадь 6200+/-1378 кв.м., кадастровый номер 16:24:260201:99, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское сельское поселение, Пригородное лесничество, Матюшинское участковое лесничество, квартал № 45, выдел 4	5 090 510	5 489 744	4 151 035

13. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ 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, утверждённые 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

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости


Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 11
09.08.2023г.			
Кадастровый номер: 16:24:260201:99			
Номер кадастрового квартала: 16:24:260201			
Дата присвоения кадастрового номера: 18.10.2006			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, 45 квартал Матюшинского участкового лесничества.		
Площадь:	6200 +/- 1378		
Кадастровая стоимость, руб.:	16616000		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли лесного фонда		
Виды разрешенного использования:	Для строительства базы отдыха		
Сведения о кадастровом инженере:	25885, Кучукбаева Алсу Даниловна, 124-942-505 54, 08.08.2023, 9820, СРО КИ СРО "Кадастровые инженеры", уточнением местоположения границы и площади земельного участка с кадастровым номером 16:24:260201:99, расположенного: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, 45 квартал Матюшинского участкового лесничества		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
<div>Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</div>		

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 11
09.08.2023г.			
Кадастровый номер: 16:24:260201:99			
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	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, иторной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	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		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом 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, ранее учтенные"		
полное наименование должности	<div><div>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</div></div>		
<div>Сертификат: 00B8056B7401C3B8D2B3576ACD5C8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</div>			
инициалы, фамилия			

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 11
09.08.2023г.			
Кадастровый номер: 16:24:260201:99			
Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствующим.			
Особые отметки:	Губайдуллина Гулюза Галиулловна (представитель правообладателя).		
Получатель выписки:	Правообладатель: МЕЖРЕГИОНАЛЬНОЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ В РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН И УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
<div>Сертификат: 00B8056B7401C3B8D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</div>		


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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 11
09.08.2023г.			
Кадастровый номер: 16:24:260201:99			
1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1 1.1.1	Российская Федерация данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 16-16-26/039/2013-420 22.11.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		21.07.2020 10:20:50
	номер государственной регистрации:		16:24:260201:99-16/003/2020-3
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 21.07.2020 по 19.10.2063 с 21.07.2020 по 19.10.2063
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		Доверительный управляющий Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалапин" данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор аренды лесного участка, № 715, выдан 20.10.2014, дата государственной регистрации: 26.12.2016, номер государственной регистрации: 16-16/001-16/109/002/2016-7175/1
			Договор передачи прав и обязанностей по договору аренды, № 01/20, выдан 27.05.2020, дата государственной регистрации: 21.07.2020, номер государственной регистрации: 16:24:260201:99-16/003/2020-2
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 00B8056B7401C3B8D2B3576ACDC8425 08 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Лист 5

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 11	
09.08.2023г.				
Кадастровый номер:		16:24:260201:99		
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:			
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
11	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:	отсутствуют		

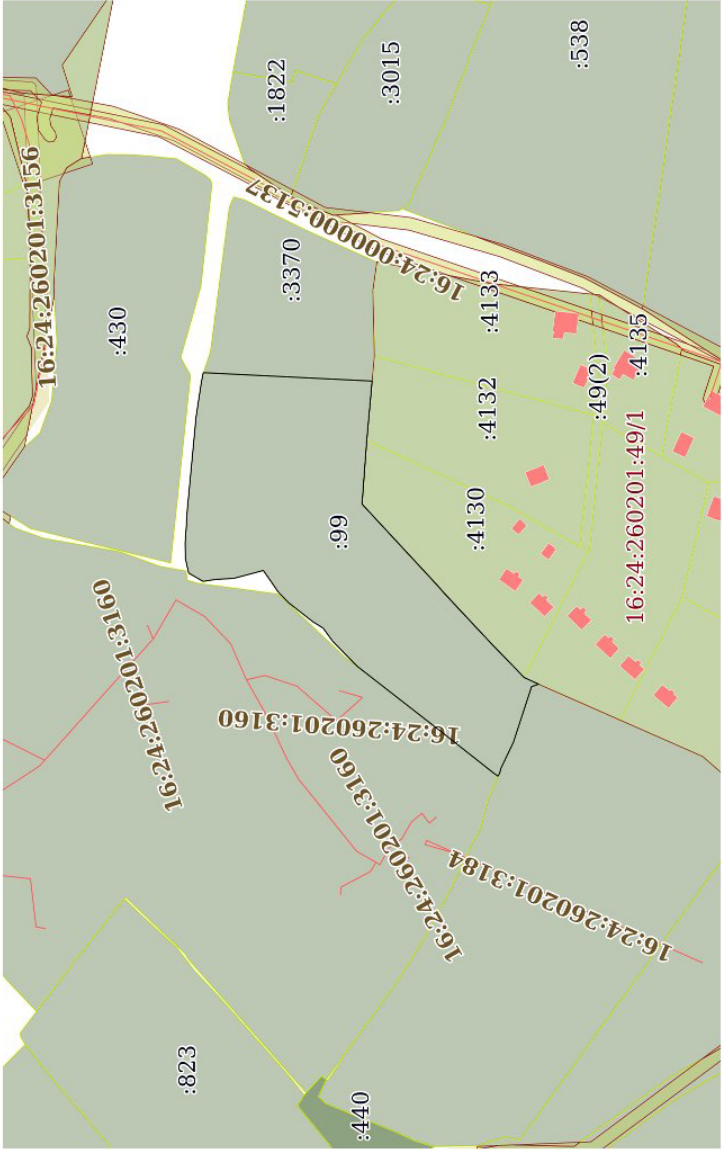
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 00B8056B7401C3B8D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			

Лист 6

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 11
09.08.2023г.			
Кадастровый номер: 16:24:260201:99			
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
<div>Сертификат: 00B8056B7401C3B8D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</div>		

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 11
09.08.2023г.			
Кадастровый номер: 16:24:260201:99			
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:2000			
Условные обозначения:			
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 00B056B7401C3B8D2B3576ACD5C8425 108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
		инициалы, фамилия	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 11
09.08.2023г.			
Кадастровый номер: 16:24:260201:99			

Описание местоположения границ земельного участка						
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков
	начальная	конечная				
1	2	3	4	5	6	7
1	1.1.1	1.1.2	101°0.7'	1.88	данные отсутствуют	16:24:260201:430, 16:24:260201:3370
2	1.1.2	1.1.3	182°51.5'	53.75	данные отсутствуют	16:24:260201:3370
3	1.1.3	1.1.4	275°7.4'	19.04	данные отсутствуют	16:24:260201:4132
4	1.1.4	1.1.5	274°14.0'	20.19	данные отсутствуют	16:24:260201:4130
5	1.1.5	1.1.6	227°8.0'	33.79	данные отсутствуют	16:24:260201:4130
6	1.1.6	1.1.7	228°26.8'	6	данные отсутствуют	16:24:260201:4130
7	1.1.7	1.1.8	226°50.1'	20.54	данные отсутствуют	16:24:260201:4130
8	1.1.8	1.1.9	225°54.7'	15.11	данные отсутствуют	16:24:260201:4130
9	1.1.9	1.1.10	205°1.0'	3.31	данные отсутствуют	16:24:260201:4130, 16:24:260201:360, 16:24:260201:4134
10	1.1.10	1.1.11	203°49.9'	1.78	данные отсутствуют	16:24:260201:4130, 16:24:260201:360, 16:24:260201:4134
11	1.1.11	1.1.12	340°8.3'	2.41	данные отсутствуют	16:24:260201:4130, 16:24:260201:360, 16:24:260201:4134
12	1.1.12	1.1.13	288°7.4'	18.65	данные отсутствуют	16:24:260201:360
13	1.1.13	1.1.14	295°36.7'	9.14	данные отсутствуют	16:24:260201:360
14	1.1.14	1.1.15	284°12.2'	1.67	по существующему ограждению	16:24:000000:414, 16:24:260201:360
15	1.1.15	1.1.16	303°51.1'	0.99	по существующему ограждению	16:24:000000:414, 16:24:260201:360

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		инициалы, фамилия	



Сертификат: 00B8056B7401C3B8D2B3576ACDC8425 008
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024


Лист 9

Земельный участок									
вид объекта недвижимости									
Лист № 2 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 2			Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 11		
09.08.2023г.									
Кадастровый номер: 16:24:260201:99									
1	2	3	4	5	6	7	8		
16	1.1.16	1.1.17	35°27.3'	1.62	по существующему ограждению	16:24:000000:414, 16:24:260201:360	данные отсутствуют		
17	1.1.17	1.1.18	38°14.8'	21.4	по существующему ограждению	16:24:000000:414	данные отсутствуют		
18	1.1.18	1.1.19	37°54.5'	33.68	данные отсутствуют	16:24:000000:414	данные отсутствуют		
19	1.1.19	1.1.20	45°34.6'	11.26	данные отсутствуют	16:24:000000:414	данные отсутствуют		
20	1.1.20	1.1.21	54°3.4'	5.08	данные отсутствуют	16:24:000000:414	данные отсутствуют		
21	1.1.21	1.1.22	31°47.0'	3.84	данные отсутствуют	16:24:000000:414	данные отсутствуют		
22	1.1.22	1.1.23	38°0.6'	4.82	данные отсутствуют	16:24:000000:414	данные отсутствуют		
23	1.1.23	1.1.24	38°13.7'	4.98	данные отсутствуют	16:24:000000:414	данные отсутствуют		
24	1.1.24	1.1.25	45°45.3'	4.83	данные отсутствуют	16:24:000000:414	данные отсутствуют		
25	1.1.25	1.1.26	56°3.4'	2.51	данные отсутствуют	16:24:000000:414	данные отсутствуют		
26	1.1.26	1.1.27	55°5.4'	5.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
27	1.1.27	1.1.28	345°0.4'	9.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
28	1.1.28	1.1.29	356°16.0'	6.14	данные отсутствуют	16:24:000000:414	данные отсутствуют		
29	1.1.29	1.1.30	351°13.9'	3.8	данные отсутствуют	16:24:000000:414	данные отсутствуют		
30	1.1.30	1.1.31	29°55.2'	5.27	данные отсутствуют	16:24:000000:414	данные отсутствуют		
31	1.1.31	1.1.32	77°12.7'	4.79	данные отсутствуют	16:24:000000:414	данные отсутствуют		
32	1.1.32	1.1.33	89°4.0'	4.91	по существующему ограждению	16:24:260201:430	данные отсутствуют		
33	1.1.33	1.1.34	94°13.4'	5.02	по существующему ограждению	16:24:260201:430	данные отсутствуют		
34	1.1.34	1.1.35	93°19.0'	5.36	по существующему ограждению	16:24:260201:430	данные отсутствуют		
35	1.1.35	1.1.36	95°24.1'	29.85	по существующему ограждению	16:24:260201:430	данные отсутствуют		
36	1.1.36	1.1.37	98°39.6'	11.16	данные отсутствуют	16:24:260201:430	данные отсутствуют		
37	1.1.37	1.1.1	101°47.3'	1.17	данные отсутствуют	16:24:260201:430, 16:24:260201:3370	данные отсутствуют		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		инициалы, фамилия	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
					
		Сертификат: 00B056B7401C3B8D2B3576ACDC8425 08			
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ			
		РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
		Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			

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

Земельный участок вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 2		Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 11
09.08.2023г.					
Кадастровый номер:		16:24:260201:99			
Сведения о характерных точках границы земельного участка					
Система координат МСК-16					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4		5
1	460220.72	1299539.45	-		5
2	460220.36	1299541.3	-		5
3	460166.68	1299538.62	-		5
4	460168.38	1299519.66	-		5
5	460169.87	1299499.53	-		5
6	460146.88	1299474.76	-		5
7	460142.9	1299470.27	-		5
8	460128.85	1299455.29	-		5
9	460118.34	1299444.44	-		5
10	460115.34	1299443.04	-		5
11	460113.71	1299442.32	-		5
12	460115.98	1299441.5	-		5
13	460121.78	1299423.78	-		5
14	460125.73	1299415.54	Долговременный межевой знак		5
15	460126.14	1299413.92	Долговременный межевой знак		5
16	460126.69	1299413.1	Долговременный межевой знак		5
17	460128.01	1299414.04	Долговременный межевой знак		5
18	460144.82	1299427.29	Долговременный межевой знак		5
19	460171.39	1299447.98	-		5
20	460179.27	1299456.02	-		5
21	460182.25	1299460.13	-		5
22	460185.51	1299462.15	-		5

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		инициалы, фамилия	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
					
		Сертификат: 00B056B7401C3B8D2B3576ACDC8425108			
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ			
		РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
		Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			

Лист 11

Земельный участок					
вид объекта недвижимости					
Лист № 2 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 11		
09.08.2023г.					
Кадастровый номер:		16:24:260201:99			
1	2	3	4		5
23	460189.31	1299465.12	-		5
24	460193.22	1299468.2	-		5
25	460196.59	1299471.66	-		5
26	460197.99	1299473.74	-		5
27	460201.27	1299478.44	-		5
28	460210.53	1299475.96	-		5
29	460216.66	1299475.56	-		5
30	460220.42	1299474.98	-		5
31	460224.99	1299477.61	-		5
32	460226.05	1299482.28	Долговременный межевой знак		
33	460226.13	1299487.19	Долговременный межевой знак		
34	460225.76	1299492.2	Долговременный межевой знак		
35	460225.45	1299497.55	Долговременный межевой знак		
36	460222.64	1299527.27	Долговременный межевой знак		
37	460220.96	1299538.3	-		5
1	460220.72	1299539.45	-		5

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
<div>Сертификат: 00B056B7401C3B8D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</div>		

Объявления о предложении продаж объектов-аналогов

Участок 17 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито

Об участке

Площадь: 17 сот.

Расстояние до центра города: 16 км

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение, дп. Зелёный Бор

Скрыть карту ^

Описание

Собственник. Продам участок в ЛЕСУ, на берегу реки Волга, в 15 минутах от Казани, живописный участок в сосновом лесу, земля в аренде на 45 лет, строения и дом в собственности, имеется согласованный проект освоения леса на реконструкцию, возможна рассрочка, асфальт до участка, газ и электричество на участке.

6 900 000 Р

405 882 Р за сотку

Реклама [avfabank.ru](#)

Кредит для бизнеса до 50 млн Р за 1 день [Подробнее](#)

8 917 860-20-06

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Тимур Timur

Агентство

На Авито с февраля 2012

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Тимур Тимур

Сообщения

Участок 22 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито

Об участке

Площадь: 22 сот.

Расстояние до центра города: 17 км

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение, дп. Зелёный Бор

Скрыть карту ^

Описание

Продаю ровный очищенный участок До Волги 3 мин ходьбы. Газ свет вдоль участка Отличное место для круглогодичного проживания Рядом Матюшино Вороновка Петровский Мирный

9 900 000 Р

450 000 Р за сотку

Реклама [avfabank.ru](#)

Кредит для бизнеса до 50 млн Р за 1 день [Подробнее](#)

8 958 724-51-15

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

артур

Частное лицо

На Авито с марта 2020

Подписаться на продавца

Сообщения

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

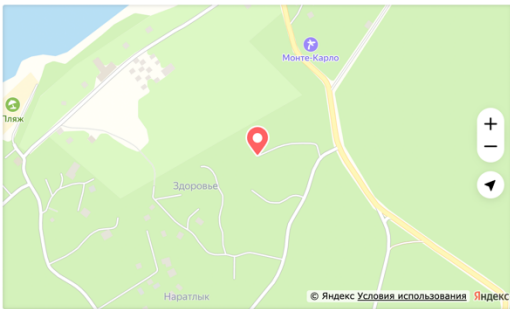
Об участке

Площадь: 6 сот. Расстояние до центра города: 17 км

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение, дачное некоммерческое товарищество База отдыха Ветеранов войны и труда Здоровье КГТУ

Скрыть карту



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. 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.

2 999 000 ₽

499 833 ₽ за сотку

Реклама [afabank.ru](#)

Кредит для бизнеса до 50 млн ₽ за 1 день Подробнее

8 993 300-73-28

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Татьяна

Частное лицо

На Авито с февраля 2011

Документы проверены Экоклад: -62 кг CO2

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Участок 11,5 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито


Об участке

Площадь: 11,5 сот. Расстояние до центра города: 16 км

Расположение

Матюшинское сельское поселение, дп. Зелёный Бор

Скрыть карту



Описание

Арт. 54567322

Предлагаем приобрести участок 11,5 соток на берегу Волги в Матюшинском сельском поселение ЗЕЛЁНЫЙ БОР.

Эксклюзивный земельный участок подходит для инвестиционных целей (гостевые дома-бизнес, глэмпинг, корпоративная база отдыха, индивидуальная жилищная застройка), для круглогодичного проживания!

Все коммуникации на участке.

6 350 000 ₽

552 174 ₽ за сотку

Реклама [afabank.ru](#)

Кредит для бизнеса до 50 млн ₽ за 1 день Подробнее

8 987 220-69-31

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

отдел продаж Вячеслав

Участок 38 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение

Скрыть карту ^

Описание

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.

35 000 000 ₽

921 053 ₽ за сотку

Реклама [afabank.ru](#)

Альфа-таргет для бизнеса в Альфа-Банке [Подробнее](#)

8 958 747-78-31

Написать сообщение

Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АН "МЕТРАЖИ"

Агентство

На Авито с декабря 2014

Завершено 343 объявления

[Реквизиты проверены](#)

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Роман

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

Об участке

Площадь: 24 сот.

Расстояние до центра города: 19 км

Расположение

Матюшинское сельское поселение, дачное некоммерческое товарищество Строитель

Скрыть карту ^

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 необыкновенно красивое место в окружении хвойного леса, поросшего

15 600 000 ₽

650 000 ₽ за сотку

Реклама [afabank.ru](#)

Кредит для бизнеса до 50 млн ₽ за 1 день [Подробнее](#)

8 917 280-34-19

Написать сообщение

Отвечает около часа

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









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



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.)