



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ООО «КОНТРАСТ»

ИНН:1659158802
Р/С 40702810162000008798
В ПАО СБЕРБАНК РОССИИ
ОТДЕЛЕНИЕ №8610 Г.КАЗАНЬ

БИК: 049205603
К/С 30101810600000000603

ОТЧЕТ № 4152

**об оценке рыночной (справедливой) стоимости
земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов,
разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты
индивидуального жилищного строительства), общая площадь 70 000,0 кв. м,
кадастровый номер: 16:24:150303:266, адрес объекта: Республика Татарстан,
МО г. Казань**

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК
БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт»

Исполнитель: ООО «КонТраст»

Дата оценки: 26.04.2024г.

Дата составления отчета: 26.04.2024г.

Казань 2024г.

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО _____	3
1.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ _____	4
2.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ _____	7
3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ _____	9
4. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ _____	11
5. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ _____	13
6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ _____	17
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ _____	19
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ _____	42
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ _____	43
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ _____	49
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ _____	58
12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ _____	59
13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ _____	60
ПРИЛОЖЕНИЕ _____	61

1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с ТЗ № 102 от 18.04.2024 к договору №ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный Фонд, заключенным между ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт» и ООО «КонТраст», нами была произведена оценка рыночной (справедливой) стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 70 000,0 кв. м, кадастровый номер: 16:24:150303:266, адрес объекта: Республика Татарстан, МО г. Казань.

Дата оценки 26.04.2024г.

Вид стоимости – Рыночная (справедливая).

Ограничений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки- только для целей составления финансовой отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Оценка производилась в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. (последняя редакция), а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации, в том числе: Федеральных стандартов оценки ФСО I-IV, утвержденных Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022г.; ФСО №7, утвержденном Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014г. № 611, а также Стандартами и правилами Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, утвержденными Решением Совета Ассоциации СМАО (Протокол № 2023/02/02 от 02 февраля 2023 г.), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации.

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 70 000,0 кв. м, кадастровый номер: 16:24:150303:266, адрес объекта: Республика Татарстан, МО г. Казань по состоянию на 26.04.2024г. округленно составляет:

64 260 000 (Шестьдесят четыре миллиона двести шестьдесят тысяч) рублей¹, а именно:

Объект оценки	Площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 70 000,0 кв. м, кадастровый номер: 16:24:150303:266, адрес объекта: Республика Татарстан, МО г. Казань	70 000	64 260 000,00

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

Мы высоко ценим возможность оказать Вам услугу. Если в дальнейшем мы можем быть полезны, то будем рады сотрудничеству с Вами.

Оценщик

 Диденко Л.Н.

¹ Согласно ст. 146-2 пп.6 Налогового кодекса Российской Федерации сделки купли-продажи земли не облагаются НДС

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки (состав объекта оценки), с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:150303:266, общей площадью 70 000 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), расположенный по адресу: Республика Татарстан, МО г.Казань
Имущественные права на объект оценки	Вид права: общая долевая собственность Субъект права: Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "АК БАРС - Горизонт" Ограничения (обременения): Доверительное управление № 16:24:150303:266-16/001/2018-2 от 10.08.2018г. в пользу Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда " Ак Барс-Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев, ИНН: 1435126890
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Общая долевая собственность Ограничения (обременения): Доверительное управление
Цель оценки (необходимость проведения оценки ²)	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости и предпосылки стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании.
Дата оценки	26.04.2024г.
Срок выполнения работ по оценке	С даты подписания настоящего технического задания и не позднее 26.04.2024г.
Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком	Установлены по данным документам: Выписка из ЕГРН от 29.03.2024г. № КУВИ-001/2024-88820927.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не привлекаются
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления технического задания	На дату составления задания на оценку специальных допущений не предусмотрено. В процессе формирования отчета об оценке выявленные специальные допущения будут отражены в разделе «Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)»
Ограничения оценки	Ограничений в отношении источников информации и объема исследования объекта оценки не предусмотрено. Оценка проводится с проведением осмотра.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки может являться рекомендуемой для целей совершения сделки в течении 6 месяцев с даты составления отчета об оценке
Форма составления отчета	Отчет составляется на бумажном носителе и/или в форме электронного документа в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных

	правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.
Формы представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Исполнителя и Заказчика. 2. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях. 3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально. Предполагается, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных властей местного, республиканского или федерального уровня существуют или могут быть получены или обновлены в отношении объектов оценки. Имущество предполагается свободным, от каких бы то ни было прав на его удержание или обязательств по его залогу. 4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки, на состояние собственности, конструкций и их элементов, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Исполнитель не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований. 5. Исполнитель не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик. 6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Исполнитель не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Исполнитель принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки. 7. От Исполнителя не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, а также в связи с объектами оценки. 8. Мнение Исполнителя относительно вида стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надежной, но Исполнитель не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях. 9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно вида стоимости. Это не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете. 10. Все допущения и ограничения, дополнительно возникающие в процессе оценки, будут перечислены в разделе отчета «Допущения и ограничительные условия».
Используемые нормативные акты и профессиональные стандарты	<ol style="list-style-type: none"> 1. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ (последняя редакция) 2. Федеральные стандарты оценки (ФСО), утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, в том числе:

	<ul style="list-style-type: none">- «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»- «Виды стоимости (ФСО II)»- «Процесс оценки (ФСО III)»- «Задание на оценку (ФСО IV)»- «Подходы и методы оценки (ФСО V)»- «Отчет об оценке (ФСО VI)» <p>3. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 (ред. от 14.04.2022).</p> <p>4. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации.</p> <p>5. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации оценщиков, членом которой является Оценщик</p>
--	--

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание проведения оценки	Техническое задание №102 от 18.04.2024 к Договору №ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. на оказание услуг по оценке, заключенным между ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт» и ООО «КонТраст»
Порядковый номер отчета:	4152
Дата оценки (дата определения стоимости) объекта оценки	26.04.2024г.
Дата осмотра	18.04.2024г.
Дата составления отчета	26.04.2024г.
<i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</i>	
Объект оценки (состав объекта оценки)	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:150303:266, общей площадью 70 000 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), расположенный по адресу: Республика Татарстан, МО г.Казань
Имущественные права на объект оценки	Вид права: общая долевая собственность Субъект права: Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "АК БАРС - Горизонт" Ограничения (обременения): Доверительное управление № 16:24:150303:266-16/001/2018-2 от 10.08.2018г. в пользу Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда " Ак Барс-Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев, ИНН: 1435126890

Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки:

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 26.04.2024г. составляет с учетом округления:

64 260 000 (Шестьдесят четыре миллиона двести шестьдесят тысяч) рублей³, а именно:

Объект оценки	Площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 70 000,0 кв. м, кадастровый номер: 16:24:150303:266, адрес объекта: Республика Татарстан, МО г. Казань	70 000	64 260 000,00

Ограничения и пределы применения полученной стоимости объекта оценки

Определяемая рыночная стоимость отображает стоимостную оценку заинтересованности Заказчика в сохранении своих прав на объект оценки и предполагает оценку объекта исходя из текущего варианта его использования.

1. Настоящая оценка достоверна в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях при указанном предполагаемом использовании. Понимается, что проведенный анализ и заключения не содержат полностью или частично предвзятое мнение.

2. Мнение лица, проводившего оценку относительно стоимости, является действительным на дату проведения оценки, специально оговоренную настоящим отчетом. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические изменения или решения Правительства, указы Президента и местных органов власти, которые могут произойти после этой даты и повлиять на суждения эксперта.

3. Стоимость, определенная в данном отчете, является величиной, рассчитанной при условиях, оговоренных в задании на оценку и других ограничительных условиях, которые приведены в данном разделе

³ Согласно ст. 146-2 пп.6 Налогового кодекса Российской Федерации сделки купли-продажи земли не облагаются НДС

отчета. В случае, если исходные данные оцениваемого объекта, указанные в задании на оценку, изменились по независящим от оценщика причинам, указанная в данном отчете итоговая величина стоимости подлежит корректировке.

4. Лицо, проводившее оценку, не занимается измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в представленных документах, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

5. Лицо, проводившее оценку, не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

6. Лицо, проводившее оценку, предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, оказывающих влияние на недвижимость, и не принимает на себя ответственность за наличие таких факторов, а также проведение тех работ, которые могут потребоваться для их обнаружения.

7. Лицо, проводившее оценку, предполагает, что существующие ограничения объекта оценки не являются препятствием для максимально эффективного использования оцениваемого объекта и далее не возникнут какие – либо неблагоприятные сервитуты или ограничения.

8. Заключение о стоимости, приведенное в отчете, относится к объекту оценки целиком и любое разделение объекта оценки на отдельные части и установление их стоимости путем пропорционального деления неверно, так же, как неверно определение рыночной стоимости всего рассматриваемого объекта путем простого суммирования независимо определенных величин стоимости каждой из составляющих его частей.

9. Рекомендуемый срок использования результата оценки – в течение шести месяцев со дня составления отчета.

10. Все расчеты проведены с использованием ПО Майкрософт Эксель. Применяемый математический аппарат данного ПО имеет встроенные механизмы округления результатов.

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ	
Фамилия, имя, отчество	Диденко Лариса Николаевна
Номер контактного телефона	+7 843 277-73-62
Почтовый адрес	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007
Адрес электронной почты	info@contrust.bz
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО) рег. № 495 от 18.07.2007 г. Адрес: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д.8А, 7 этаж.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке серии ПП № 559606 выдан Институтом экономики управления и права (г. Казань) 12.12.2005г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Ответственность Оценщика застрахована в САО «РЕСО-Гарантия», полис №922/2510987343 от 19.12.2023. Период страхования: 20.12.2023г. по 19.12.2024 г. (обе даты включительно), страховая сумма 30 000 000 руб.
Сведения о наличии квалификационного аттестата в области оценочной деятельности, необходимого для оценки данного вида имущества	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 024254-1 от 08.07.2021г., действующий до 08.07.2024г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2006г.
СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ Рентный «АК БАРС – Горизонт»
Сокращенное наименование	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ Рентный «АК БАРС – Горизонт»
Основной государственный регистрационный номер	1021401047799 от 16.04.2002 г., ИНН/КПП 1435126890/165701001
Место нахождения	420124, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1А
СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «КонТраст»
Сокращенное наименование	ООО «КонТраст»
Основной государственный регистрационный номер	1151690036574, дата присвоения 29.04.2015г
Место нахождения	420059, Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул Оренбургский тракт, д. 8д, помещ. 1007
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Страховой полис № 922/2550157498 на страховую сумму в размере 1 200 000 000 рублей со сроком действия с 26.03.2024 г. по 25.03.2025 г., выдан ПАО «РЕСО-Гарантия».
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 «Закона об оценочной деятельности в РФ» 135-ФЗ	<ul style="list-style-type: none"> Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке; Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве; Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя; Размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

	Требование о независимости выполнено
ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ	
Наименованное	Не привлекались
Контактная информация	
Квалификация	-
Опыт	-
Степень участия в процессе оценки объекта оценки	-
ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ	
Наименованное	Не привлекались
Контактная информация	
Квалификация	-
Опыт	-
Степень участия в процессе оценки объекта оценки	-

4. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ

4.1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022г.:

Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;

- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».

Общие стандарты оценки определяют общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы отчетов об оценке. До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI. Настоящие Федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению при оценке имущества.

4.2. Специальные стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25.09.2014г. №611);
 - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (утв. Приказом Минфина РФ от 28.12.2015 N 217Н).

4.3. Стандарты оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков

Стандарты и правила Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, утвержденными Решением Совета Ассоциации СМАО (Протокол №2023/02/02 от 02.02.2023 г.).

Согласно ст. 2 ФЗ «О саморегулируемых организациях» №315-ФЗ от 1 декабря 2007г.: «Под саморегулированием понимается самостоятельная и инициативная деятельность, которая осуществляется субъектами предпринимательской или профессиональной деятельности и содержанием которой являются разработка и установление стандартов и правил указанной деятельности, а также контроль за соблюдением требований указанных стандартов и правил». В соответствии со ст. 22.1. Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. с изменениями от 21.07.2014г.: «Функциями саморегулируемой организации оценщиков являются:

- ✓ разработка и утверждение стандартов и правил оценочной деятельности;
- ✓ разработка правил деловой и профессиональной этики в соответствии с типовыми правилами профессиональной этики оценщиков;
- ✓ (разработка и утверждение правил и условий приема в члены саморегулируемой организации оценщиков, дополнительных требований к порядку обеспечения имущественной ответственности своих членов при осуществлении оценочной деятельности, установление размера членских взносов и порядка их внесения;
- ✓ представление интересов своих членов в их отношениях с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, а также с международными профессиональными организациями оценщиков;
- ✓ прием в члены и исключение из членов саморегулируемой организации оценщиков по основаниям, предусмотренным настоящим Федеральным законом и внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков;
- ✓ контроль за деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики;
- ✓ ведение реестра членов саморегулируемой организации оценщиков и предоставление доступа к информации, содержащейся в этом реестре, заинтересованным лицам с соблюдением требований настоящего Федерального закона, Федерального закона от 1 декабря 2007 года № 315-ФЗ "О саморегулируемых

организациях" и принятых в соответствии с ними иных нормативных правовых актов Российской Федерации;

- ✓ организация информационного и методического обеспечения своих членов;
- ✓ осуществление иных установленных настоящим Федеральным законом функций;
- ✓ осуществление экспертизы отчетов».

Указанные стандарты использовались в соответствии с членством оценщика в СРО (СМАО).

4.4. Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России:

- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденном распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002г. №568-р.

5. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Данный раздел в зависимости от объекта оценки должен содержать, в том числе сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устаревании. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, информация о текущем использовании объекта оценки, другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

Все количественные и качественные характеристики объекта оценки получены из данных, представленных Заказчиком.

Объект оценки является:

- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 70 000 кв. м, адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, МО г. Казань, кадастровый №16:24:150303:266

5.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

- Выписка из ЕГРН

Кроме того, для определения количественных и качественных характеристик объекта оценки использовались следующие источники:

1. Интернет-сервис «Яндекс. Карты» - <https://yandex.ru/maps/>.
2. Данные Публичной кадастровой карты: <https://pkk.rosreestr.ru>.
3. Иные источники информации. Для удобства чтения ссылки приведены в тексте отчета.

5.2. Осмотр объекта оценки

Согласно п.5 ФСО №7, «при сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра».

Оценщиком проведен осмотр объекта оценки. Дата проведения осмотра 18.04.2024г.

5.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 5.1 Общие сведения об объекте оценки.

Показатель	Значение
Общие сведения:	
Объект оценки	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 70 000 кв. м, адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, МО г. Казань, кадастровый №16:24:150303:266
Адрес	Республика Татарстан, МО г. Казань
Площадь	70 000,00
Кадастровый номер	16:24:150303:266
Кадастровая стоимость	141 552 054,00
УПКСЗУ, руб.	2 022,17
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	размещение домов индивидуальной жилой застройки
Балансовая стоимость, руб.	Заказчиком не предоставлена
Сведения об имущественных правах:	
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность, №16:24:150303:266-16/001/2018-3 от 10.08.2018 г.
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда "АК БАРС -Горизонт"
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН от 10.08.2018 г.
Ограничения и обременения	Доверительное управление № 16:24:150303:266-16/001/2018-2 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 13.09.2021 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 17.09.2021 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 22.09.2021

Показатель	Значение
	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 04.11.2021 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 07.11.2021

5.4. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Таблица 5.2

Характеристика	Описание
Имущественные права на объект оценки, ограничения (обременения)	Вид права: общая долевая собственность Субъект права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «АК БАРС-Горизонт», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Ограничения (обременения): Доверительное управление № 16:24:150303:266-16/001/2018-2 от 10.08.2018
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Собственность
Правоустанавливающие и право подтверждающие документы	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости

Таблица 5.3

Реквизиты юридического лица	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ Закрытый паевой инвестиционный рентного фонда «АК БАРС-Горизонт»
Сокращенное наименование	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС - Горизонт»
Основной государственный регистрационный номер	ОГРН: 1021401047799 от 15.08.2002г.
Место нахождения	РТ, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1
Балансовая стоимость, руб.	Сведения не предоставлены

5.5. Физические свойства объекта оценки, сведения об износе, устареваниях

Сведения о физических свойствах объекта оценки приведены в п. 5.3 настоящего Отчета.

Износ, устаревание Земельные участки износа и устареваний не имеют.

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

Не установлено

5.7. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

5.8. Характеристики местоположения объектов оценки

Объекты оценки находятся в Республика Татарстан, МО г. Казань.

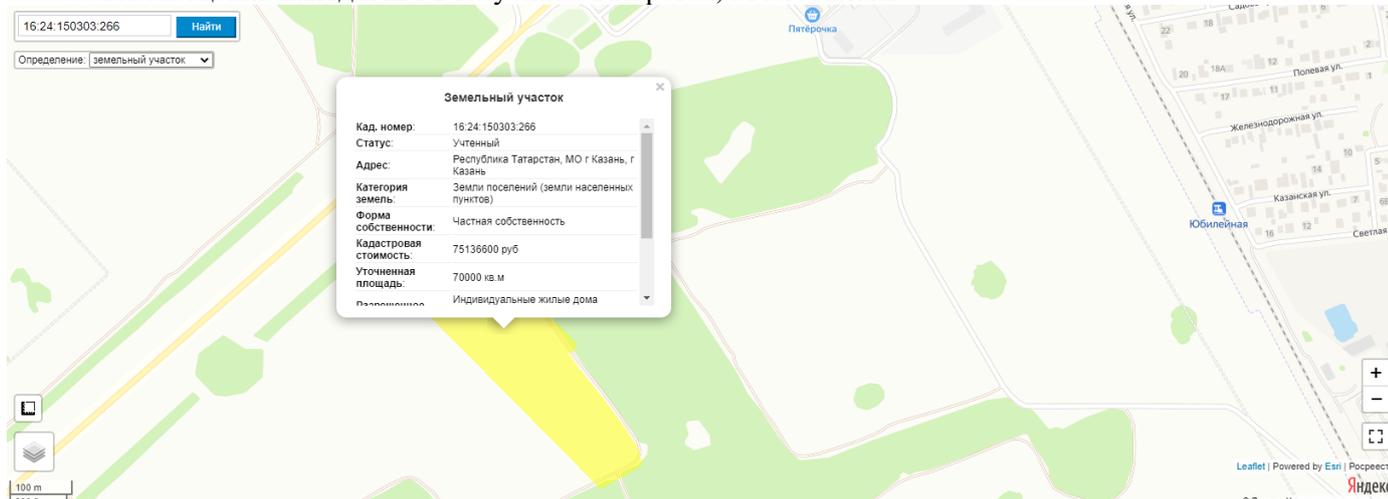


Рисунок 5.2 – Расположение объекта оценки по отношению к республиканскому центру (г. Казань)

(Источник: <https://yandex.ru/maps/>)

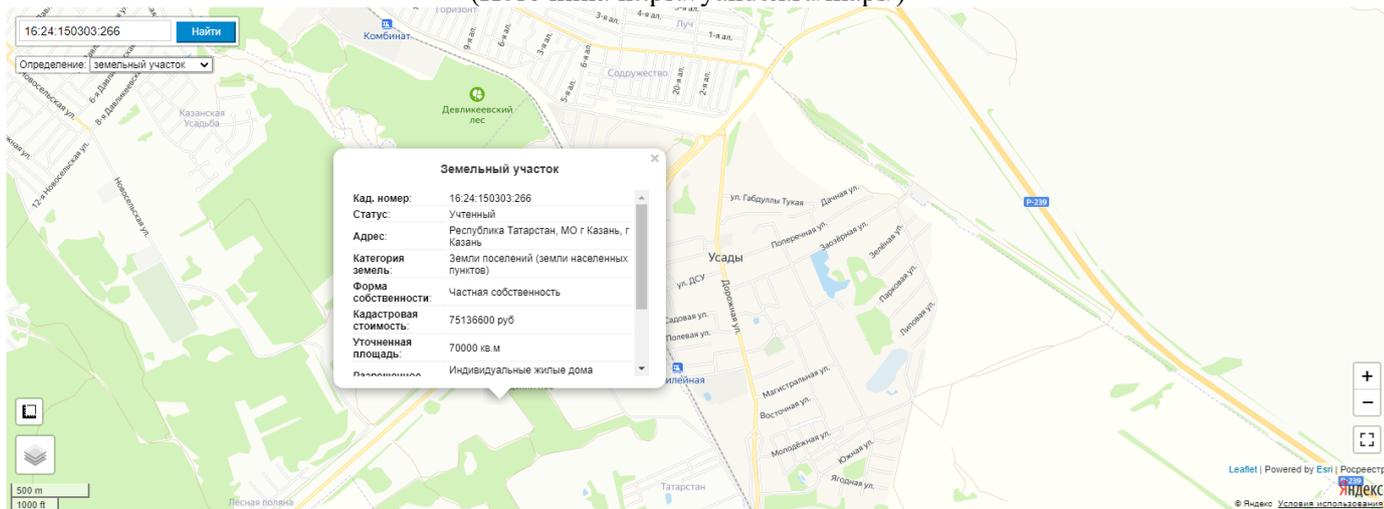


Рисунок 5.3 – Локальное расположение объекта оценки (Источник: <https://yandex.ru/maps/>)

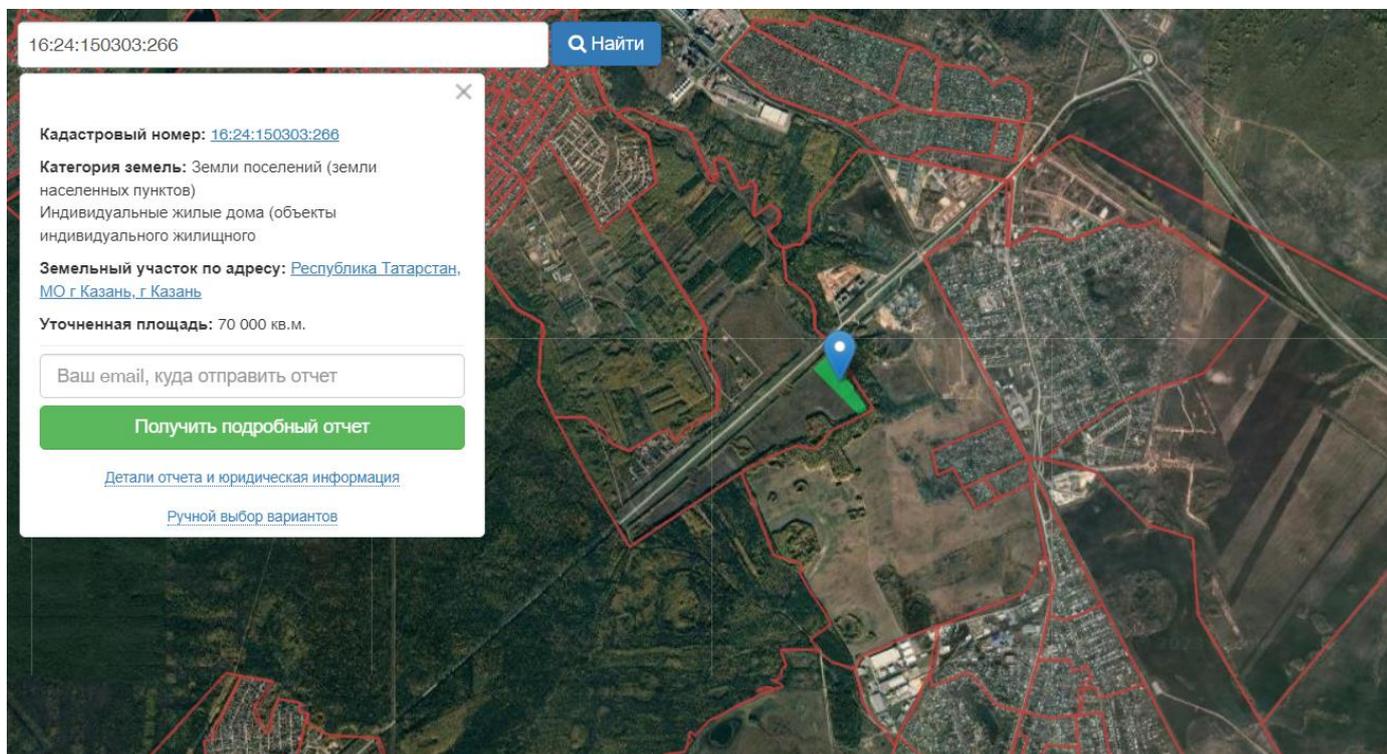


Рисунок 5.4 – Местоположение объекта оценки согласно данным Публичной кадастровой карты (Источник: <https://pkk.rosreestr.ru>)

5.9. Фотографии объектов оценки



Иными сведениями, влияющими на стоимость объекта оценки, оценщик не располагает.

6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

6.1. Допущения в отношении объекта оценки и предполагаемой сделки

Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения, п. 5 ФСО III): Специальных допущений не предусмотрено.

Допущения, относящиеся к объекту оценки и (или) условиям предполагаемой сделки или использования объекта оценки и не являющиеся специальными:

1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Исполнителя и Заказчика.

2. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.

3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально. Предполагается, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных властей местного, республиканского или федерального уровня существуют или могут быть получены или обновлены в отношении объектов оценки. Имущество предполагается свободным, от каких бы то ни было прав на его удержание или обязательств по его залог.

4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки, на состояние собственности, конструкций и их элементов, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Исполнитель не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.

5. Исполнитель не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.

6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Исполнитель не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Исполнитель принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.

7. От Исполнителя не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, а также в связи с объектами оценки.

6.2. Прочие допущения

В настоящем разделе описаны допущения, принятые при проведении оценки и не отраженные в задании на оценку (пп. 11 п. 7 ФСО VI).

При проведении оценки Объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта, являющиеся неотъемлемой частью настоящего отчета:

1. Оценщик не несет ответственности за точность и достоверность информации, предоставленной представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору и другими лицами, упоминаемыми в Отчете об оценке, в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика рассматривалась как достоверная.

2. Оценщик в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Оценщик не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но праве ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества.

3. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке, считались полученными из надежных источников и считались достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делались ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их

влияние на результаты оценки.

4. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (вес, размеры и объемы, содержащиеся в документах, предоставленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из допущения об отсутствии каких-либо скрытых фактов. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

6. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, которые использовались при подготовке Отчета.

7. Обязанностью по идентификации оцениваемого объекта лежит на Заказчике. Расчеты стоимости выполнены Оценщиками на основании предоставленных Заказчиком данных о границах зданий и сооружений, а также связанном с ними имуществе. Оценщик не несет ответственность за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.

8. Оценщик предполагал ответственное отношения собственника к объекту оценки и должное управление им как в период оценки, так и в будущем.

9. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально.

10. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки и на состояние собственности. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Оценщик не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.

11. Оценщик не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.

12. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Оценщик не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Оценщик принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.

13. Идентификация объекта оценки производилась Заказчиком, и Оценщик не несет ответственности за достоверную идентификацию объекта оценки.

14. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на экономическую ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта.

15. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

6.3. Ограничения оценки

1. Ограничений в отношении источников информации и объема исследования объекта оценки не предусмотрено.

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии со ст.10. Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), «для определения 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».

Ст.11. ФСО№7 регламентирует проведение анализа рынка недвижимости 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.

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

Обзор текущей ситуации в российской экономике⁴

1. По оценке Минэкономразвития России, в январе 2024 года **ВВП** превысил уровень прошлого года на +4,6% г/г после +4,4% г/г в декабре. К уровню аналогичного месяца 2022 года ВВП увеличился на +1,9% (в декабре 2023 года +2,3% к уровню 2021 года).

2. Рост промышленного производства в январе ускорился до +4,6% г/г, что выше не только декабря (+2,7% г/г), но и ноября 2023 года (+4,5% г/г). К уровню двухлетней давности рост составил +1,6% после +0,4% в декабре прошлого года. Улучшение динамики связано, прежде всего, с восстановлением темпов роста в обрабатывающем секторе.

3. Выпуск в обрабатывающей промышленности в январе продемонстрировал ускорение темпов до +7,5% г/г после +5,1% г/г в декабре, в основном за счет отраслей, ориентированных на внутренний спрос. К уровню двухлетней давности: +4,6% в январе после +1,9% месяцем ранее.

Наибольший положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам января продолжает вносить машиностроительный комплекс (+4,5 п.п.). Вместе с металлургическим и пищевым комплексами эти три сектора дали 89% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств в январе.

3.1. Машиностроительный комплекс в январе продемонстрировал значительное увеличение темпов роста: +28,3% г/г (после +9,5% г/г в декабре) и вернулся к уровням октября–ноября 2023 года (+28,2% г/г и +29,1% г/г соответственно).

Двузначными темпами росли почти все подотрасли комплекса: производство компьютерного и электронного оборудования (+54,6% г/г), автопроизводство (+50,2% г/г), прочих транспортных средств (+12,9% г/г), электрооборудования (+11,7% г/г), машин и оборудования, не включенных в другие группировки (+8,0% г/г).

По отношению к уровню двухлетней давности выпуск комплекса в целом вновь демонстрирует высокие темпы: +30,6% после +0,1% в декабре 2023 года.

3.2. Рост выпуска продукции металлургического комплекса в январе ускорился до +4,9% г/г после

⁴ https://www.economy.gov.ru/material/file/a49a2dd6e995ebd78b52f8f52636c23e/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_yanvar_2024_goda.pdf

+2,8% г/г месяцем ранее (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,0 п.п.). При этом металлургическое производство показало положительную динамику после сокращения месяцем ранее (+0,1% г/г после -0,5% г/г). К уровню двухлетней давности в январе в целом по комплексу превышение выпуска на +2,3% после +1,9%.

3.3. В январе в разы ускорились темпы роста пищевой промышленности (+7,3% г/г после +1,9% г/г в декабре, вклад +1,1 п.п.) на фоне улучшения динамики во всех подотраслях: производство пищевых продуктов – +8,0% г/г после +4,4% г/г, производство напитков – +4,4% г/г после -0,3% г/г. К уровню двухлетней давности в целом по комплексу: +11,5% после +3,8% месяцем ранее.

3.4. Химическая промышленность в январе выросла на +6,8% г/г после +7,3% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,7 п.п.). Поддержку росту оказало производство химических веществ и продуктов (+6,8% г/г после +6,1% г/г). Уровень двухлетней давности по комплексу в целом в январе превышен на +1,1% в отличие от декабря, когда отмечался спад на -1,9%.

3.5. Признаки восстановления выпуска в январе продолжил демонстрировать деревообрабатывающий комплекс: +10,3% г/г после +9,4% г/г в декабре.

4. Добывающий сектор в январе 2024 года впервые с июня 2023 года вышел в положительную область: +0,8% г/г после -1,1% г/г в декабре.

Значительный рост продемонстрировали добыча угля (+3,7% г/г после -6,5% г/г) и добыча прочих полезных ископаемых (+5,9% г/г после -14,5% г/г). Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых также выросло (+14,3% г/г после +11,3% г/г в декабре). К уровню двухлетней давности: -3,0% (-2,7% месяцем ранее).

5. В январе 2024 года рост объема строительных работ в годовом выражении составил +3,9% г/г после +8,7% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности – +17,5% (+19,8% в декабре 2023 года).

6. Объем оптовой торговли в январе вырос на +9,1% г/г (+14,7% г/г в декабре), к уровню двухлетней давности разрыв сократился: -1,5% после -6,7% месяцем ранее.

7. Выпуск продукции сельского хозяйства в январе составил -0,2% г/г после роста на +5,5% г/г в декабре 2023 года (к уровню двухлетней давности рост на +1,1%).

По предварительным данным Росстата, в январе производство мяса увеличилось на +0,9% г/г (+1,8% г/г в декабре), молока – на +2,0% г/г (+3,4% г/г в декабре).

8. В январе 2024 года грузооборот транспорта снизился на -1,7% г/г (-0,4% г/г в декабре 2023 года), при этом спад к уровню двухлетней давности замедлился до -3,3% (-4,7% в декабре 2023 года).

9. В начале 2024 года продолжился рост показателей потребительского спроса.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в январе составил +8,0% г/г в реальном выражении после +9,0% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на +3,1% после 1,4% месяцем ранее). Оборот розничной торговли в январе увеличился на +9,1% г/г в реальном выражении после +10,2% г/г в декабре (+0,9% к уровню января 2022 года, -1,3% в декабре 2023 года).

Платные услуги населению в январе продемонстрировали ускорение роста до +6,2% г/г после +4,9% г/г месяцем ранее (+7,7% к январю 2022 года, +8,2% месяцем ранее). Темп роста оборота общественного питания в январе – +2,1% г/г после +10,2% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на +14,2% после +19,1%).

10. Инфляция в январе 2024 года составила 7,44% г/г. По состоянию на 26 февраля 2024 года инфляция год к году составила 7,58% г/г. С начала года по 26 февраля потребительские цены выросли на 1,42%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в январе 2024 года составил +15,7% г/г после роста на +14,9% г/г в декабре 2023 года. В целом по промышленности в январе цены выросли на +19,4% г/г после роста на +19,2% г/г месяцем ранее.

11. Ситуация на рынке труда продолжает оставаться стабильной. Уровень безработицы в январе вернулся на уровень 2,9% от рабочей силы (3,0% в декабре 2023 года).

В декабре (по последним оперативным данным) заработная плата в номинальном выражении выросла на +16,6% г/г и составила 103 815 рублей, в реальном выражении – ускорение роста до +8,5% г/г после +7,2% г/г месяцем ранее. По итогам 2023 года номинальная заработная плата увеличилась на +14,1% г/г и составила 73 709 рублей, реальная – выросла на +7,8% г/г.

Рост реальных денежных доходов по итогам 2023 года составил +4,6% г/г (+4,0% к уровню 2021 года), ускорившись в 4 квартале до +6,8% г/г (наибольшие темпы роста с 2010 года). Реальные располагаемые доходы росли быстрее – +5,4% г/г по итогам года и +8,0% г/г в 4 квартале.

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2023 году внесли оплата труда наемных работников +4,2 п.п. (+7,3% г/г в реальном выражении) и доходы от предпринимательской деятельности +1,4 п.п. (+24,1% г/г). Положительный вклад также за счет социальных выплат +0,4 п.п. (+1,8% г/г). При этом доходы от собственности внесли отрицательный вклад -3,2 п.п. (-40,7% г/г).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январ.24	2023	IV кв. 23	дек.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Экономическая активность														
ВВП	4,6	3,6	5,2	4,4	4,9	6,4	5,6	4,9	-1,8	-1,2	-1,8	-2,7	-3,6	3,9
Сельское хозяйство	-0,2	-0,3	-5,7	5,5	-25,0	4,0	2,4	1,1	1,6	11,3	10,5	13,8	9,4	6,4
Строительство	3,9	7,9	6,6	8,7	7,5	2,7	7,5	9,1	10,0	7,5	10,2	7,2	5,8	5,1
Оптовая торговля	9,1	10,9	19,6	14,7	19,5	25,7	23,1	12,9	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1
Суммарный оборот	8,0	6,0	9,6	9,0	9,0	10,8	9,7	8,7	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5
Розничная торговля	9,1	6,4	11,1	10,2	10,5	12,7	11,3	9,4	-6,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8
Платные услуги населению	6,2	4,4	5,0	4,9	4,5	5,6	4,9	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5
Общественное питание	2,1	12,3	9,4	10,2	8,6	9,5	9,9	18,4	12,2	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7
Грузооборот транспорта	-1,7	-0,6	1,0	-0,4	0,6	2,9	0,8	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-6,8	1,9	0,0	-3,6	1,0	2,6	2,7	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	-	13,3	12,6	0,7	6,7 ¹	3,3	2,3	3,3	13,8
Промышленное производство	4,6	3,5	4,1	2,7	4,5	5,3	5,4	5,7	-1,4	0,7	-1,3	-0,2	-1,4	6,3
Добыча полезных ископаемых	0,8	-1,3	-0,7	-1,1	-0,7	-0,3	-1,3	0,5	-3,6	1,5	-1,6	0,6	-0,3	8,1
Обрабатывающие производства	7,5	7,5	7,8	5,1	8,9	10,0	10,8	10,5	0,5	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4
Инфляция														
Индекс потребительских цен	7,4/ 7,6 ²	7,4	7,2	7,4	7,5	6,7	5,2	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5
Индекс цен производителей														
Промышленность	19,4	4,0	20,9	19,2	21,9	21,6	10,4	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6
Добыча полезных ископаемых	43,7	4,2	50,1	40,9	52,3	56,9	23,1	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4
Обрабатывающие производства	15,7	2,8	14,5	14,9	15,1	13,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-	7,8 ³	8,5	8,5	7,2	9,9	8,7	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1
Номинальная заработная плата рублей	-	73 709 ³	83 684	103 815	73 383	73 830	70 639	73 534	66 778	65 338	71 377	61 385	63 784	60 101
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	14,1 ³	16,3	16,6	15,2	17,2	14,3	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	4,6	6,8	-	-	-	3,7	5,0	2,0	-0,6	1,1	-3,6	-1,8	2,0
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	5,4	8,0	-	-	-	3,3	5,2	4,4	-1,0	-0,1	-4,2	-0,7	1,4
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,3	1,5	1,8	2,2	1,5	1,7	1,7	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4
млн чел.	75,4	76,0	76,4	76,5	76,3	76,3	76,4	75,8	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7
млн чел. (SA)	75,9	-	76,0	76,1	75,9	76,0	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	2,3	2,7	3,0	2,3	2,7	2,6	2,1	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0
млн чел.	73,2	73,6	74,1	74,2	74,0	74,1	74,1	73,4	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5
млн чел. (SA)	73,8	-	73,8	73,8	73,7	73,8	73,7	73,6	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-21,4	-18,6	-19,8	-17,5	-18,6	-23,2	-20,6	-18,9	-15,5	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1
млн чел.	2,1	2,4	2,2	2,3	2,2	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1
млн чел. (SA)	2,1	-	2,2	2,2	2,2	2,2	2,3	2,4	2,6	-	2,8	2,9	3,0	3,1
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,0	-	61,0	61,1	60,9	61,0	61,0	60,9	60,8	-	59,3	59,3	59,5	59,5
Уровень безработицы в % к рабочей силе	2,9	3,2	2,9	3,0	2,9	2,9	3,0	3,2	3,5	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2
SA	2,8	-	2,9	2,9	2,9	2,9	3,1	3,2	3,4	-	3,7	3,9	4,0	4,1

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Уточнение данных за 2022 г.

² В январе / по состоянию на 26 февраля 2024 г.

³ Предварительные данные

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.24	2023	IV кв. 23	дек.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Промышленное производство	4,6	3,5	4,1	2,7	4,5	5,3	5,4	5,7	-1,4	0,7	-1,3	-0,2	-1,4	6,3
Добыча полезных ископаемых	0,8	-1,3	-0,7	-1,1	-0,7	-0,3	-1,3	0,5	-3,6	1,5	-1,6	0,6	-0,3	8,1
добыча угля	3,7	1,1	-2,9	-6,5	-4,0	2,2	3,0	7,8	-2,7	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5
добыча сырой нефти и природного газа	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	1,0	-1,9	0,0	-1,6	8,0
добыча металлических руд	-1,2	-2,1	-1,6	-3,6	-0,9	-0,4	-2,4	-0,7	-3,8	-3,4	-6,8	-5,5	-2,3	1,7
добыча прочих полезных ископаемых	5,9	-3,7	-3,4	-14,5	26,0	-15,9	-0,3	-9,3	-1,8	7,8	6,4	7,2	11,8	5,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	14,3	1,0	5,5	11,3	-1,6	5,6	3,6	1,1	-7,5	5,2	-2,9	5,4	5,7	15,9
Обрабатывающие производства	7,5	7,5	7,8	5,1	8,9	10,0	10,8	10,5	0,5	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4
пищевая промышленность	7,3	4,6	3,1	1,9	3,1	4,1	6,3	5,7	4,0	1,6	1,5	0,0	0,2	4,9
в т.ч.														
пищевые продукты	8,0	5,9	4,8	4,4	4,3	5,6	8,7	5,6	4,7	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1
напитки	4,4	1,4	2,6	-0,3	3,6	4,5	-2,9	3,4	2,8	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5
табачные изделия	3,4	-10,2	-31,4	-42,4	-23,2	-28,1	-11,8	14,9	-6,1	-6,9	6,9	-6,6	-22,5	-4,6
лёгкая промышленность	12,2	4,3	4,4	3,8	5,0	4,5	6,8	5,4	0,8	4,5	7,8	5,0	-0,3	5,8
в т.ч.														
текстильные изделия	14,9	0,6	5,8	8,3	5,9	3,5	4,4	-3,4	-4,8	-3,8	-4,3	-6,7	-5,2	1,2
одежда	5,1	4,1	-0,7	-0,2	-1,0	-1,0	6,0	8,4	3,2	9,1	17,3	12,2	0,9	6,4
кожа и изделия из неё	27,4	12,3	16,1	6,4	20,5	22,1	13,8	13,8	4,9	7,3	4,0	7,2	5,5	13,1
деревособрабатывающий комплекс	10,3	-0,4	7,2	9,4	6,1	6,2	3,9	-1,2	-10,1	-2,0	-8,3	-5,8	-1,3	8,7
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из неё	12,2	-0,2	10,3	6,9	11,8	12,4	11,6	-2,1	-17,2	-10,0	-18,4	-19,4	-7,3	6,7
бумага и бумажные изделия	7,5	-1,4	2,8	6,7	1,9	0,1	-3,7	1,9	-6,5	-0,2	-4,5	1,1	-3,2	6,7
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	14,8	2,6	13,4	25,4	4,8	9,8	8,9	-9,6	-3,0	13,5	6,6	7,7	21,2	21,2
производство кокса и нефтепродуктов	-4,0	2,6	-1,0	-1,5	0,3	-1,9	0,8	8,3	2,9	-0,6	-0,2	0,7	-5,6	2,8
химический комплекс	6,8	5,0	9,4	7,3	10,0	11,1	9,0	7,6	-4,8	-0,3	-6,8	-1,2	0,7	8,3
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	6,8	4,6	7,4	6,1	6,3	10,0	7,6	8,1	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2
лекарственные средства и медицинские материалы	8,2	1,9	18,3	13,6	28,3	13,8	7,0	-0,4	-13,1	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9
резиновые и пластмассовые изделия	5,4	9,2	10,0	7,1	9,4	13,3	16,0	12,0	-1,8	0,2	-1,5	-3,0	-2,3	9,0
в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.24	2023	IV кв. 23	дек.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
производство прочей неметаллической минеральной продукции	5,5	2,6	5,2	3,3	6,5	5,5	4,9	4,0	-5,6	3,9	-3,3	1,3	5,7	15,7
металлургический комплекс	4,9	9,3	6,5	2,8	7,1	10,9	10,4	14,9	6,6	2,7	1,3	4,8	-2,8	8,4
в т.ч.														
металлургия	0,1	3,3	2,0	-0,5	5,1	1,4	1,8	8,0	2,0	-0,8	-2,5	-0,8	-3,4	4,0
готовые металлические изделия	19,8	27,8	20,3	13,1	13,4	40,3	37,0	36,1	20,8	13,4	13,1	22,0	-0,8	21,8
машиностроительный комплекс	28,3	21,1	20,4	9,5	29,1	28,2	38,5	32,6	3,8	-5,9	-6,9	-9,9	-8,9	3,5
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	54,6	32,8	30,5	24,0	39,4	31,4	41,6	38,5	18,9	9,4	6,9	8,1	11,0	14,7
электрооборудование	11,7	19,0	12,3	-3,4	22,9	25,4	23,5	35,4	7,5	1,1	6,9	-1,0	-5,2	2,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	8,0	4,5	3,9	-3,6	6,5	12,7	12,6	5,8	-5,0	-0,7	-6,1	-4,2	-0,4	11,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	50,2	13,6	37,5	21,4	53,2	41,2	48,4	52,4	-39,7	-44,2	-47,9	-50,9	-62,6	-13,7
прочие транспортные средства и оборудование	12,9	25,5	14,8	3,3	22,3	27,8	49,0	30,3	18,6	-2,1	-0,7	-7,7	-1,1	0,2
прочие производства	9,2	6,6	7,7	9,1	1,1	12,3	18,4	5,9	-5,0	0,0	-1,7	-5,9	0,9	8,4
в т.ч.														
мебель	34,1	20,7	33,9	27,1	36,0	39,6	35,2	22,7	-6,6	10,7	9,0	0,9	4,6	29,8
прочие готовые изделия	-0,4	8,1	9,3	2,0	8,7	19,6	23,2	7,7	-7,4	1,7	-1,8	-4,2	0,8	14,3
ремонт и монтаж машин и оборудования	5,2	3,3	1,7	6,3	-7,9	5,1	13,9	1,9	-4,3	-2,6	-4,0	-7,7	0,1	2,7
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	4,6	0,2	0,6	1,6	-0,7	1,0	0,4	0,1	-0,4	0,5	0,6	-0,2	1,9	-0,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	3,5	-2,5	2,7	5,4	1,1	1,2	1,5	-3,3	-10,7	-3,2	-6,1	-7,4	-6,0	8,4

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

*С марта 2023 г. предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).

Информация о социально-экономических и политических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки⁵

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-дек 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-1,2	+3,6
2.	Инвестиции в основной капитал (11,7% от ВВП)	+8,6	+6,7	+9,8
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)	-0,5	-1,0	+5,4

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	Янв-февр 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,1	+7,8
5.	Промышленное производство	+3,5	+6,6
6.	Продукция сельского хозяйства	-0,3	+0,2
7.	Строительство (объем СМР)	+8,7	+4,5
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.:		
	- в том числе, жилых зданий и помещений (около 83%)	+7,5	+1,7
9.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+12,8	+10,6
10.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	-0,6	+1,3
	- железнодорожного транспорта (доля - около 46% от общ объема т/о):	+0,0	-7,5
	- Трубопроводного (около 45%)	-3,7	+8,1
	- Автомобильного (около 8%)	+22,1	+19,5
11.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+6,4	+10,7
12.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+4,4	+6,4
13.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+10,2	+5,4
14.	Инфляция, %		
	- промышленная	+4,0	+19,4
	- потребительская	+5,9	+7,6

(изменение в рублях)

		январь-декабрь 23/22г., %	Янв 2024., %
15.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:		75034 руб.
	- номинальная	+14,1	+16,6
	- реальная (учитывает инфляцию)	+7,8	+8,5

(изменение в рублях в текущих ценах)

		Янв 23/22г., %	февр 24/23г., %
16.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.02.24	+9,7	+23,4
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%)	+17,6	+30,3
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %	0,4%	0,4%
17.	Международные резервы (ЗВР), на 29.03.24г.: 589,4 млрд. долл. США	-1,7	-0,8
18.	Фонд национального благосостояния на 01.04.24г.: 12,5 трлн. руб. (6,7 % от ВВП) или 135,7 млрд. долл. США	-11,8	+5,2
19.	Государственный внешний долг, на 01.03.24г. 53,1 млрд. долл. США	0,0	-6,4

	Другие показатели	2022	01.04.2024
20.	Ключевая ставка ЦБР с 18.12.23г., %	+8,5	+16,0
21.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на 01.03.2024	58,95	92,14
22.	Нефть Brent на 01.04.2024 (Urals ~ Brent *0,89)	85,99	88,03

Выводы и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов 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 сельхозтехники, приборов и электроники, а также комплектующих узлов и запасных частей к ним. 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), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что уже неоднократно вызывало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменение структуры экономики в пользу большего импортозамещения, переориентацию рынков и, как итог, привело к сдерживанию роста ВВП страны.

Тем не менее, весь 2023 год макроэкономические показатели России улучшались. Отмечен рост (в сопоставимых ценах) инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, обрабатывающих производств, объемов строительства, пассажирооборота, 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.

Однако, сохранились и отрицательные экономические тенденции. Снижение (-36%) курса рубля в 2023 году, вызванное усилением давления Запада и изменением в связи с этим логистики российской внешней торговли, привело к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку (до 16,0%), что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Это привело к снижению физических объемов импорта, росту цен импортных товаров, комплектующих для производства и значительному росту промышленной инфляции (+19,4%). Это предполагает определенный рост потребительской инфляции и сдерживание роста ВВП. В результате снизился железнодорожный грузооборот (-7,5%) (доля ~46% от всего грузооборота), выросла задолженность бизнеса и населения.

В связи с этим представляется, что девальвация рубля, ставшая следствием плавающего (рыночного) курса валют, является меньшим «злом», нежели дефицит товаров (который обязательно возник бы при фиксированном курсе рубля), способный нарушить социальную стабильность общества (что наблюдалось во второй половине 80-х годов в СССР). Кроме того, следует учитывать и положительные следствия для экономики:

- произошедшей девальвации: рост цен, доходности, объемов и зарплат отечественного производства, улучшение структуры экономики в пользу импортозамещающих отраслей, повышение доходной части бюджета от продажи подорожавшей валюты (а это - зарплаты бюджетников, перспективные инфраструктурные проекты государства, финансирование федеральных целевых программ, субсидирование социальных программ и льготников и т. д.))

- и предсказуемого уровня инфляции: предпринимательская и инновационная активность, активность инвестиций в основной капитал.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий. Господдержка и субсидирование льготной ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что поддерживает и развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд. Это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса, но ведет к росту цен недвижимости и к высокой кредитной нагрузке.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), сплоченное 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 большая 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 и перспективы на рынке недвижимости

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

- новых квартир - на 14,4%,
- квартир вторичного рынка – на 13,4%,
- индивидуальных домов – на 14,3%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 9,2%.
- торговых помещений и зданий – на 8,1%,
- административных помещений и зданий – на 7,1%,
- складских помещений и зданий – на 11,3%,
- производственных помещений и зданий – на 7,0%.

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2023 года заключено 1 009 277 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 43% 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 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) больше ориентируется на новое жилье с привлечением государственных ипотечных программ.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине пока еще 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 сетевых автозаправочных станций, 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

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 строительных материалов, 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, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованы 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, его девальвации и высокой вероятности дефолта США и, как следствие, 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.

Источник: Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 07.04.2024 года. (<https://statrielt.ru/>)

Анализ влияния общей политической, экономической и социальной обстановки в Республике Татарстан на рынок оцениваемого объекта

Общая характеристика региона

Татарстан – один из наиболее развитых в экономическом отношении регионов России. Республика расположена в центре крупного индустриального района Российской Федерации, на пересечении важнейших магистралей, соединяющих восток и запад, север и юг страны.

Республика Татарстан обладает значительным экономическим потенциалом и развитым человеческим капиталом. Конкурентными преимуществами Татарстана являются выгодное географическое положение, богатые природные ресурсы, высококвалифицированные трудовые ресурсы, мощный промышленный и научный комплекс, развитая транспортная инфраструктура.

В структуре валового регионального продукта Татарстана доля промышленности составляет 48,1%, сельского хозяйства – 5,6%, строительства – 8,1%, транспортировки и хранения – 4,8%.

Промышленный профиль Республики Татарстан определяют нефтегазохимический комплекс, крупные машиностроительные предприятия, производящие конкурентоспособную продукцию, а также развитое электро- и радиоприборостроение.

Татарстан – это регион высокоинтенсивного сельскохозяйственного производства. Занимая 2,2% сельхозугодий России, республика производит 4,2% ее валовой сельхозпродукции.

В Татарстане сформирована эффективная инвестиционная инфраструктура.

Активно развивается особая экономическая зона промышленно-производственного типа «Алабуга», где разместилось 57 резидентов, из них 33 предприятия ведут промышленно-производственную деятельность по выпуску конкурентоспособной продукции.

В стадии интенсивного развития находятся уникальный проект нового города и особая экономическая зона технико-внедренческого типа «Иннополис». Резидентами ОЭЗ «Иннополис» являются 84 компании, осуществляют свою деятельность 13 компаний-партнеров.

В республике функционирует пять территорий опережающего социально-экономического развития (ТОСЭР) в Набережных Челнах, Нижнекамске, Чистополе, Зеленодольске и Менделеевске, на которых зарегистрированы 62 резидента и еще 3 резидента находятся на стадии регистрации (по состоянию на 13.11.2019).

Доля малого и среднего бизнеса в валовом региональном продукте Республики Татарстан составляет 25,6%.

В Татарстане активно развивается инфраструктура малого и среднего предпринимательства. В республике функционируют 93 объекта инфраструктуры (76 промышленных площадок и 17 промышленных парков), на которых осуществляют деятельность более 1,4 тысяч резидентов.

Успешно функционируют технополис «Химград», индустриальная площадка КИП «Мастер», ЗАО

«Инновационно-производственный технопарк «Идея», IT-парк.

Источник: <https://tatarstan.ru/about/economy.htm>

Казань (тат. Казан)⁶ — город в России, столица Республики Татарстан, крупный порт на левом Земельный капиталу реки Волги при впадении в неё реки Казанки. Крупнейший по численности населения город в Приволжском федеральном округе и на реке Волге. Один из крупнейших экономических, научных, образовательных, религиозных, культурных и спортивных центров России. Казанский кремль входит в число объектов Всемирного наследия ЮНЕСКО.

Исторически столица (центр) Казанского ханства, Казанского уезда, Казанской губернии и Татарской АССР.

Город имеет зарегистрированный бренд «Третья столица России».

В 2005 году было отпраздновано тысячелетие Казани.

Казань неоднократно принимала международные соревнования высокого уровня по различным видам спорта, в том числе XXVII Всемирную летнюю Универсиаду в 2013 году, а также ряд матчей чемпионата мира по футболу 2018 года.

В 2014 году в рейтинге сайта о путешествиях TripAdvisor в качестве самых быстро развивающихся туристских направлений столица Татарстана заняла 8-е место в мире и 3-е место в Европе.

В 2017—2018 годах в рейтинге Airbnb Казань заняла 3-е место в рейтинге самых популярных у туристов городов России.

Городской округ граничит с Зеленодольским, Высокогорским, Пестречинским, Лаишевским районами, по акватории Куйбышевского водохранилища — с Верхнеуслонским районом.

Указом Президента Российской Федерации от 2 июля 2020 городу было присвоено звание «Город трудовой доблести».

Казань расположена на левом Земельный капиталу реки Волги, при впадении в неё реки Казанки, в 820 км к востоку от Москвы. Благодаря выгодному географическому расположению, Казань издавна была торговым посредником между Востоком и Западом.

Протяжённость города с севера на юг — 29 км, с запада на восток — 31 км. Город в западной, центральной и юго-западной части выходит на Куйбышевское водохранилище на протяжении около 15 км. В Казани имеется один мост через Волгу — у крайней западной границы территории города. Река Казанка протекает с северо-востока на запад через середину города и делит Казань на две соизмеримые по территории части — историческую к югу от реки и более новую заречную к северу. Две части города связаны пятью дамбами и мостами, а также линией метрополитена.

Характер рельефа города — равнинно-холмистый. В центральной части города есть низменные равнины Забулачье, Предкабанье, Закабанье, возвышенная равнина Арское поле и выделяются отдельные холмы — Кремлёвский (Кремлёвско-Университетский), Марусовский, Федосеевский, Первая Гора, Вторая Гора, Аметьево, Ново-Татарская Слобода, и другие. В направлении на юго-восток и восток территория города в целом плавно повышается, и крупные жилые массивы Горки, Азино, а также Нагорный, Дербышки расположены на изовысотах 20-40 метров и выше, чем часть исторического центра, юго-западные районы и Заречье. В Заречье выделяется Зилантова гора, а также холмы посёлков на севере города. В разных местах имеются овраги и подобные им локальные вытянутые понижения местности.

Территория города характеризуется очень значительной долей водных поверхностей. Полоса части акватории Волги шириной более 2 км (вдоль западной границы города), а также преимущественно мелководные окончание и новое устье реки Казанка шириной около 1 км (полностью внутри территории города) сформировались при появлении Куйбышевского водохранилища в середине XX века вместо во много раз более узких природных рек. Также в число водных поверхностей города входят: начинающаяся в центре города и идущая на юг система из трёх крупных озёр Кабан — Нижний (Ближний), Средний, Верхний (Дальний), меньшие озёра на периферии Лебяжье, Глубокое, Голубые и т. д., малые водоёмы в разных местах (в том числе необычные посреди кварталов многоэтажного массива Новое Савиново), рукотворные озёра Изумрудное, Комсомольское, канал Булак в центре города, небольшие реки Нокса, Сухая Река, и другие на периферии. От бывшего устья реки Казанка осталась небольшая старица. В акватории Волги имеются небольшие острова Маркиз и другие. В юго-восточной и восточной части Заречья у реки Казанка есть заболоченные незначительные нестабильные островки и заливные пойменные луга. Вдоль Земельный капиталов Волги и Казанки в ряде мест имеются дамбы гидрозащиты. Уровни Волги и Казанки в городе временами колеблются до нескольких метров в зависимости от времени года и некоторых отдельных лет в целом и очень сильно зависят от деятельности Волжской ГЭС (фактически определяются ею). В частности,

⁶ <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%B0%D0%B7%D0%B0%D0%BD%D1%8C>

летом 2010 года рекордное понижение уровня воды водохранилища от средних за полвека значений сильно обнажило Земельный капитал Волги и временно сузило окончание и устье Казанки практически до природных ширин.

Основными экологическими проблемами являются: загрязнение атмосферы, неблагоприятное качество вод Волги, Казанки и прочих водоёмов в черте города, недостаточное озеленение города, а также утилизация мусора. Несмотря на неудовлетворительную ситуацию, Казань не входит в перечень городов России с наибольшим уровнем загрязнения воздуха, а также является единственным крупным городом в РФ, полностью перерабатывающим свои отходы.

Территория города республиканского значения Казань делится на 7 административно-территориальных единиц — районов (районов в городе), не являющихся муниципальными образованиями.

- Авиастроительный
- Вахитовский
- Кировский
- Московский
- Ново-Савиновский
- Приволжский
- Советский

С конца 2010 года объединены администрации следующих районов:

- Ново-Савиновский и Авиастроительный (на базе Ново-Савиновской администрации)
- Приволжский и Вахитовский (на базе Приволжской администрации)
- Московский и Кировский (на базе Кировской администрации).

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

Казань — крупнейший город Поволжского экономического района и Приволжского федерального округа.

Вокруг Казани сложилась компактная пространственная группировка поселений, составляющих одну из крупнейших городских агломераций РФ. Разработанный в 2009 году Министерством экономики Республики Татарстан Проект Концепции территориальной экономической политики Республики Татарстан вводит понятие Казанской агломерации (территориально совпадает со Столичным экономическим районом Республики Татарстан), куда помимо Казани входят 6 муниципальных районов республики. Согласно Схеме территориального планирования Республики Марий Эл в состав Казанской агломерации включают также города Волжск и Звенигово. Общее население агломерации — 1,56 млн чел. За чертой города в пределах его агломерации планируется фактическое разрастание Казани в западном направлении: Залесный — Ореховка — Васильево. Посёлок коттеджной застройки Ореховка появился на рубеже 2000-х и 2010-х годов в середине данного направления. С 2012 года по соципотечной программе начинается сооружение 100-тысячного «спального» многоэтажного города-спутника «Салават Купере» между Залесным и Ореховкой. В дальнейшем планируется также создание после Васильево 150-тысячного города-спутника «Зелёный Дол».

Казань является одной из самых многонациональных территорий России: представители свыше 115 национальностей проживают на территории города. Двумя крупнейшими национальностями в Казани являются русские (48,6% или 554,5 тыс. чел. по переписи населения 2010 года) и татары (47,6% или 542,2 тыс. чел.). В пятёрку также входят чуваша (0,8% или 9,0 тыс. чел.), украинцы (0,4% или 4,8 тыс. чел.) и марийцы (0,3% или 3,7 тыс. чел.). По состоянию на 2021 г. численность населения г. Казань составляла 1 308 660 чел.

Казань — один из крупнейших промышленных, финансовых, торговых и туристских центров России, лидирующий по инвестициям в основной капитал и строительству город Поволжья. В 2017 году валовой продукт города составил 752,5 млрд рублей, объём отгружённой продукции составил 428,3 млрд рублей, оборот розничной торговли — 524,4 млрд рублей.

Долгосрочный кредитный рейтинг Казани подтверждён агентством Fitch на уровне ВВ-.

Промышленную основу города составляют машиностроение, химическая и нефтехимическая промышленность, лёгкая и пищевая промышленность. Среди крупнейших предприятий Казани выделяются масштабный химический комплекс Казаньоргсинтез, старейший в России Казанский пороховой завод и уникальный в России кластер сразу трёх предприятий авиационной промышленности — заводы самолётостроения КАПО (производитель крупнейшего в мире стратегического бомбардировщика Ту-160), вертолётостроения КВЗ и д

В Казани находятся штаб-квартиры 6 компаний, входящих в топ-500 крупнейших по выручке предприятий России. Суммарная площадь городских бизнес-центров составляет 330 тысяч м², из них к классам «А» и «В» относятся 127 тыс. м². По совокупному капиталу собственных банков Казань занимает 3-е место в России, уступая лишь Москве и Санкт-Петербургу.

Инновационная экономика в Казани представлена крупнейшим в России ИТ-парком, а также одним из самых больших в Европе технопарком «Идея». В Казани действует единственная за пределами Москвы электронная торговая площадка по размещению заказов для федеральных нужд. На протяжении всего постсоветского периода Казань является лидером по жилому строительству в Поволжье и одним из лидеров в России как по государственным программам ликвидации ветхого жилья ранее и социальной ипотеке затем, так и коммерческого жилья. Особенно широко реализованная в Казани, республиканская программа ликвидации ветхого жилья была пилотной и практически уникальной в России. вигателестроения КМПО.

Казань является одним из крупнейших транспортных и логистических узлов России. Через город проходят федеральные трассы М7 (Е 22) «Волга», Р239 и Р241. В Казани пересекаются железнодорожные пути, идущие на Ижевск, Пермь, Екатеринбург, Ульяновск, Бугульму, Уфу, Нижний Новгород, Москву, Яранск, Киров. В непосредственной близости от города проходит автодорога Р175, а также планируется прохождение транспортного коридора «Северная Европа — Западный Китай». Транспортными воротами города являются:

- международный аэропорт «Казань»
- железнодорожные вокзалы Казань-1 и Казань-2
- автовокзалы «Центральный», «Южный», «Восточный» и автостанция при ЖД вокзале Казань-2
- речной порт и речной вокзал.

Казань – молодежный город, где сосредоточен научно-образовательный центр. В 2019 году город встретил участников мирового чемпионата по профессиональному мастерству «WorldSkills».

Возможность получения доступного и качественного высшего образования привлекает в столицу Татарстана иногородних и иностранных абитуриентов.

Казань имеет уникальный культурный код. На карте города – более 1000 объектов, формирующих культурное многообразие столицы.

В городе открыты двери 34 музеев, 9 театров, 8 крупных концертных залов, 16 дворцов культуры, 51 библиотека и 50 детских школ искусств.

Город с тысячелетней историей молод духом, являясь центром студенчества и спорта.

«Золотой» страницей в историю города вошла XXVII Всемирная летняя универсиада 2013 года, наследие которой позволило провести XVI чемпионат мира FINA по водным видам спорта 2015 года, матчи Кубка конфедераций FIFA в 2017 году, матчи чемпионата мира по футболу в 2018 году.

Спортивная инфраструктура города включает 15 стадионов, 15 крытых ледовых арен, 67 плавательных бассейнов, 385 спортивных залов и 596 плоскостных спортивных площадок.

Общая характеристика региона

Татарстан – один из наиболее развитых в экономическом отношении регионов России. Республика расположена в центре крупного индустриального района Российской Федерации, на пересечении важнейших магистралей, соединяющих восток и запад, север и юг страны.

Республика Татарстан обладает значительным экономическим потенциалом и развитым человеческим капиталом. Конкурентными преимуществами Татарстана являются выгодное географическое положение, богатые природные ресурсы, высококвалифицированные трудовые ресурсы, мощный промышленный и научный комплекс, развитая транспортная инфраструктура.

В структуре валового регионального продукта Татарстана доля промышленности составляет 48,1%, сельского хозяйства – 5,6%, строительства – 8,1%, транспортировки и хранения – 4,8%.

Промышленный профиль Республики Татарстан определяют нефтегазохимический комплекс, крупные машиностроительные предприятия, производящие конкурентоспособную продукцию, а также развитое электро- и приборостроение.

Татарстан – это регион высокоинтенсивного сельскохозяйственного производства. Занимая 2,2% сельхозугодий России, республика производит 4,2% ее валовой сельхозпродукции.

В Татарстане сформирована эффективная инвестиционная инфраструктура.

Активно развивается особая экономическая зона промышленно-производственного типа «Алабуга», где разместилось 57 резидентов, из них 33 предприятия ведут промышленно-производственную деятельность по выпуску конкурентоспособной продукции.

В стадии интенсивного развития находятся уникальный проект нового города и особая экономическая зона технико-внедренческого типа «Иннополис». Резидентами ОЭЗ «Иннополис» являются 84 компании, осуществляют свою деятельность 13 компаний-партнеров.

В республике функционирует пять территорий опережающего социально-экономического развития (ТОСЭР) в Набережных Челнах, Нижнекамске, Чистополе, Зеленодольске и Менделеевске, на которых зарегистрированы 62 резидента и еще 3 резидента находятся на стадии регистрации (по состоянию на 13.11.2019).

Доля малого и среднего бизнеса в валовом региональном продукте Республики Татарстан составляет 25,6%.

В Татарстане активно развивается инфраструктуры малого и среднего предпринимательства. В республике функционируют 93 объекта инфраструктуры (76 промышленных площадок и 17 промышленных парков), на которых осуществляют деятельность более 1,4 тысяч резидентов.

Успешно функционируют технополис «Химград», индустриальная площадка КИП «Мастер», ЗАО «Инновационно-производственный технопарк «Идея», IT-парк.

Источник: <https://tatarstan.ru/about/economy.htm>

Социально-экономическое положение Республики Татарстан январь-декабрь 2023г

I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Январь-декабрь 2023г.	В % к январю-декабрю 2022г.	Декабрь 2023г. в % к		Справочно:		
			декабрю 2022г.	ноябрю 2023г.	январь-декабрь 2022г. в % к январю-декабрю 2021г.	декабрь 2022г. в % к	
						декабрю 2021г.	ноябрю 2022г.
Индекс промышленного производства ¹⁽⁴⁾	x	103,3	103,0	108,2	106,7	101,1	108,4
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами ²⁽⁴⁾ , млн рублей	4742277,6	104,5	128,7	118,4	113,3	87,6	110,9
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство» ³⁽⁵⁾ , млн рублей	708076,1	115,1	101,4	105,7	120,4	131,4	104,1
Ввод в действие жилья, тыс. кв. м общей площади	3436,5	111,1	в 3,4 р.	123,9	102,7	16,9	112,9
Продукция сельского хозяйства, млн рублей	289207,1	92,1	94,5	80,0	127,6	120,8	86,3
Грузооборот автотранспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов деятельности, млн т-км	14110,9	97,4	93,9	98,3	133,3	121,9	98,1
Оборот розничной торговли, млн рублей	1400053,4	111,3	116,3	111,1	96,9	91,5	110,8
Объем платных услуг населению, млн рублей	399801,4	105,7	101,6	109,4	103,5	101,3	111,0
Индекс потребительских цен	x	105,0	107,1	100,5	114,1	111,4	100,4
Индекс цен производителей промышленных товаров	x	97,5	123,8	92,5	117,0	91,7	97,6
- в том числе реализуемых на внутреннем рынке	x	100,6	120,0	94,9	113,3	93,6	99,7
Численность официально зарегистрированных безработных, (на конец периода), тыс. человек	4,3	x	57,5	87,4	x	65,4	90,0

¹Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности: "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в соответствии с Официальной статистической методологией исчисления индекса промышленного производства на основе данных о динамике производства важнейших товаров представителей в физическом измерении, оцененных в ценах базисного 2018 года. В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.

²«Объем отгруженных товаров» рассчитывается по фактически осуществляемым видам экономической деятельности в действующих ценах.

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

⁴По оперативным данным. Итоговые данные по показателям формируются по годовым формам федерального статистического наблюдения № 1-предприятие и № 1-натура-БМ.

⁵Оперативная информация пересчитана с учетом уточнения данных предприятиями и изменения индексов цен. Итоговые данные по показателям формируются по годовой форме федерального статистического наблюдения № 1-предприятие.

	Январь- сентябрь 2023г.	В % к январю- сентябрю 2022г.	Сентябрь 2023г. в % к		Справочно:		
			сентябрю 2022г.	августу 2023г.	январь- сентябрь 2022г. в % к январю- сентябрю 2021г.	сентябрь 2022г. в % к	
						сентябрю 2021г.	августу 2022г.
Инвестиции в основной капитал ¹⁾ , млн рублей	767657,1	129,9	x	x	105,9	x	x

	Январь- ноябрь 2023г.	В % к январю- ноябрю 2022г.	Ноябрь 2023г. в % к		Справочно:		
			ноябрю 2022г.	октябрю 2023г.	январь- ноябрь 2022г. в % к январю- ноябрю 2021г.	ноябрь 2022г. в % к	
						ноябрю 2021г.	октябрю 2022г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности ²⁾	x	105,4	106,8	x	109,3	105,6	x
Начисленная среднемесячная заработная плата одного работника на предприятиях и в организациях республики, включая малое предпринимательство ³⁾							
номинальная, рублей	59994,2	118,7	121,6	103,5	116,3	113,6	100,9
реальная	x	113,3	113,6	102,6	101,7	101,6	100,5

¹⁾Объем инвестиций в основной капитал по полному кругу хозяйствующих субъектов определен в соответствии с «Официальной статистической методологией определения инвестиций в основной капитал на региональном уровне», утвержденной приказом Росстата от 18.09.2014 г. № 569 с изменениями от 28.06.2018 № 399.

²⁾Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности исчисляется на основе данных об изменении физического объема производства продукции сельского хозяйства, промышленного производства (по видам деятельности "добыча полезных ископаемых", "обрабатывающие производства", "обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений"), строительства, транспорта, розничной и оптовой торговли.

³⁾Информация представлена по «чистым» видам экономической деятельности.

Источники: https://16.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Комплексный%20доклад_12_2023_сокращенный.pdf

7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В соответствии с п.б ст.11 ФСО №7 «Оценка недвижимости», оценщик должен в анализе рынка определить сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости не развит и нет данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) ценах предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

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

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные

и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).

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

В зависимости *от состояния земельного участка*, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости *от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход)* подразделяются:

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

В зависимости от *степени представленности объектов*:

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

В зависимости от *экономической активности регионов*:

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

В зависимости от *степени готовности*:

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

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Далее представлены возможные классификационные признаки, по которым может происходить дальнейшая классификационная детализация сегментов рынка недвижимости.

1. Вид передаваемых прав:

- 1.1. Собственность.
- 1.2. Краткосрочная аренда.
- 1.3. Долгосрочная аренда.
- 1.4. Право требования.

2. Тип рынка:

- 2.1. Первичный рынок.
- 2.2. Вторичный рынок.

3. Местоположение:

- 3.1. В пределах одного района.
- 3.2. В пределах населенного пункта.
- 3.3. За пределами населенного пункта.
- 3.4. Прочие факторы местоположения, характерные для оцениваемого объекта.

4. Количественные характеристики:

- 4.1. Общая площадь.
- 4.2. 4.3. Прочие количественные характеристики, характерные для оцениваемого объекта.

5. Прочие классификационные признаки характерные для оцениваемого объекта.⁷

Таблица 7.1 .Определение сегмента рынка объекта оценки.

Классификация	Сегмент рынка	Тип рынка
Назначение (направление использования) объекта недвижимости	Земельные участки, категория земель: земли населенных	земельный

⁷ Укрупнённая классификация рынка недвижимости, в рамках оценочной деятельности. Антон Божко, действующий член РОО. <http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/bojko/klass-07-2015.pdf>

Классификация	Сегмент рынка	Тип рынка
	пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства; для иных видов жилой застройки	
Состояние земельного участка	свободные от застройки земельные участки	
Характер полезности недвижимости, ее способности приносить доход	условно доходная недвижимость	
Степень представленности объектов	большое количество объектов	
Экономическая активность регионов	активные рынки	
Классификационная детализация сегментов рынка недвижимости		
Вид оцениваемых прав	Право собственности	
Тип рынка	Земельные участки	
Местоположение	Республика Татарстан, МО г. Казань	

Таким образом, в рамках проводимого анализа рассматривается следующий сегмент недвижимости: рынок продажи земельных участков по ИЖС, расположенных в г. Казани Республики Татарстан, максимально близко по отношению к объекту оценки.

7.3 Обзор рынка продаж земельных участков в Республике Татарстан

Анализируя рынок земельных участков в Казани, можно выделить несколько зон, где цены значительно разнятся. В зоне «исторического центра» они максимальны, в «промышленной зоне» стоимость земли может быть меньше на порядок. В «промышленной зоне» чаще всего предлагаются земельные участки под строительство производственных баз, складских комплексов, сервисных центров.

В центральных районах города таких объектов, практически не имеется. На стоимость земли влияет и следующий, очень важный фактор – это назначение участка. Анализ показывает, что наиболее значительны цены под строительство офисных, офисно-торговых объектов, торгово-развлекательных и гостиничных комплексов, АЗС и т.п.

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН»

МОНИТОРИНГ ЦЕН ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ЗЕМЕЛЬНЫХ
УЧАСТКОВ И АРЕНДНЫХ СТАВОК ПО СОСТОЯНИЮ НА 01.03.2024

4. МОНИТОРИНГ ЦЕН НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

МОНИТОРИНГ ЦЕН НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ В Г.КАЗАНИ

тыс. рублей за 1 кв. метр

Район	Разрешенное использование земельного участка			
	под индивидуальную застройку	под административно-торговое назначение	под производственно-складское назначение	под индивидуальное жилищное строительство
Авиастроительный	10 – 15 (макс. 29)*	8 – 16 (макс. 24)*	3,8 – 10 (макс. 12)*	2,8 – 10 (макс. 15)*
Вохитовский	25 – 40 (мин. 20, макс. 78)*	15 – 40 (макс. 63)*	7 – 10	2,9 – 20 (макс. 30)*
Кировский	12 – 35 (макс. 40)*	10 – 26 (макс. 30)*	4 – 10 (макс. 11)*	1,5 – 18 (макс. 30)*
Московский	12 – 30 (макс. 55)*	10 – 25 (макс. 30)*	4 – 9 (мин. 2,8, макс. 20)*	2,5 – 15 (макс. 18)*
Ново-Савиновский	15 – 30 (макс. 50)*	12 – 25 (макс. 66)*	4,5 – 8 (макс. 17)*	5 – 12 (макс. 15)*
Привокзальный	15 – 30 (макс. 35)*	10 – 25 (макс. 35)*	4 – 12,5 (мин. 1,8, макс. 18)*	1,5 – 13 (макс. 15)*
Советский	18 – 35 (макс. 70)**	8,5 – 21 (макс. 30)*	3,5 – 6,5 (мин. 1,6, макс. 15)*	1,2 – 15 (макс. 20)*

* информация по единичным сделкам;
** информация по единичной сделке;
макс. – максимальная цена;
мин. – минимальная цена.

МОНИТОРИНГ ЦЕН НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ КАТЕГОРИИ «ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ» В МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЯХ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

рублей за 1 кв. метр

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наибольшее число сделок
Агрызский муниципальный район			
г.Агрыз (административно-торговое назначение)	400	1 375	750
г.Агрыз (ИЖС)	120 (мин. 100)*	650 (макс. 1 500)*	400
г.Агрыз (промышленное использование)	375 (мин. 238)*	600 (макс. 1 000)*	450
г.Агрыз (хранение автотранспорта)**	1 066	1 066	1 066
Агрызский муниципальный район (ИЖС)	25	400 (макс. 1 000)*	160
Азнакаевский муниципальный район			
г.Азнакаево (промышленное использование)	150	700	300
г.Азнакаево (административно-торговое назначение)	250	2 300 (макс. 3 300)*	750
г.Азнакаево (под строительство многоэтажного дома)**	3 000	3 000	3 000
г.Азнакаево (ИЖС)	250 (мин. 100)*	1 200 (макс. 1 600)*	600
г.Азнакаево, в районе ул.Бахетле, ул.Сабантуй (ИЖС)	200	600	370
Азнакаевский муниципальный район (ИЖС)	65	580	280
Аксубаевский муниципальный район			
пгт.Аксубаево (ИЖС)	150 (мин. 110)*	300 (макс. 580)*	200
пгт.Аксубаево (промышленное использование)**	350	350	350
Аксубаевский муниципальный район (ИЖС)	30	60	50
Актанышский муниципальный район			
с.Актаныш (промышленное использование)	100	320	200
с.Актаныш (ИЖС)	100	450	300
Актанышский муниципальный район (ИЖС)	40	300	170
Актанышский муниципальный район (придорожный сервис, АЗС)	300	1 110	700
Алексеевский муниципальный район			
пгт. Алексеевское (ИЖС)	350	1 000 (макс. 1 500)*	500
Алексеевский муниципальный район (ИЖС) с. Лебяжье	200	850 (макс. 1 000)*	400
Алексеевский муниципальный район (ИЖС)	100 (мин. 40)*	900 (макс. 1 500)*	300
Альметьевский муниципальный район			
г.Альметьевск (многоэтажное жилищное строительство)	9 000 (мин. 5 000)*	13 600 (макс. 20 000)*	11 800
г.Альметьевск, центр города (административно-торговое назначение)	5 000	15 700	6 000
г.Альметьевск, район массовой жилой застройки (административно-торговое назначение)	4 200 (мин. 2 500)*	9 500	5 300
г.Альметьевск (производственно-складское назначение)	1 100 (мин. 200)*	6 200	3 000
г.Альметьевск (ИЖС)	2 000 (мин. 800)*	8 000 (макс. 10 000)*	3 500
Альметьевский муниципальный район - Кульшариповское сельское поселение, Верхнемактамское сельское поселение, пгт.Ишимье (Митта), мкр.Урсала, с.Новожиновский, д.Сосновка, с.Хусуново (ИЖС)	250 (мин. 125)*	1 500 (макс. 1 800)*	800
Альметьевский муниципальный район - Ямаш, Акташ, Березовка (ИЖС)	160 (мин. 130)*	350 (макс. 850)*	220

Наименьшими ценами характеризуются окраины города – район Оргсинтеза, участки на выезде из города, район улиц Магистральная, Южно-Промышленная, Караваяево. Цены на земельные участки в районах

массовой жилой застройки, транспортных магистралей характеризуются более высокими ценами. Это промышленные зоны в районах улиц Даурская, А.Кутуя, Родины, Амирхана, п.Нагорный и т.д. Физические характеристики в настоящее время не играют большой роли на рынке земли. В самом общем случае – чем меньше площадь участка, тем выше его стоимость. В последние 2-3 года разница в ценах между участками площадью до 1-2 тыс.кв.м. и более 1 га выровнялась. Разница обычно не превышает 10-20%. Это связано в первую очередь, с уменьшением количества свободных участков в городе и экономической ситуацией в целом. Следует отметить, что основные продажи земельных участков осуществляются в г. Казань, Наб.Челны, Альметьевск, Зеленодольск, и редко – в других наиболее крупных городах республики. В сельских районах, небольших населенных пунктах рынок недостаточно развит (за исключением рынка земли под ИЖС, сельскохозяйственного назначения). Стоимость земельных участков, как и других объектов недвижимости, во многом определяется преимуществами и недостатками их географического расположения, близостью транспортных магистралей, престижностью района и уровнем деловой активности в нем, развитием городской инфраструктуры, законодательными ограничениями на использование земельного участка. Мониторинг цен разработан некоммерческим партнерством «Союз оценщиков Республики Татарстан» при содействии Министерства земельных и имущественных отношений РТ, Палат (Управлений, Комитета) земельных и имущественных отношений муниципальных районов и городских округов РТ, совместно с Гильдией риэлторов РТ. Мониторинг цен составлен на основании анализа и статистической обработки рыночных сведений о предложениях и сделках на незастроенные земельные участки, и объекты капитального строительства, полученных из средств массовой информации, мультилистинговых систем объявлений, данных риэлторских компаний, результатов аукционов и сделок, совершенных Министерством земельных и имущественных отношений РТ, Палатами (Управлениями, Комитетом) земельных и имущественных отношений муниципальных районов и городских округов РТ на 01.03.2024 год.

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН»

МОНИТОРИНГ ЦЕН ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ЗЕМЕЛЬНЫХ
УЧАСТКОВ И АРЕНДНЫХ СТАВОК ПО СОСТОЯНИЮ НА 01.03.2024

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наибольшая стоимость участка
Арский муниципальный район			
г.Арск (промышленное использование)	300 (мин. 135)*	1 260 (макс. 2 000)*	700
г.Арск (административно-торговое назначение)	500	4 000 (макс. 5 000)*	800
г.Арск (ИЖС)	450	1 500 (макс. 2 700)*	600
Арский муниципальный район (ИЖС, ЛПХ)	100 (мин. 40)*	900	400
Арский муниципальный район (промышленное назначение)	45	150	80
Апастовский муниципальный район			
пгт.Апастово (ИЖС)	150	450	300
пгт.Апастово (склад)	160*	545*	280
Апастовский муниципальный район (промышленное использование)	70	350	100
Апастовский муниципальный район (ИЖС)	50	350	100
Атнинский муниципальный район			
с.Большая Атия (ИЖС, ЛПХ)	170	500 (макс. 1 000)*	300
с.Большая Атия (торговое)	150	165	155
Атнинский муниципальный район (производственно-складское назначение)	100	579	200
Атнинский муниципальный район (ИЖС, ЛПХ)	130 (мин. 75)*	350	260
Бавлянский муниципальный район			
г.Бавлы (промышленное использование)	600 (мин. 230)*	1 100	800
г.Бавлы (гаражное строительство)**	357	357	357
г.Бавлы (ИЖС)	300 (мин. 200)*	1 500 (макс. 2 000)*	600
Бавлянский муниципальный район (ИЖС)	58	730 (макс. 1 500)*	300
Балтасинский муниципальный район			
пгт.Балтасы (ИЖС)	180 (мин. 150)*	750 (макс. 900)*	300
Балтасинский муниципальный район (ИЖС)	100 (мин. 80)*	360 (макс. 600)*	180
Бугульминский муниципальный район			
г.Бугульма (ИЖС)	230 (мин. 76)*	2 000 (макс. 2 600)*	650
г.Бугульма (торговля)	500 (мин. 260)*	4 000 (макс. 9 600)*	1 000
г.Бугульма (под объект обслуживания населения)**	3 210	3 210	3 210
г.Бугульма (промышленное использование)	170	830 (макс. 2 000)*	500
г.Бугульма (инд.гаражи)**	1 458	1 458	1 458
Бугульминский муниципальный район (ИЖС)	120 (мин. 42)*	1 120* (макс. 1 500)*	350
Буинский муниципальный район			
г.Буинск (административно-деловое назначение, торговое)	600 (мин. 265)*	1 400 (макс. 2 500)*	700
г.Буинск (промышленное назначение)	130 (мин. 50)*	500 (макс. 1 000)*	180
Буинский муниципальный район (промышленное назначение)	70	100	80
г.Буинск (ИЖС)	180 (мин. 30)*	1 000 (макс. 1 900)*	500
Буинский муниципальный район (ЛПХ)	60 (мин. 30)*	300 (макс. 1 200)*	150
Буинский муниципальный район (хоз.постройки)**	142	142	142

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наибольшая стоимость участка
Верхнеуслонский муниципальный район			
с.Верхний Услон (торговое назначение)	1 000	1 200	1 100
с.Верхний Услон, с.Сведенский Слобода, с.Набережные Моркваши (ИЖС)	500	2 500 (макс. 3 000)*	870
с.Печищи, д.Савино, с.Гаврилково (ИЖС)	530 (мин. 300)*	1 300 (макс. 1 600)*	650
п.м.Кирова, с.Нижний Услон, с.Шеланга, Лесные Моркваши, д.Гаврилково, д.Студенец, с.Ташека (ИЖС)	300 (мин. 190)*	1 000 (макс. 1 300)*	600
с.Татарское Бурнашево, с.Русское Масулово(ИЖС)	200	900 (макс. 1 000)*	800
с.Куралово, с.Камыш, с.Жилдрово, с.Коргула, с.Соболевское, д.Нариман, д.Камыш (ИЖС)	200 (мин. 150)*	450 (макс. 750)*	300
с.Майдан, с.Большие Мечи, с.Ябулатово, с.Сектово, прочие населенные пункты (ИЖС)	80	200	100
Верхнеуслонский район (целевой трасс для предпринимательской деятельности – объекты придорожного сервиса)	650	1 500	850
Верхнеуслонский район (производственно-складское назначение)	350 (мин. 300)*	850 (макс. 3 000)*	800
Высокогорский муниципальный район			
п.Высокая Гора (административно-торговое назначение)	1 300 (мин. 500)*	5 600 (макс. 7 800)*	1 600
п.Высокая Гора (промышленное назначение)	350 (мин. 200)*	1 500 (макс. 5 000)*	800
Высокогорский муниципальный район (промышленное назначение)	250	1 000	550
п.Высокая Гора, п.Усады, п.Новый Поселок, д.Калинино, д.Клетни, с.Семеновская, п.Дачное, с.Шигали, п.Озерный, с.Камеево, п.Бирюли, д.Чернышевка, с.Ильино, д.Эстач, с.Дубыязы (ИЖС)	400 (мин. 170)*	2 400 (макс. 6 000)*	900
с.Пановка, с.Пермяки, с.Ямашурма, с.Ювас, с.Бимери, с.Чепуги, д.Малый Сулабаш, д.Асень, д.Куркачи, с.Тимофеевка, с.Камеево, с.Каймазы (ИЖС)	200	2 000 (макс. 2 250)*	700
с.Янга-Аул, с.Большие Ковали, с.Междель, д.Нучура, д.Русско-Татарская Айша, д.Б.Сулабаш, с.Большие Юваки, с.Шатаи, с.Казанлар, с.Кундурад, д.Алсабаш (ИЖС)	85	750 (макс. 1 000)*	400
Дрожжановский муниципальный район			
с.Старое Дрожжаново (ИЖС)	120	200	150
Дрожжановский муниципальный район (производственное назначение)	40	65	50
Дрожжановский муниципальный район (ИЖС)	25	80 (макс. 130)*	40
Елабужский муниципальный район			
г.Елабуга (административно-торговое назначение)	900 (мин. 500)*	5 200	2 000
г.Елабуга (промышленное назначение)	300	1 500 (макс. 2 500)*	700
г.Елабуга (ИЖС)	350	2 100 (макс. 4 500)*	1 000
с.Танайка (ИЖС)	180 (мин. 80)*	1 000 (макс. 2 100)*	600
с.Костенево, с.Свиногорье, с.Большая Тарвожка, с.Покровское, с.Лекарево, с.Мурты, с.Котловка, с.Мальцево, д.Хлустово (ИЖС)	75 (мин. 50)*	900 (макс. 2 400)*	400
с.Бессоника, с.Яковлево, д.Чирши, д.Новая Мурзика (ИЖС)	60	100 (макс. 160)*	80
Елабужский муниципальный район - прочие населенные пункты (ИЖС)	55	300 (макс. 650)*	150

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН»

МОНИТОРИНГ ЦЕН ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ЗЕМЕЛЬНЫХ
УЧАСТКОВ И АРЕНДНЫХ СТАВОК ПО СОСТОЯНИЮ НА 01.03.2024

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен за земельный участок		
	минимальная цена	максимальная цена	среднее значение
Зайинский муниципальный район			
г.Зайинск (торговое назначение)	400	2 500 (макс. 3 770)*	800
г.Зайинск (под объекты придорожного сервиса)	2 000	3 700	2 500
г.Зайинск (промышленное назначение)	300	440	350
г.Зайинск (ИЖС)	300	1 000	600
г.Зайинск (гаражи)	150	300	200
Зайинский муниципальный район (ИЖС)	100 (мин. 40)*	460 (макс. 900)*	200
Зеленодольский муниципальный район			
г.Зеленодольск (строительство многоквартирного дома)	1 790	12 000 (макс. 14 500)*	5 000
г.Зеленодольск (торгово-офисное назначение)	5 000	10 000 (макс. 12 400)*	6 000
г.Зеленодольск (производственно-складское назначение)	800	5 200 (макс. 8 000)*	3 500
г.Зеленодольск (обслуживание автомобильного транспорта)**	3 279	3 279	3 279
г.Зеленодольск (ИЖС)	1 200	6 000 (макс. 10 000)*	2 400
с.Осиново (ИЖС)	1 500 (мин. 1 000)*	4 500 (макс. 5 000)*	2 200
с.Свияжск (ИЖС)	2 000 (мин. 500)*	3 500 (макс. 4 400)*	2 500
пгт.Васильево (ИЖС)	650 (мин. 260)*	1 700 (макс. 2 850)*	1 900
п. Ипильское, д.Ореховка, с.Гари (ИЖС)	1 000 (мин. 600)*	5 000 (макс. 6 000)*	1 500
с.Красный Яр (ИЖС)	400	1 000 (макс. 2 000)*	650
озеро Раифское, Раифский монастырь (ИЖС)	200	1 050	650
пгт. Нижние Вазовые (ИЖС)	270	500 (макс. 2 000)*	400
Зеленодольский муниципальный район – прочие населенные пункты (ИЖС)	100	1 000 (макс. 3 000)*	250
Зеленодольский муниципальный район (огородничество)	170	900	200
Камско-Устьинский муниципальный район			
пгт.Камское Устье (промышленное назначение)	500	800	600
пгт.Камское Устье (хранение автотранспорта)	1 187*	1 187*	1 187*
пгт.Камское Устье, п.Заверьяные Караты (ИЖС)	300 (мин. 250)*	1 400 (макс. 2 800)*	630
пгт. Куйбышевский Затон (ИЖС)	250 (мин. 160)*	800 (макс. 2 500)*	380
с.Красновидово (ИЖС)	200	600 (макс. 800)*	350
с.Теньки, д.Лыбашка (ИЖС)	190 (мин. 75)*	1 600 (макс. 4 800)*	400
Камско-Устьинский муниципальный район – с.Антоновка и прочие населенные пункты (ИЖС)	200	600 (макс. 2 300)*	300
Кукморский муниципальный район			
пгт.Кукмор (торговое назначение)	230	590 (макс. 2 500)*	280
пгт.Кукмор (под строительство автосервиса)**	2 500	2 500	2 500
пгт.Кукмор (промышленное использование)	60 (мин. 30)*	150 (макс. 300)*	110
пгт.Кукмор (ИЖС)	100	800 (макс. 1 900)*	440
Кукморский муниципальный район (ИЖС)	60 (мин. 30)*	550 (макс. 2 300)*	300

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен за земельный участок		
	минимальная цена	максимальная цена	среднее значение
Лаишевский муниципальный район			
Лаишевский муниципальный район (промышленное назначение)	250 (мин. 130)*	1 200 (макс. 3 900)*	700
г.Лаишево, с.Сокуры, с.Песчаные Ковали, д.Орловка, с.Малые Кабаны, д.Камты, с.Нармонка, д.Завинья Горка (ИЖС)	400 (мин. 230)*	4 800 (макс. 7 000)*	2 500
с.Стопище, с.Усады, с.Большие Кабаны (ИЖС)	1 200 (мин. 800)*	4 700 (макс. 6 900)*	2 300
с.Деряжино, с.Сапуголы, с.Пелево, с.Тарлаши, с.Кибри, с.Тетево (ИЖС)	550 (мин. 280)*	1 500 (макс. 2 300)*	760
п.Александровский, п.Сохоз им.25 Октября, с.Чирпы (ИЖС)	300 (мин. 230)*	500 (макс. 650)*	400
Лаишевский муниципальный район – прочие населенные пункты (ИЖС)	230 (мин. 180)*	1 400*	380
Ленингорский муниципальный район			
г.Ленингорск (административно-торговое использование)	960 (мин. 400)*	5 000 (макс. 6 000)*	2 500
г.Ленингорск (производственно-складское использование)	400	1 000 (макс. 2 000)*	800
г.Ленингорск (инд.гаражи)	750	1 400 (макс. 3 300)*	900
г.Ленингорск (ИЖС)	550 (мин. 200)*	2 700	1 500
г.Ленингорск (под многоквартирную жилую застройку)	1 600	3 545	2 600
Ленингорский муниципальный район (складское назначение)	300	360	340
Ленингорский муниципальный район (инд.гаражи)	360	540	380
Ленингорский муниципальный район (ИЖС)	75 (мин. 50)*	550 (макс. 1 300)*	350
Мамадышский муниципальный район			
г.Мамадыш (торговля)	100	900 (макс. 2 300)*	500
г.Мамадыш (ИЖС)	200 (мин. 80)*	750 (макс. 1 000)*	350
Мамадышский муниципальный район (промышленное использование)	90 (мин. 30)*	420 (макс. 3 300)*	150
Мамадышский муниципальный район (ИЖС)	50 (мин. 25)*	700 (макс. 800)*	220
Менделеевский муниципальный район			
г.Менделеевск (торговое назначение)	1 000 (мин. 425)*	3 100	2 000
г.Менделеевск (ИЖС)	250 (мин. 150)*	1 100 (макс. 1 800)*	550
г.Менделеевск (промышленное использование)	150	1 500 (макс. 3 100)*	450
г.Менделеевск (индивидуальные гаражи)	280	568 (макс. 833)*	400
Менделеевский муниципальный район (хоз.постройки)	100	250	150
Менделеевский муниципальный район (ИЖС) с.Сетяково	510	545	525
Менделеевский муниципальный район (ИЖС)	100 (мин. 58)*	500 (макс. 1 000)*	150
Мензелинский муниципальный район			
г.Мензелинск (ИЖС, ЛПХ)	160 (мин. 100)*	1 000 (макс. 1 600)*	480
г.Мензелинск (торговое назначение)	300	1 040 (макс. 2 000)*	500
г.Мензелинск (индивидуальные гаражи)**	1 466	1 466	1 466
Мензелинский муниципальный район (ИЖС)	400	560 (макс. 1 100)*	250
Мензелинский муниципальный район (ЛПХ)	48	60	57

7.4. Анализ фактических данных о ценах сделок (предложений) с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект с указанием интервала значений цен.

В соответствии с п.в ст. 11 ФСО №7 «Оценка недвижимости» гласит, что оценщик должен провести 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 использовании, с указанием интервала значений цен.

Получить достоверные сведения о ценах фактических сделок с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому может быть отнесено оцениваемое имущество, невозможно, поэтому были проанализированы цены предложений в рассматриваемом сегменте рынка.

В ходе изучения и анализа доступных для исследования источников информации (интернет ресурсы <https://avito.ru>, [https:// cian.ru](https://cian.ru) и др.) были выявлены предложения о продаже объектов, сопоставимых по местоположению и основным количественным характеристикам с объектом оценки.

Анализ рынка показал, что рынок данных объектов недвижимости развит, на рынке имеется достаточное количество предложений, сопоставимых с объектом оценки по местоположению и основным количественным и качественным характеристикам.

Анализ рынка объекта оценки за период, предшествующий дате определения стоимости объекта оценки, представлен в таблице ниже.

В результате анализа рынка было установлено, что стоимость 1 кв. м земельных участков по строительству индивидуального жилого дома, сопоставимых с объектом оценки, находится в диапазоне от 800 руб./кв. м до 6 900 руб./ кв. м, среднее значение составляет 2 300 руб./кв. м. Данные анализа рынка приведены в таблице ниже.

Таблица 7.2. Сведения о продаже сопоставимых объектов недвижимости для объекта оценки

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
1	Республика Татарстан, Казань, ул. Диляры Тумашевой. р-н Приволжский. р-н Приволжский. Скрыть карту	2 040,00	5 200 000,00	2 549,02	11.04.2024	Продается земельный участок Республика Татарстан, г. Казань, с. Усады площадью 20.4 соток земли с кадастровым номером 16:24:150303:356, 16:24:150303:357 от города 15 минут на автотранспорте. . Участок находится вдали от центральной дороги, тихое, спокойное местечко для постройки дома своей мечты. Участок ИЖС,	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_3856770814
2	Республика Татарстан, Казань, пер. Карлыган. р-н Приволжский. р-н Приволжский	1 159,00	5 500 000,00	4 745,47	23.04.2024	Продам участок рядом с лесом (крайний) в Коттеджном поселке Лесная поляна, отличное месторасположение, вокруг лес, отличный участок для строительства частного дома или для инвестиции в строительство и продажу коттеджей, газ подключен к поселку (кооператив), построена дорога и заезд через пос Мирный асфальтированный. Наличный и безналичный расчет. . Кадастровый номер 16:24:150303:151. . Рядом Мирный, УСАДСКИЙ ЛЕС, Столбище, усады, вороновка, песчаные ковалы.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_1975838937
3	Республика Татарстан, Казань, Приволжский район. р-н Приволжский	1 167,00	2 950 000,00	2 527,85	18.04.2024	Продаётся земельный участок. Площадь 11,67 соток. Коттеджный посёлок расположен в зоне «Ф», поэтому разрешение на строительство не выдаётся. По дачной амнистии поставить дом учёт невозможно.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_117sot_izhs_2994509675
4	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Усады	1 000,00	2 600 000,00	2 600,00	02.04.2024	Продается земельный участок 10 соток, в коттеджном поселке "Травкино Village". . Участок находится в 15мин от г.Казани, хорошее место для строительство дома. <input checked="" type="checkbox"/> Участок от собственника. .  Пишите в авито-чат или звоните по указанному номеру телефона в авито!.. Разрешение на строительство на руках!.. В поселке есть все необходимое для проживания.  Свет, ГАЗ.  Дороги все хорошие, с твердым покрытием.  Имеется вся инфраструктура: магазины, аптеки, медпункты. Всем детям есть места в школе и детском саду..  Для осмотра участка можете позвонить и оставить заявку, скорректируем время осмотра, также ответим на все интересующие вопросы по земельному участку!.  Добавляйте объявление в избранное, чтобы не потерять! Если объявление еще висит, участок не продан.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3757065099
5	республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Усады, Комиссариатская ул., 101	1 000,00	2 600 000,00	2 600,00	04.03.2024	республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Усады, Комиссариатская ул., 101.. Продается земельный участок 10 соток, в коттеджном поселке «Травкино Village».Участок находится в 15мин от г. Казани, хорошее место для строительство дома.Участок от собственника.Пишите в авито-чат или звоните по указанному номеру телефона в авито!Разрешение на строительство на руках!В поселке есть все необходимое для проживания.Свет, Газ.Дороги все хорошие, с твердым покрытием.Имеется вся инфраструктура: магазины, аптеки, медпункты. Всем детям есть места в школе и детском саду.Для осмотра участка можете позвонить и оставить заявку, скорректируем время осмотра, также ответим на все интересующие вопросы по земельному участку!Добавляйте объявление в избранное,	https://dom.mirkvartir.ru/313872608/

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
						чтобы не потерять! Если объявление еще висит, участок не продан. Артикул: у — m 10 j 5 9 / 7 t3.	
5	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Усады, Медицинская ул.	1 000,00	2 600 000,00	2 600,00	25.04.2024	<p>Продается земельный участок 10 соток, в коттеджном поселке "Травкино Village".. Участок находится в 15мин от г.Казани, хорошее место для строительство дома. <input checked="" type="checkbox"/> Участок от собственника..  Пишите в авито-чат или звоните по указанному номеру телефона в авито!.. Разрешение на строительство на руках!.. В поселке есть все необходимое для проживания.  Свет, ГАЗ.  Дороги все хорошие, с твердым покрытием.  Имеется вся инфраструктура: магазины, аптеки, медпункты. Всем детям есть места в школе и детском саду..  Для осмотра участка можете позвонить и оставить заявку, скорректируем время осмотра, также ответим на все интересующие вопросы по земельному участку!.</p> <p> Добавляйте объявление в избранное, чтобы не потерять! Если объявление еще висит, участок не продан. ----- Артикул: q - t 15 u 4 2 / 1 n 4</p>	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot.izhs3405158892
		мин		2 527,85			
		среднее		2 937,06			
		макс		4 745,47			

7.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

При оценке рыночной стоимости на нее влияет и период, в котором она рассматривается.

В краткосрочном периоде на рыночную цену влияет главным образом спрос, так как предложение не успевает приспособиться к изменению спроса.

В долгосрочном периоде влияние предложения усиливается, и оно активно воздействует на рыночную стоимость.

Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки. Факторы, воздействующие на стоимость недвижимости, могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням:

1-й уровень

Уровень влияния результатов взаимодействия четырех основных факторов: социальных, экономических, физических и политических. На этом уровне анализу и оценке подлежат факторы, носящие общий характер не связанные с конкретным объектом недвижимости и не зависящие непосредственно от него, но опосредованно влияющие на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

2-й уровень

Уровень влияния локальных факторов, в основном в масштабе города или городского района. На этом уровне исследуются такие факторы, как местоположение объекта, его физические характеристики, условия продаж, временные факторы, условия финансирования. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

3-й уровень

Уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками. На этом уровне оцениваются следующие факторы:

- архитектурно-строительные;
- финансово-эксплуатационные.

Таблица 7.3. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.

Факторы влияния	Учитываемые факторы
1-й уровень (страна)	
Экономические	
Налоги в области недвижимости; обеспеченность населения объектами общественного назначения; финансирование строительства; уровень жизни населения	Состояние и перспективы строительства и реконструкции; предложение; спрос; рынок недвижимости
Социальные	
Свободное время; структура населения; уровень образования и культуры населения, потребности	Семейность; плотность заселения; рынок недвижимости
Физические	
Экология; природные ресурсы; географические; сейсмические	Технологические решения в области землепользования; геодезические; топографические
Политические	
Законодательство об ипотеке; законодательство в области строительства; налоговое законодательство; законы о собственности; законы об операциях с недвижимостью; законы в области экологии	Зонирование территорий; закон о залоге; закон о кредитной политике; кадастры; правовое регулирование риэлтерской и оценочной деятельности; политическая стабильность
2-й уровень (город, район)	
Местоположение	
Транспортная доступность; наличие объектов соцкульты; пешеходная доступность	Размещение объектов в плане города (района); наличие и состояние коммуникации; примыкающее окружение
Физические характеристики	
Физические параметры; функциональная пригодность и использование	Состояние недвижимости; привлекательность, комфорт; качество строительства и эксплуатации
Условия продаж	
Залоги и заклады; особые условия сделок	Мотивы продавцов и покупателей
Временные факторы	
Дата оценки	Дата известных сделок по аналогам
Условия финансирования	

Факторы влияния	Учитываемые факторы
Сроки кредитования; процентные ставки	Условия выделения средств
3-й уровень (здание)	
Архитектурно-строительные	
Объемно - планировочные показатели	-
Финансово-эксплуатационные	
Доходы	Эксплуатационные расходы; стоимость строительства

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости.

Резкие изменения рыночной ситуации могут быть вызваны закрытием предприятий, изменениями налогового законодательства или началом строительства новых объектов недвижимости. Изменения на рынке недвижимости происходят постоянно; социальные, экономические, политические и экономические факторы, оказывающие влияние на недвижимость, все время находятся в переходном состоянии.

В ходе бесед со специалистами в таких сферах как строительство, оказание риэлтерских услуг, оценка недвижимости, были выявлены следующие диапазоны ценообразующих факторов.⁸

Таблица 7.4. Ценообразующие факторы и обоснование их значений.

Наименование	Значение	
Скидка на торг	Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка, условий продажи и ликвидности объекта. Скидки предоставляются как процентные, так и фиксированные; их можно разделить на инвестиционные, сезонные, рекламные, индивидуальные, отложенная скидка (рассрочка платежей).	
	Анализируя ситуацию на рынке недвижимости, Оценщик выявил, что реальные сделки по купле-продаже объектов несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные перекупщиков-продавцов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке.	
	Наименование	Диапазон, %
	Офисно-торговые объекты	0-20
	Производственно-складские объекты	0-30
	Земельные участки под ИЖС	0-20
	Земельные участки под коммерческие объекты	0-25
	Земельные участки под производственно-складское назначение	0-30
Земельные участки сельхозназначения	0-35	
Местоположение	Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются. Существенными различиями являются: удаленность от областного, районного центра, от центра поселка, в котором расположен объект, удобство подъезда, спрос на объекты недвижимости. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 40%.	
Физические характеристики	Физические характеристики определяют полезность (а, следовательно, и стоимость, впрочем, как и величину арендной платы) объектов оценки. Перечень физических характеристик разнообразен: форма и конфигурация участка. В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных. Величина данной корректировки для сопоставимых объектов составляет до 50%	
Размер объекта	Выявлено, что при прочих равных условиях, объекты, имеющие оптимальные площади для платежеспособных покупателей для данного населенного пункта, продаются по цене, превышающей цены больших объектов, величина данной корректировки для сопоставимых объектов составляет до 40%.	
Инженерные коммуникации	Наличие коммуникаций увеличивает стоимость объекта до 50%, в случае отсутствия одного или нескольких видов благоустройства у сопоставимого объекта.	
Передаваемые права	Дело в том, что юрисдикция объектов играет ключевую роль в установлении его	

⁸ Источник: <https://бюрооценки35.рф/poleznaya-informaciya>

Наименование	Значение
собственности	стоимости, а, следовательно, и цены продажи, т.е. введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объектов экспертизы, а, соответственно, и цену продажи. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.
Условия финансовых расчетов при приобретении объектов	Сделки купли-продажи в аспекте финансовых расчетов могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: - расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; - получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объектов недвижимости; - рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.
Условия продажи	Свободная или принудительная продажа. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 20%.

Перечень ценообразующих факторов для оцениваемого объект недвижимости и обоснование их значений приведены в рамках расчета стоимости объекта оценки сравнительным подходом в соответствующем разделе.

7.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах необходимых для оценки объекта.

1. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют цены опосредованно (практически отсутствует прямая связь, устанавливаемая экспертным или расчетным путем).

2.Спрос и предложение. Исходя из указанной динамики, можно дать следующие качественные оценки соотношению спроса и предложения: на рынке недвижимости объем предложений превышает спрос.

3.Мотивации покупателей и продавцов. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.

4. По данным мониторинга цен на земельные участки в муниципальных образованиях Республики Татарстан, проведенном специалистами НП «Союз оценщиков Республики Татарстан» по состоянию на 01.03.2024 г. стоимость земельных участков под жилую застройку, находится в диапазоне от 800 руб./кв. м до 6900 руб./кв. м, среднее значение составляет 2 300 руб./кв. м.

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка недвижимости в регионе может быть оценена как средняя. Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

высокая – 1-2 мес.,

средняя – 3-6 мес.,

низкая - 7-18 мес.

При определении ликвидности объекта оценки Оценщиком были проанализированы факторы:

1. Местоположение: Республика Татарстан, МО г. Казань.

2. Тип: незастроенные земельные участки под жилищное строительство (ижс).

3. Количество предложений на рынке: достаточное количество предложений.

Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.04.2024 года 1

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 08.04.2024 г.)

- типичные для рынка сроки¹ продажи земельных участков и массивов (в месяцах).

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	3	11	7	6	7	7
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	4	13	8	7	8	8
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	7	22	13	11	11	16
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	11	21	14	12	12	17

Примечания:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риэлторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой;

- верхняя граница выборки - объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих им земель (с учетом уточнений от 02.09.2023 г.):

- **А-группа**: города Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь, г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **Б-группа**: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра: территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **В-группа**: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Результат анализа рынка предложений показал, что рынок объекта оценки характеризуется высоким уровнем торговой активности.

Таким образом, с учетом сказанного, можно сделать вывод о ликвидности объекта оценки:

1. Типичный срок экспозиции составляет 3-11 месяцев, при среднем значении 7 месяцев (для объектов Б группы).

2. Степень ликвидности объектов оценки - средняя.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- *Физическая возможность*: рассмотрение физически реальных (исходя из топографических и географических особенностей земельного участка, инженерно-геологических и гидрогеологических условий, доступности транспортных и коммунальных удобств) в данной местности способов использования.
- *Юридическая разрешенность*: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, нормами градостроительства, экологическим законодательством и т.д.
- *Финансовая оправданность*: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешимое законом использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта.

Анализ наиболее эффективного использования рассматривается в два этапа: во-первых, земельного участка как свободного, во-вторых, участка земли с существующими улучшениями.

Если *участок свободен от строений*, то определяется, какой объект наиболее эффективно построить с учетом правовых, градостроительных, экологических и иных ограничений, а также с учетом перспектив развития района.

Если на земельном участке уже имеется застройка, то вариантами наиболее эффективного использования могут быть ремонт, модернизация или реконструкция. Сложившееся использование будет продолжаться до тех пор, пока стоимость земли при ее оптимальном применении не превысит общую стоимость земли и построек при текущем использовании за вычетом затрат по сносу имеющихся сооружений. В последнем случае вариантом НЭИ станет снос имеющихся строений.

Таким образом, объекты недвижимости в случае снижения эффективности их использования могут изменять свое назначение. Это происходит как в результате износа зданий и других улучшений, так и под воздействием тенденций на рынке недвижимости.

На практике принцип НЭИ является исходной предпосылкой, на которой основывается выбор конкретного вида оцениваемой стоимости недвижимости и строится заключение об ее величине. Например, при определении наиболее вероятной цены продажи (рыночной стоимости) объекта недвижимости принцип НЭИ трактуется как наиболее вероятное использование существующего объекта недвижимости, тогда как при определении инвестиционной стоимости акцент в интерпретации делается на наиболее эффективное использование объекта недвижимости с возможными улучшениями.

Отбор юридически разрешенных вариантов использования объекта оценки определяется на основе требований градостроительного кодекса РФ, положений о правилах застройки и землепользования поселений и зонах правового зонирования территории, утвержденных органами местного самоуправления, правоустанавливающих и правоподтверждающих документов по объекту оценки.

При отсутствии положений о правилах застройки и землепользования поселений и зонах правового зонирования территории, утвержденных органами местного самоуправления, юридически разрешенный вариант использования земельного участка определяется на основе кадастровой выписки или кадастрового паспорта, полученных в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.

Вывод: *Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, и принимая во внимание расположение объекта оценки, его правовой режим, физические характеристики, текущее состояние, окружение, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки будет являться вариант использования в соответствии с разрешенным использованием – для жилищного строительства, в частности ИЖС.*

Такое использование объекта оценки является физически возможным, юридически допустимым, физически осуществимым и максимально продуктивным.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

9.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

В соответствии с п. 1 ФСО III процесс оценки включает следующие действия:

1. Согласование задания на оценку с Заказчиком.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке и определение итоговой стоимости объекта оценки.
5. Составление отчета об оценке объекта оценки.

9.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

В соответствии с п. 11 ФСО I - Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

В соответствии с п. 12 ФСО I Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

В соответствии с п. 1-3, 4, 11, 24 ФСО V:

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты.

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Доходный подход - представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Затратный подход - представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Как правило, при оценке *рыночной стоимости земельных участков* используются:

- метод сравнения продаж,
- метод выделения,
- метод распределения,
- метод капитализации земельной ренты,
- метод остатка,
- метод предполагаемого использования.

На *сравнительном подходе* основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

На *доходном подходе* основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, предполагаемого использования.

Элементы *затратного подхода* в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

9.2.1. Сравнительный подход: обоснование возможности использования с применением метода корректировок

В соответствии с ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обременяющего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- 1) цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости.

В соответствии с 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.

В соответствии с ФСО №7 «Оценка недвижимости», при применении сравнительного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному

с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Качественные методы определения рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода, по мнению Оценщика, носят достаточно субъективный характер, поэтому в большинстве случаев предпочтение отдается количественным методам.

Методы регрессионного анализа в рамках сравнительного подхода не применялись, поскольку в ходе мониторинга рынка было выявлено лишь несколько предложений о продаже аналогичных объектов, что недостаточно для построения регрессионной модели.

В процессе анализа сегмента рынка, к которому относится объект оценки, было выявлено достаточное для оценки количество предложений о продаже объектов, сопоставимых с объектом оценки по основным ценообразующим факторам. С учетом этого, Оценщиком принято решение использовать в рамках сравнительного подхода метод корректировок, поскольку он является наиболее доступным для использования.

Метод сравнения продаж (обоснование возможности применения)

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, и (или) сооружениями (незастроенных земельных участков).

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Данный метод применим для оценки объекта оценки, так как соответствует принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

Метод выделения (отказ от использования)

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

▪ расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Данный метод не применим для оценки объектов оценки, Объект оценки – свободный от застройки земельный участок. Метод не соответствует принципам оценки, условия применения метода не соблюдаются.

Метод распределения (отказ от использования)

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.
- Метод предполагает следующую последовательность действий:
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Данный метод не применим для оценки объектов оценки, Объект оценки – свободный от застройки земельный участок. Метод не соответствует принципам оценки, условия применения метода не соблюдаются.

9.2.2. Доходный подход: обоснование отказа от использования

В соответствии с ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

Метод остатка (отказ от использования)

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Объект оценки является свободным земельным участком, сведениями о потенциальной застройке земельного участка Оценщик не располагает. Применение данного метода требует высокой степени допущений при расчете чистого операционного дохода потенциальной застройки. С учетом этого, метод не применялся.

Метод капитализации земельной ренты (отказ от использования)

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Данный метод не применим для оценки объекта оценки, т.к. рынок аренды земельных участков не развит (как правило, в аренду сдаются участки, находящиеся в государственной собственности по ставкам, рассчитанным в процентах от кадастровой стоимости).

Метод предполагаемого использования (отказ от использования)

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод может применяться при оценке любого земельного участка, у которого имеется перспектива развития (обустройства).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- анализ наиболее эффективного варианта застройки и доходного использования застроенного земельного участка;
- расчет затрат на создание, обоснование временной структуры затрат на создание выбранного варианта застройки земельного участка;
- прогнозирование доходов от использования застроенного земельного участка;
- расчет издержек, необходимых для получения доходов от использования, застроенного земельного участка оценка стоимости земельного участка путем дисконтирования всех денежных потоков, связанных с реализацией проекта наиболее эффективного использования земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной ставке дисконтирования. Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций. Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Оцениваемый участок представляет собой свободный от застройки земельный участок. Предположения о возможности разделения участка, а также сноса существующего строения не имеет обоснования, в связи с чем, применять метод предполагаемого использования нецелесообразно. Кроме того, возможное построение инвестиционного плана по дальнейшему развитию участка приведет к тому, что в результате будет определена не рыночная стоимость, а инвестиционная, обусловленная множеством субъективных и теоретических предположений, что приведет к искажению итоговой величины полученной стоимости. Таким образом, данный метод не применим для объекта оценки.

В рамках данной работы для определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщик принял решение об отказе от использования доходного подхода в связи с нарушением принципа ожидания выгод, на котором он основывается.

9.2.3 Затратный подход: обоснование отказа от использования

В соответствии с ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- 1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

Данный подход в чистом виде не применим к земельным участкам, однако элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений, расположенных на земельном участке, используются в методе остатка и методе выделения.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный арендатор не заплатит за сдаваемый в аренду (предлагаемый к продаже) объект больше, чем сдается в аренду (продается) на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы (или сданы в аренду), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Сравнительный подход **реализуется методом сравнительного анализа с известными ценами сделок и (или) предложений.**

Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

1. исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту;
2. проверка информации на надежность, точность и соответствие ее рыночным данным;
3. выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения (например, цена за единицу площади, единицу объема, квартиру, комнату, место в кинотеатре, номер в гостинице);
4. сравнение сопоставимых объектов (объектов-аналогов) с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) по элементам сравнения (факторам стоимости, ценообразующим факторам) с использованием единиц сравнения и внесение корректировок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта по каждому элементу сравнения;
5. сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.⁹

В соответствии с пп. «е» п.22 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.

Характер и степень отличий аналога от объекта оценки устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с объектами недвижимости.

1. Определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости. Определяющей характеристикой в сегменте рынка объекта оценки является площадь, с учетом этого качества единицы

⁹ С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. — М.: Маросейка, 2009. — 432 с. <https://сро-юсо.рф/wp-content/uploads/qualificationexam/lib/Otsenka%20stoimosti%20nedvizhivosti.pdf>

сравнения принята цена за единицу общей площади объекта оценки: руб. за 1 кв. м.

2. Выбор наиболее сопоставимых аналогов

В соответствии с п.10 ФСО V при выборе аналогов для внесения наименьшего количества корректировок при использовании метода сопоставимых продаж Оценщик учитывал:

- 1) достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- 2) количественные и качественные характеристики аналогов, для выявления наиболее сопоставимых из них;
- 3) дату предложения;
- 4) независимость сторон предполагаемой сделки.

По результатам проведенного исследования на дату оценки была сделана выборка предложений о продаже аналогов, наиболее сопоставимых с объектом оценки, а именно:

- расположены сопоставимо с объектом оценки: Республика Татарстан, МО г. Казань;
- имеют сопоставимое назначение и разрешенное использование: земли населенных пунктов под индивидуальную жилищную застройку;
- имеют сопоставимые с объектом оценки количественные и качественные характеристики.
- дата предложения: до даты оценки.

Информационной базой проведенного исследования являются данные агентств недвижимости, данные сети Интернет. Источники информации приведены в Приложении к отчету.

3. Сравнительный анализ количественных и качественных характеристик объекта оценки и аналогов объекта оценки и аналогов по основным ценообразующим факторам для сегмента рынка объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 10.1

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
1	Республика Татарстан, Казань, ул. Диляры Тумашевой р-н Приволжский	2 040,00	5 200 000,00	2 549,02	11.04.2024	<p>Продается земельный участок Республика Татарстан, г. Казань, с. Усады площадью 20.4 соток земли с кадастровым номером 16:24:150303:356, 16:24:150303:357 от города 15 минут на автотранспорте.</p> <p>Участок находится вдали от центральной дороги, тихое, спокойное местечко для постройки дома своей мечты. Участок ИЖС,</p>	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_t_izhs_3856770814
2	Республика Татарстан, Казань, Приволжский район	1 167,00	2 950 000,00	2 527,85	18.04.2024	<p>Продаётся земельный участок. Площадь 11,67 соток. Коттеджный посёлок расположен в зоне «Ф», поэтому разрешение на строительство не выдаётся. По дачной амнистии поставить дом учёт невозможно.</p>	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_117sot_izhs_2994509675
3	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Усады, Комиссариатская ул., 101	1 000,00	2 600 000,00	2 600,00	04.03.2024	<p>республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Усады, Комиссариатская ул., 101</p> <p>Продается земельный участок 10 соток, в коттеджном поселке «Травкино Village». Участок находится в 15мин от г. Казани, хорошее место для строительство дома. Участок от собственника. Пишите в авито-чат или звоните по указанному номеру телефона в авито! Разрешение на строительство на руках! В поселке есть все необходимое для проживания. Свет, Газ. Дороги все хорошие, с твердым покрытием. Имеется вся инфраструктура: магазины, аптеки, медпункты. Всем детям есть места в школе и детском саду. Для осмотра участка можете позвонить и оставить заявку, скорректируем время осмотра, также ответим на все интересующие вопросы по земельному участку! Добавляйте объявление в избранное, чтобы не потерять! Если объявление еще висит, участок не продан. Артикул: y — m 10 j 5 9 / 7 t3.</p>	https://dom.mirkvartir.ru/313872608/

4. Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами

На этом этапе в стоимость выбранной единицы сравнения (стоимость 1 кв. м/ руб. общей площади) вносятся корректировки, учитывающие имеющиеся различия между оцениваемым объектом и каждым из выбранных аналогов. Внесение поправок позволяет определить адаптивную цену объектов-аналогов, если бы они имели такие же полезные свойства, что и оцениваемый объект.

При этом корректировки вносятся со знаком:

- **плюс**, если сравниваемый объект по корректируемому показателю хуже оцениваемого;
- **минус**, если сравниваемый объект по корректируемому показателю лучше оцениваемого.

Процесс внесения корректировок в цены сопоставимых объектов

При корректировке цен аналогов все поправки делаются, от объекта сравнения к объекту оценки.

Если сравниваемый элемент в сопоставимом объекте лучше, чем в объекте оценки, то берется отрицательная поправка, т.е. со знаком «минус». Если сравниваемые элементы в сопоставимом объекте хуже, чем в оцениваемом, то берется положительная поправка, т.е. со знаком «плюс».

Особое место среди поправок занимает скидка на торг. Она вносится в самом начале расчетов до внесения всех остальных поправок. Необходимость учета скидки на торг обосновывается тем, что для проведения сравнения отобраны предложения по продаже объектов сравнения, а не реальные сделки. Предполагается, что стоимость объектов сравнения при совершении реальной сделки может уменьшиться.

В общем случае, при определении рыночной стоимости объекта рассчитывается стоимость 1 кв. м общей площади и после поправки, учитывающей разницу между ценой предложения и ценой продажи, выполняется *первый этап корректировок*: на вид права, условия финансирования, условия продажи, условия рынка. Данные корректировки являются последовательными и обязательными

На *втором этапе* выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения. Они выполняются на независимой основе, то есть сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения.

Корректировки могут быть процентными и стоимостными.

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

К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи. Величина корректировки определяется по формуле:

$$K = (C_{oo} / C_{oa} - 1) \times 100\%, \text{ где:}$$

K – величина корректировки по элементу сравнения, по которому образцы сравнения и оцениваемый объект отличаются между собой;

C_{oo} – данные для объекта оценки, в отношении которого определяется величина;

C_{oa} – данные для объекта-аналога.

Стоимостные (денежные) поправки. Денежные поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная поправка применяется - если хуже. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами.

5. Проверка ряда рассматриваемых объектов-аналогов

Оценщиком была проведена проверка ряда рассматриваемых аналогов и величину их расхождения.

Сформированный ряд из скорректированных цен предложения аналогов обрабатывался с использованием методов статистики, из данной выборки исключались цены, не соответствующие закону нормального распределения.

Проверка осуществлялась на основании коэффициента вариации, который определяется как отношение среднеквадратического отклонения к среднему значению скорректированной цены.

В математической статистике показано, что допустимые значения коэффициента вариации не должны превышать 33 %. При превышении этой величины числовой ряд признается неоднородным, а, следовательно, непригодным для формулирования выводов по результатам статистического анализа.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая

выравниваемость исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости подбора других аналогов.

6. Согласование скорректированных значений и единиц сравнения

Для согласования скорректированных значений стоимости аналогов были рассчитаны весовые коэффициенты, основанные на степени схожести аналога с объектом оценки, т.е. чем меньше сумма модульных значений относительных корректировок (без учета скидки на торг), тем больший весовой коэффициент ему присваивается в процессе согласования.

При определении стоимости объекта оценки в расчет принято значение суммарной площади земельных участков.

ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

Корректировки по первой группе элементов сравнения

Корректировки по первой группе элементов сравнения устанавливаются в относительном выражении (долях, процентах) от исходной стоимости объектов-аналогов. Корректировки в численном и процентном выражении представлены в таблице.

К первой группе корректировок относятся корректировки:

На передаваемое право. Величина корректировки определена по данным исследований некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт» (<https://statrielt.ru>):

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3457-na-dolevuyu-sobstvennost-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2024-goda



Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке От

на Долевую собственность земельного участка - корректировки на 01.04.2024 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков](#) (опубликовано 08.04.2024 г.)



Корректировки удельной стоимости земельного участка на долевую собственность (общую собственность) и полную собственность - определены как отношение удельных рыночных цен долей участков, находящихся в долевой собственности, к удельным ценам аналогичных участков с полной собственностью.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (тип и класс качества и состояние здания и отделки, качество коммуникаций, местоположение и транспортная доступность общая площадь), отличающихся правом собственности (полной или общей).

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на участок			1,00
2	Все доли в праве на участок <u>при их совместной продаже по согласию всех собственников</u>			1,00
3	Доля в праве на участок, который разрешено или юридически допустимо делить *	0,91	0,98	0,95
4	Доля в праве на неделимый участок **	0,73	0,88	0,81

При условии соблюдения преимущественного права других собственников на приобретение этой доли (с соблюдением установленного порядка извещения).

* - Если площадь, соответствующая продаваемой доли, не менее минимально допустимого размера для данного назначения и разрешённого использования участка, а также возможен отдельный выход и проезд к землям общего пользования, дороге общего пользования.

** - Если площадь, соответствующая продаваемой доли, меньше минимально допустимого размера для данного назначения и разрешённого использования участка, либо не возможен отдельный выход и проезд к землям общего пользования, дороге общего пользования, либо невозможно по другим причинам формирование отдельного земельного участка площадью, соответствующей продаваемой доле («выделение в натуре»).

В данном случае корректировка не требуется, сделка возможна только при согласии всех собственников.

Условия финансирования. В отсутствие иной информации, Оценщик предполагает, что недвижимость будет приобретаться потенциальным покупателем без привлечения кредитных средств. Поэтому данная корректировка не вводилась.

Условия продажи (торг). Одним из самых характерных признаков снижения стоимости является увеличение размера скидки при продаже недвижимости, той скидки, которую продавец готов сделать в результате проведения переговоров. Величина корректировки определена по данным исследований некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт» (<https://statrielt.ru>)

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.04.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 08.04.2024 г.)

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади участка, качества дорог	0,87	0,96	0,92	0,93	0,93	0,91
2	Земли населенных пунктов под многоквартирную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,98	0,94	0,95	0,95	0,93
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,87	0,99	0,93	0,94	0,94	0,92
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,81	0,99	0,90	0,92	0,91	0,88
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,73	0,94	0,84	0,89	0,86	0,81
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,64	0,94	0,80	0,86	0,84	0,76
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,81	0,94	0,88	0,91	0,90	0,85

Примечание:

Величина корректировки принята как значение для объектов категории группы Б (республиканский центр) и составляет 0,94 или -6,0%.

Дата сделки. Предложения по подобранным аналогам выставлены на продажу до даты оценки и актуальны на дату оценки. Корректировка не требуется.

Корректировки по второй группе элементов сравнения

Корректировки по второй группе элементов сравнения осуществляются на базе рыночных стоимостей аналогов с учетом проведения первой группы корректировок. Порядок внесения корректировок в силу специфики расчета не является жестким.

Форма участка. Объект оценки – неразмежеванный земельный участок, неправильной формы.

Участок в последствии будет размежеван, т.е в его составе будут как участки правильной формы с типовой площадью, так и дороги, места общего пользования. С учетом этого необходимо применение корректировки на форму (конфигурацию участка).

Также, согласно данным осмотра, рельеф участка неровный, имеются места подтопления. С учетом этого, также применена корректировка.

Величина корректировки определена на основании данных исследований некоммерческой организации Ассоциация СтатРиелт (<https://statrielt.ru/>).

Коэффициент корректировки на конфигурацию принят на среднем уровне: 0,81.

Коэффициент корректировки на рельеф принят по верхней границе интервала: 0,87.

Таким образом, итоговый коэффициент на форму (конфигурацию) для всех объектов составляет: $((0,81 * 0,87) / 1 - 1) * 100\% = 0,7$ или -30%.

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.04.2024 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 08.04.2024 г.)

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категорий: земля населенных пунктов земля сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства земля промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или используемые по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,75	0,87	0,81
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,05	1,19	1,12
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,09	1,34	1,21

Примечания:
* - если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить этот коэффициент.
** - для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в удельной стоимости не выявлены, корректировка равна единице.

Как правило, при начальном формировании земель поселений выделяется земельный массив большой площади и составляется генеральный план поселения. При подготовке проекта межевания территории поселения в соответствии с градостроительными регламентами и нормами формируются границы образующих отдельных земельных участков. По возможности, это участки правильной формы, близкой к квадратной или прямоугольной. Учитывая рельеф местности, равнинный (с уклоном до 3%), слабопересеченный (3-6%), пересеченный (6-10%), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%) или пересеченный, некоторые участки имеют неправильную форму или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

- Например:
- узкие участки ограничивают размеры проектируемых зданий, возникают сложности с размещением коммуникаций и проездов;
 - строительство зданий на участках с повышенным уклоном местности требует дополнительных затрат на планировку, строительство террас и подпорных стен;
 - неправильная конфигурация границ и уклоны участка создают сложности в строительстве ограждения, при этом забор выглядит менее эстетично;
 - участок, расположенный в балке, овраге или в пойме реки, может быть подтоплен внешними водами, заболачивается;
 - если на участке высокий уровень грунтовых вод, то возникнут сложности и дополнительные расходы при строительстве фундамента и подвала
 - и другие случаи снижения стоимости из-за конфигурации, формы и рельефа местности.

Коллективная опраделеляется соотношением представленных в таблице коэффициентов

Общая площадь. Согласно общему правилу рынка с ростом масштаба объекта продажи стоимость единицы, в которой измеряется натуральная величина объекта оценки, снижается. То есть, с увеличением площади земельного участка стоимость 1 кв. м, при прочих равных условиях, снижается.

Применена корректировка, определенная по данным исследований некоммерческой организации Ассоциация СтатРиелт (<https://statielt.ru/>):

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.04.2024 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 08.04.2024 г.)

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

- C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,
- S – общая площадь земельного участка, кв. м.,
- b – коэффициент активности рынка,
- n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригодные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Кoeffициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,710	-0,14	$K s = (So/Sa)^{-0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,632	-0,15	$K s = (So/Sa)^{-0,15}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,646	-0,18	$K s = (So/Sa)^{-0,18}$
поселения до 50 тыс. человек	0,645	-0,22	$K s = (So/Sa)^{-0,22}$
Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Кoeffициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,633	-0,26	$K s = (So/Sa)^{-0,26}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,673	-0,31	$K s = (So/Sa)^{-0,31}$

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.
Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Таблица 10.2. Расчет корректировки на площадь

Наименование	A0	A1	A2	A3
Общая площадь	70 000,0	2 040,0	1 167,0	1 000,0
Коэффициент торможения	-0,14	-0,14	-0,14	-0,14
Поправочный коэффициент	0,1489	0,2443	0,2642	0,2699
Размер корректировки		-39,05%	-43,64%	-44,83%

Коммуникации Объект оценки и объект-аналог 1 – участки с возможностью подведения электричества. Корректировка не требуется.

Аналоги 2,3 – участки, с возможностью подведения электричества и газа. Применена корректировка: $(1/1,15-1)*100\% = 0,87$ или -13%.

Величина корректировки определена на основании данных исследований некоммерческой организации Ассоциация СтатРиелт (<https://statielt.ru/>).

→ statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3463-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2024-goda

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.04.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 08.04.2024 г.)

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется плановностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,06	1,20	1,12
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,10	1,06
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,06	1,28	1,15
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,19	1,11

Примечания:

По остальным элементам сравнения объект оценки и объекты аналоги сопоставимы, корректировка не требуется.

Расчет стоимости объекта оценки с применением сравнительного подхода представлен в таблице ниже

Таблица 10.3 Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		A0	A1	A2
Адрес	Республика Татарстан, МО г.Казань	Республика Татарстан, Казань, ул. Диляры Тумашевой р-н Приволжский	Республика Татарстан, Казань, Приволжский район р-н Приволжский	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Усады, Комиссариатская ул., 101
Площадь, кв.м	70 000	2 040,00	1 167,00	1 000,00
Цена предложения, руб.	?	5 200 000,00	2 950 000,00	2 600 000,00
Цена предложения за 1 м2, руб.	?	2 549,02	2 527,85	2 600,00
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-6,00	-6,00	-6,00
поправка, руб.		-152,94	-151,67	-156,00
с поправкой на торг, руб.		2 396,08	2 376,18	2 444,00
Оцениваемое право	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
поправка на объем прав,коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка на объем прав, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на объем прав, руб.		2 396,08	2 376,18	2 444,00
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка на условия финансирования, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		A0	A1	A2
с поправкой на условия финансирования, руб.		2 396,08	2 376,18	2 444,00
Дата сделки	26.04.2024	11.04.2024	18.04.2024	04.03.2024
Поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой дату сделки, руб.		2 396,08	2 376,18	2 444,00
Расположение	Республика Татарстан, МО г.Казань	Республика Татарстан, Казань, ул. Диялары Тумашевой р-н Приволжский	Республика Татарстан, Казань, Приволжский район р-н Приволжский	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Усады, Комиссариатская ул., 101
Удаленность от областного центра, км	В ближайшей окрестности областного центра	В ближайшей окрестности областного центра	В ближайшей окрестности областного центра	В ближайшей окрестности областного центра
коэффициент		1,00	1,00	1,00
поправка на местоположение, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на местоположение, руб.		2 396,08	2 376,18	2 444,00
Форма участка	неправильная	правильная	правильная	правильная
поправка коэф-т	1,00	0,70	0,70	0,70
поправка, %		-30,00	-30,00	-30,00
поправка, руб.		-718,82	-712,85	-733,20
с поправкой, руб.		1 677,26	1 663,33	1 710,80
Разрешенное использование	Индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного)	ИЖС	ИЖС	ИЖС
поправка на разрешенное использование, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на разрешенное использование, руб.		1 677,26	1 663,33	1 710,80
Площадь, кв.м	70 000	2 040	1 167	1 000
поправка на площадь, коэф.	-0,14	0,66	0,66	0,41
поправка на площадь, %		-39,05	-43,64	-44,83
поправка, руб.		-654,97	-725,88	-766,95
с поправкой на площадь, руб.		1 022,29	937,45	943,85
Наличие коммуникаций	свет вдоль участка	свет вдоль участка	свет вдоль участка	свет, газ вдоль участка
	1	1,40	1,40	1,40
поправка на площадь, коэф.		1,00	1,00	0,87
поправка на наличие коммуникаций, %		0,00	0,00	-13,00
поправка, руб.		0,00	0,00	-122,70
с поправкой на наличие коммуникаций, руб.		1 022,29	937,45	821,15
Подъездные пути	асфальт	асфальт	асфальт	асфальт
поправка коэф-т	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		1 022,29	937,45	821,15
Валовая коррекция, руб.		-1 526,73	-1 590,40	-1 778,85
Абсолютная валовая коррекция, %		75,05	79,64	93,83
Обратная величина валовой коррекции	0,030	0,01	0,01	0,01
Вес при согласовании	0,99	0,33	0,33	0,33
вклад в итоговую стоимость, руб.		337,36	309,36	270,98
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	918			
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	64 260 000			

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В процессе согласования промежуточных результатов, полученных с применением различных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат стоимости объекта оценки.

В рамках данного отчета для расчета стоимости объекта оценки Оценщик использовал только один подход - сравнительный. Обоснование отказа от использования затратного и доходного подходов приведено в соответствующем разделе. С учетом этого, результату сравнительного подхода присвоен вес 1,00. Согласование результатов не требуется.

12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 70 000,0 кв. м, кадастровый номер: 16:24:150303:266, адрес объекта: Республика Татарстан, МО г. Казань по состоянию на 26.04.2024г. округленно составляет:

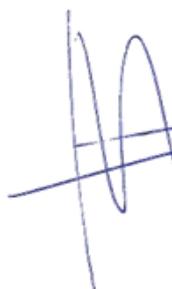
64 260 000 (Шестьдесят четыре миллиона двести шестьдесят тысяч) рублей¹⁰, а именно:

Объект оценки	Площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 70 000,0 кв. м, кадастровый номер: 16:24:150303:266, адрес объекта: Республика Татарстан, МО г. Казань	70 000	64 260 000,00

Оценщик

 Диденко Л.Н.

Директор ООО «КонТраст»

 Ибрагимов Р.В.



¹⁰ Согласно ст. 146-2 пп.6 Налогового кодекса Российской Федерации сделки купли-продажи земли не облагаются НДС

13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Таблица 11

Характеристика	Описание
Количественные и качественные характеристики объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Правовая и техническая документация, предоставленная Заказчиком; ▪ Данные Публичной кадастровой карты https://pkk.rosreestr.ru ▪ Интернет сервис Яндекс-карты: https://www.maps.yandex.ru/
Перечень использованных интернет сайтов	<ul style="list-style-type: none"> ▪ https://www.maps.yandex.ru ▪ http://economy.gov.ru ▪ http://www.consultant.ru ▪ https://yandex.ru/maps/ ▪ https://tatarstan.ru ▪ Официальный сайт Министерства экономического развития Республики Татарстан https://mert.tatarstan.ru ▪ https://ru.wikipedia.org ▪ http://www.appraiser.ru и др.
Предложения о продаже объектов-аналогов	<p>https://www.avito.ru, https://kazan.cian.ru/ и др.</p>
Значение корректировок стоимости объектов-аналогов в сравнительном подходе	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Данные исследований некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт» (https://statrielt.ru/) ▪ Справочник Оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть I. Нижний Новгород, под ред. Лейфера Л.А ▪ Справочник Оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Нижний Новгород, под ред. Лейфера Л.А
Перечень использованных нормативно-правовых источников информации	<ol style="list-style-type: none"> 1. ФЗ «Об оценочной деятельности» 135-ФЗ от 29.07.98 г. (последняя редакция); 2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»; 3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; 4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»; 5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»; 6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»; 7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)». 8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25.09.2014г. №611) 9. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденном распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002г. №568-р.
Перечень использованных литературных источников	<ol style="list-style-type: none"> 1. «Оценка недвижимости» под ред. проф. А.Г. Грязновой, д.э.н. проф. М.А. Федотовой, Москва, «Финансы и статистика», 2005, стр.496. 2. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под ред. д-ра экон. наук. Проф. М.А.Федотовой. – М.: КНОРУС, 2016. 3. С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. — М.: Маросейка, 2009. — 432 с. 4. В.Арзинов, В.Александров. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости.- Спб.:Питер, 2013, - 384. 5. Озеров Е.С. «Экономическая оценка недвижимой собственности». СПб.: Издательство «Издательство Политехнического университета», 2013

ПРИЛОЖЕНИЕ

РЫНОЧНЫЕ ДАННЫЕ

avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_jzhs_3856770814

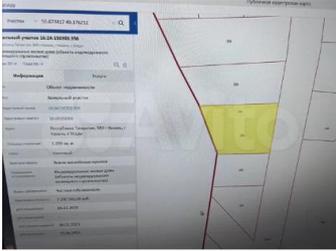


Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Казань, направление, район, метро

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купля > Поселеный (ИЖС)

Участок 20 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Участок 20 сот. (ИЖС)
Площадь: 20 сот.

Расположение
Республика Татарстан, Казань, ул. Дилары Тумашевой
р-н Приволжский

5 200 000 Р
250 000 Р за сотку
В ипотеку от 34 415 Р/мес.
Посмотреть ипотеку
5% кешбек в супермаркетах Подробнее

8 960 089-22-01
Рассчитать ипотеку

АН Вершина
Агентство
Рейтинг проверен
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Виктория

прозакупка
Оскалы – платформа для отписки закупки из Китая
ВЫВЕДИ БИЗНЕС НА УРОВЕНЬ PRO
НАДЕЖНО
Гарантия количества и качества товаров

прозакупка
Оскалы – платформа для отписки закупки из Китая
ЗАПУСТИ БИЗНЕС НА УРОВНЕ PRO
ПРОВЕРЕНО
Легкий старт от 10 000 Р*

avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_3856770814

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Диллары Тумашевой
р-н Приволжский

[Скрыть карту](#)



5 200 000 Р

260 000 Р за сотку

В ипотеку от 34 415 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)

Реклама: [mtsbank.ru](#)

5% кешбек в супермаркетах [Подробнее](#)

8 960 089-22-01

[Рассчитать ипотеку](#)

АН Вершина
Агентство

[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Виктория

Описание

Продается земельный участок Республика Татарстан, г. Казань, с. Усады
площадью 20,4 соток земли с кадастровым номером 16:24:150303:356,
16:24:150303:357 от города 15 минут на автотранспорте.

Участок находится вдали от центральной дороги, тихое, спокойное местечко для
постройки дома своей мечты. Участок ИЖС.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли

5 200 000 Р

Стоимость дома

3 000 000 Р

Первый взнос

2 460 000 Р

Срок ипотеки

30 лет

Одна заявка в несколько банков

ВТБ	Альфа-банк	Росбанк	Банк ДОМ.РФ
От 6% От 34 415 Р			

[Перейти к анкете](#)

Переходя к анкете, вы соглашаетесь
с условиями использования сервиса

№ 3856770814 · 11 апреля в 14:20 · 122 просмотра (+3 сегодня)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_3856770814

avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_1975838937



Все категории

Поиск по объявлениям

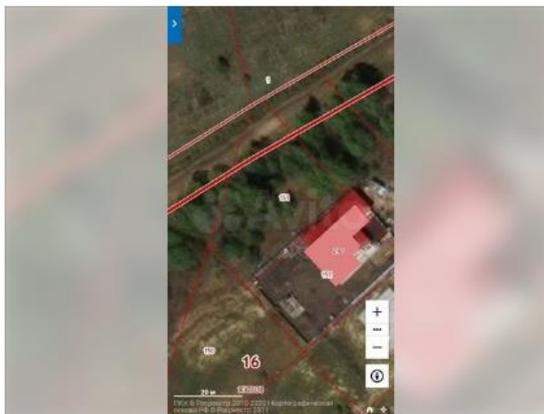
Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 12 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



Об участке

Площадь: 12 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Казань, пер. Карлыган
р-н Приволжский

[Показать карту](#)

Описание

Продам участок рядом с лесом (крайний) в Коттеджном поселке Лесная поляна, отличное месторасположение, вокруг лес, отличный участок для строительства частного дома или для инвестиции в строительство и продажу коттеджей, газ подключен к поселку (кооператив), построена дорога и заезд через пос Мирный асфальтированный. Наличный и безналичный расчет.

Кадастровый номер 16:24:150303:151

Рядом Мирный, УСАДСКИЙ ЛЕС, Столбище, усады, воронка, песчаные ковали.

5 500 000 ₹

458 333 ₹ за сотку

В ипотеку от 35 674 ₹/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Реклама [mtbank.ru](#)

Скидка 3% и доход до 15% с МТС банк
[Подробнее](#)

8 958 404-15-77

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

[Руслан](#)

Частное лицо

На Авито с августа 2012

[Эквивалент: -156 кг CO₂](#)

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_1975838937

Расположение

Республика Татарстан, Казань, пер. Карлыган
р-н Приволжский

[Показать карту](#)

Описание

Продам участок рядом с лесом (крайний) в Коттеджном поселке Лесная поляна, отличное месторасположение, вокруг лес, отличный участок для строительства частного дома или для инвестиции в строительство и продажу коттеджей, газ подключен к поселку (кооператив), построена дорога и заезд через пос Мирный асфальтированный. Наличный и безналичный расчет.

Кадастровый номер 16:24:150303:151

Рядом Мирный, УСАДСКИЙ ЛЕС, Столбище, усады, воронка, песчаные ковали.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли

5 500 000 ₽

Стоимость дома

3 000 000 ₽

Первый взнос

2 550 000 ₽

Срок ипотеки

30 лет

Одна заявка в несколько банков

 ВТБ	 Альфа-банк	 Росбанк	 Банк ДОМ.РФ
От 6% От 35 674 ₽	От 6% От 35 674 ₽	От 6% От 35 674 ₽	От 6% От 35 674 ₽

[Перейти к анкете](#)

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 1975838937 · 23 апреля в 08:40 · 3242 просмотра (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

5 500 000 ₽

458 333 ₽ за сотку

В ипотеку от От 35 674 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

Рискованно 

Скидка 3% и доход до 15% с МТС Банк

[Подробнее](#)



8 958 404-15-77

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуй!

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Руслан

Частное лицо

На Авито с августа 2012

[Эковклад -135 кг CO2](#)



2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_1975838937

avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3757065099



Все категории

Поиск по объявлениям

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 10 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



2 600 000 ₹

260 000 ₹ за сотку

В ипотеку от 23 503 ₹/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Реклама [alibank.ru](#)
Овердрафт для бизнеса до 30млн ₹
[Подробнее](#)



8 958 724-68-03

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Травкино
Агентство

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 10 сот.

Расстояние до центра города: 15 км

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Столбищенское
сельское поселение, с. Усады

[Показать карту](#)

Описание

Продается земельный участок 10 соток, в коттеджном поселке "Травкино Village"

Участок находится в 15мин от г.Казани, хорошее место для строительство дома.

Участок от собственника

Пишите в авито-чат или звоните по указанному номеру телефона в авито!

Разрешение на строительство на руках!

avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3757065099

Расположение

Республика Татарстан, Ляйшевский р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Усады

[Показать карту](#)

Описание

Продается земельный участок 10 соток, в коттеджном поселке "Травкино Village"

Участок находится в 15 мин от г.Казани, хорошее место для строительства дома.

Участок от собственника

Пишите в авито-чат или звоните по указанному номеру телефона в авито!

Разрешение на строительство на руках!

В поселке есть все необходимое для проживания

Свет, ГАЗ

Дороги все хорошие, с твердым покрытием

Имеется вся инфраструктура: магазины, аптеки, медпункты. Всем детям есть места в школе и детском саду

Для осмотра участка можете позвонить и оставить заявку, скорректируем время осмотра, также ответим на все интересующие вопросы по земельному участку!

Добавляйте объявления в избранное, чтобы не потерять! Если объявление еще висит, участок не продан.

Артикул: n - n 13 л 1112 / Ог 2

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
2 600 000 Р	3 000 000 Р
Первый взнос	Срок ипотеки
1 680 000 Р	30 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	От	До
ВТБ	От 6%	От 23 503 Р
Альфа-Банк	От 6%	От 23 503 Р
Росбанк	От 6%	От 23 503 Р
Банк ДОМ.РФ	От 6%	От 23 503 Р

[Перейти к анкете](#) Перейдите к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 3757065099 - 2 апреля в 16:27 - 196 просмотров (+3 сегмента)

2 600 000 Р

260 000 Р за сотку

В ипотеку от 23 503 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)

Решите задачу

Свердлофф для бизнеса до 30 млн Р

Подарок

8 958 724-68-03

[Написать сообщение](#)

Отвечает в течение 1 дня

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

[Травкино Агентство](#)

[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)



В среднем, водитель такси отдыхает, когда хочет

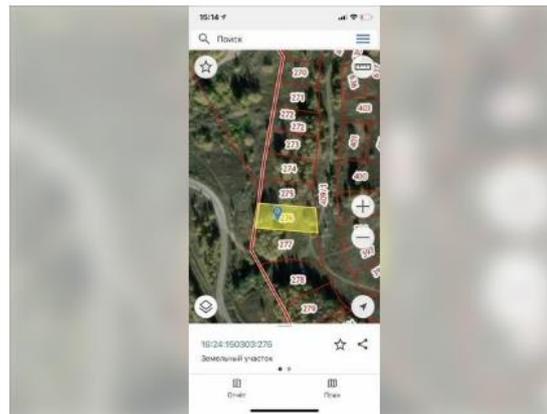
https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3757065099

avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_117sot_izhs_2994509675

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 11,7 сот. (ИЖС)

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



Об участке

Площадь: 11,7 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Приволжский район
р-н Приволжский

[Скрыть карту](#)

2 950 000 Р

252 137 Р за сотку

В ипотеку от 24 972 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)

8 958 723-09-60

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

ООО "КС"

Агентство

На Авито с июля 2016

[Реквизиты проверены](#)

4 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Влад

avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_117sot_izhs_2994509675



Расположение

Республика Татарстан, Казань, Привольский район
р-н Привольский

Скрыть карту



Описание

Продается земельный участок. Площадь 11,67 соток. Коттеджный поселок расположен в зоне «Ф», поэтому разрешение на строительство не выдётся. По данной амнистии поставить дом учёт невозможно.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	2 950 000 Р	Стоимость дома	3 000 000 Р
Первый взнос	1 785 000 Р	Срок ипотеки	30 лет

Одна заявка в несколько банков

ВТБ	Альфа-Банк	Росбанк	Банк ДОМ.РФ
От 6% От 24 972 Р			

[Перейти к анкете](#) Период к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 2994509675 · 18 апреля в 10:20 · 17614 просмотров (≈ 8 секция)

2 950 000 Р

252 137 Р за сотку
В ипотеку от 24 972 Р/мес.
[Посмотреть аналоги](#)

8 958 723-09-60

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продать?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

ООО ТКС
Агентство
На Авито с июля 2016
[Рейтинг проверен](#)

4 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Влад

ПРОЗАКУПКА
Скидка — программа для отсрочки оплаты из Китая

ЗАПУСТИ БИЗНЕС НА УРОВНЕ PRO

ПРОВЕРЕНО

Легкий старт от 10 000 Р!

Успешное решение проблемы
стоимость заказа



https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_117sot_izhs_2994509675

dom.mirkvartir.ru/313872608/

МИРКВАРТИР ПРОДАЖА АРЕНДА НОВОСТРОЙКИ ИПОТЕКА ЦЕНЫ ЖУРНАЛ МЕРОПРИЯТИЯ

республика Татарстан > Лаишевский р-н > с. Усады > Комиссариатская ул. > 101

Продается участок земли, 10 соток

размещено 02.12.23 в 20:03, обновлено 04.03.24 в 19:06 · 9



2 600 000 Р 260 000 Р/сот.

[СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ](#)

СБЕР БАНК

Ипотечные программы

Ипотека по двум документам от 6.0%

Строительство дома от 14.2%

Ипотека на загородную недвижимость и землю от 14.5%

Продавец:

Травкино

Частное лицо

34 объявления

[+7 917 881-09-69](#)

РЕКЛАМ

avito.ru

Kia Cerato 1.6 MT (130 л.с.) 2019 г. 105 234 км

Kia Cerato 1.6 MT (130 л.с.) 2019 г. Пробег: 105 234 км. Передний привод, Бензиновый

[Отчёты Авто.ру](#)

[Trade-in](#)

Продается участок земли, 10 соток

размещено 02.12.23 в 2003, обновлено 04.03.24 в 19:06 9

2 600 000 ₽ 260 000 ₽/сот.

👁️ Следить за ценой

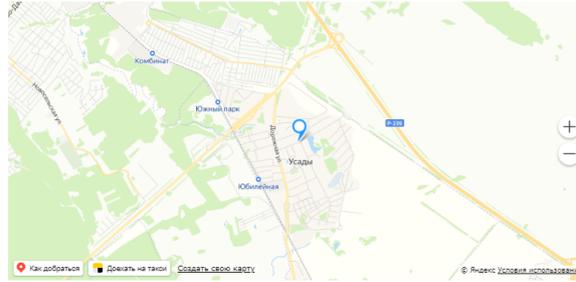
республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Усады, Комиссариатская ул., 101

Продается земельный участок 10 соток, в коттеджном поселке «Травкино Village». Участок находится в 15 мин от г. Казани, хорошее место для строительства дома. Участок от собственника. Пишите в авито-чат или звоните по указанному номеру телефона в авито. Разрешение на строительство на руках! В поселке есть все необходимое для проживания: Свет, Газ. Дороги все хорошие, с твердым покрытием. Имеется вся инфраструктура: магазины, аптеки, медпункты. Всем детям есть места в школе и детском саду. Для осмотра участка можете позвонить и оставить заявку, скорректируем время осмотра, также ответим на все интересующие вопросы по земельному участку! Добавляйте объявление в избранное, чтобы не потерять! Если объявление еще висит, участок не продан. Артикул: у — м 10 j 5 9 / 7 тз.

Связаться с продавцом

Травкино
Частное лпд
34 объявления

📞 ПОЗВОНИТЬ



Реклама

avito.ru

**Kia Cerato 1.6 MT
(130 л.с.) 2019 г.
105 234 км**

Kia Cerato 1.6 MT (130 л.с.)
2019 г. Пробег: 105 234 км.
Параллельный привод,
бензиновый

Отчёты Авто.ру

Trade-in

Новые авто

Разместить авто

Узнать больше

Информация о участке земли

Площадь 10 соток

Тип участка индивидуальное жилищное

<https://dom.mirkvartir.ru/313872608/>

avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3405158892

Avito

🏠 Все категории Поиск по объявлениям

Найти 📍 Смена района

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселения (ИЖС)

Участок 10 сот. (ИЖС)

👁️ Добавить в избранное 🔄 Сравнить 📄 Добавить заметку



Об участке

Площадь: 10 сот.

Расстояние до центра города: 15 км

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Столбичинское сельское поселение, с. Усады, Медицинская ул.

Скрыть карту



2 600 000 ₽

260 000 ₽ за сотку

В ипотеку от 23 503 ₽/мес.

Посмотреть скидки

Наличие: в наличии

Свердлофф для бизнеса до 20 млн ₽

Подробнее

8 958 724-68-03

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравстуйте!

Ещё продать? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Травкино

Агентство

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Реклама

прозакупка

Онлайн - платформа для оптовой закупки из Китая

Вывести бизнес на уровень PRO

НАДЕЖНО

Гарантия количества и качества товаров

Реквизиты проверены

prozaкупка

Онлайн - платформа для оптовой закупки из Китая

ЗАПУСТИ БИЗНЕС НА УРОВНЕ PRO

ПРОВЕРЕНО

Легкий старт от 10 000 ₽*

*Предоплата в размере 10% от стоимости товара

Реквизиты проверены

prozaкупка

Онлайн - платформа для оптовой закупки из Китая

ЗАПУСТИ БИЗНЕС НА УРОВНЕ PRO

ПРОВЕРЕНО

Легкий старт от 10 000 ₽*

*Предоплата в размере 10% от стоимости товара

Реквизиты проверены

prozaкупка

Онлайн - платформа для оптовой закупки из Китая

ЗАПУСТИ БИЗНЕС НА УРОВНЕ PRO

ПРОВЕРЕНО

Легкий старт от 10 000 ₽*

*Предоплата в размере 10% от стоимости товара

Реквизиты проверены

prozaкупка

Онлайн - платформа для оптовой закупки из Китая

ЗАПУСТИ БИЗНЕС НА УРОВНЕ PRO

ПРОВЕРЕНО

Легкий старт от 10 000 ₽*

*Предоплата в размере 10% от стоимости товара

Реквизиты проверены

prozaкупка

Онлайн - платформа для оптовой закупки из Китая

ЗАПУСТИ БИЗНЕС НА УРОВНЕ PRO

ПРОВЕРЕНО

Легкий старт от 10 000 ₽*

*Предоплата в размере 10% от стоимости товара

Реквизиты проверены

prozaкупка

Онлайн - платформа для оптовой закупки из Китая

ЗАПУСТИ БИЗНЕС НА УРОВНЕ PRO

ПРОВЕРЕНО

Легкий старт от 10 000 ₽*

*Предоплата в размере 10% от стоимости товара

Реквизиты проверены

prozaкупка

Онлайн - платформа для оптовой закупки из Китая

ЗАПУСТИ БИЗНЕС НА УРОВНЕ PRO

ПРОВЕРЕНО

Легкий старт от 10 000 ₽*

*Предоплата в размере 10% от стоимости товара

Реквизиты проверены

prozaкупка

Онлайн - платформа для оптовой закупки из Китая

ЗАПУСТИ БИЗНЕС НА УРОВНЕ PRO

ПРОВЕРЕНО

Легкий старт от 10 000 ₽*

*Предоплата в размере 10% от стоимости товара

Реквизиты проверены

prozaкупка

Онлайн - платформа для оптовой закупки из Китая

ЗАПУСТИ БИЗНЕС НА УРОВНЕ PRO

ПРОВЕРЕНО

Легкий старт от 10 000 ₽*

*Предоплата в размере 10% от стоимости товара

Реквизиты проверены

prozaкупка

Онлайн - платформа для оптовой закупки из Китая

avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3405158892

Описание

Продается земельный участок 10 соток, в коттеджном поселке "Травкино Village"

Участок находится в 15мин от г.Казани, хорошее место для строительство дома.

✔ Участок от собственника

✉ Пишите в авито-чат или звоните по указанному номеру телефона в авито!

Разрешение на строительство на руках!

В поселке есть все необходимое для проживания

▲ Свет, ГАЗ

▲ Дороги все хорошие, с твердым покрытием

▲ Имеется вся инфраструктура: магазины, аптеки, медпункты. Всем детям есть места в школе и детском саду

📞 Для осмотра участка можете позвонить и оставить заявку, скорректируем время осмотра, также ответим на все интересующие вопросы по земельному участку!

✔ Добавляйте объявление в избранное, чтобы не потерять! Если объявление еще висит, участок не продан.

Артикул: q - t 15 u 4 2 / 1 n 4

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли

2 600 000 Р

Стоимость дома

3 000 000 Р

Первый взнос

1 680 000 Р

Срок ипотеки

30 лет

Одна заявка в несколько банков

 ВТБ	 Альфа-Банк	 Росбанк	 Банк ДОМ.РФ
От 6% От 23 503 Р	От 6% От 23 503 Р	От 6% От 23 503 Р	От 6% От 23 503 Р

[Перейти к анкете](#)

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 3405158892 · вчера в 11:42 · 4095 просмотров (+11 сегодня)

[Пожаловаться](#)

2 600 000 Р

260 000 Р за сотку

В ипотеку от 23 503 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)

Рассчитайте [alfabank.ru](#)

Овердрафт для бизнеса до 30млн Р

[Подробнее](#)

8 958 724-68-03

[Написать сообщение](#)

Отвечает в течение дня

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Травкино
Агентство

[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)



https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3405158892

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Республике Татарстан

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.03.2024, поступившего на рассмотрение 29.03.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4
Всего разделов: 6	
Всего листов выписки: 19	
29.03.2024г. № КУВИ-001/2024-88820927	
Кадастровый номер:	16:24:150303:266
Номер кадастрового квартала:	16:24:150303
Дата присвоения кадастрового номера:	10.08.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань.
Площадь:	70000 +/- 93
Кадастровая стоимость, руб.:	141552054
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:24:150303:228
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного
Сведения о кадастровом инженерере:	Малькова Валерия Геннадьевна, договор на выполнение кадастровых работ от 30.05.2018 № 84-2018 , дата завершения кадастровых работ: 09.07.2018
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	<small>Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19
29.03.2024г. № КУВИ-001/2024-88820927			
Кадастровый номер:		16:24:150303:266	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4171 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может влиять на безопасность полетов воздушных судов., вид/наименование: Пятая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4172 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц., вид/наименование: Шестая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4166 от 06.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В границах приаэродромной территории устанавливаются 7 подзон. Ограничения устанавливаются в зависимости от расположения объекта и земельных участков в подзонах., вид/наименование: Приаэродромная территория Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4169 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации Федеральным органом исполнительной власти при установлении приаэродромной территории. Величина ограничения строительства по высоте определяется представленной методикой расчета максимально допустимой высоты объектов в границах третьей подзоны., вид/наименование: Третья подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4170 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны, вид/наименование: Четвертая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта.		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта		

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

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4
Всего разделов: 6	
Всего листов выписки: 19	
29.03.2024г. № КУВИ-001/2024-88820927	
Кадастровый номер:	16:24:150303:266
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	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 государственного органа 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

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	<small>Сертификат: 00BВ056В7401СВ38D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19
29.03.2024г. № КУВИ-001/2024-88820927			
Кадастровый номер:		16:24:150303:266	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		<p>Граница земельного участка состоит из 3 контуров. Учетные номера контуров и их площади: 1 - 67692.05 кв.м, 2 - 860.51 кв.м, 3 - 1447.04 кв.м. Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 16:24:000000:4415. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 13.09.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 17.09.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 22.09.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 04.11.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 07.11.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.</p>	
Получатель выписки:		Яковлев Станислав Юрьевич	

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Раздел 2 Лист 5

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19
29.03.2024г. № КУВИ-001/2024-88820927			
Кадастровый номер:		16:24:150303:266	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "АК БАРС - Горизонт"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16:24:150303:266-16/001/2018-3 10.08.2018 09:04:37
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:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	10.08.2018 09:04:39	
	номер государственной регистрации:	16:24:150303:266-16/001/2018-2	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия по 30.06.2024 по 30.06.2024	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Ак Барс -Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев, ИНН: 1435126890	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "АК БАРС-Горизонт" под управлением ООО "УК "АК БАРС КАПИТАЛ", № 1504-94198349, выдан 04.08.2009	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 6	
Всего листов выписки: 19	
29.03.2024г. № КУВИ-001/2024-88820927	
Кадастровый номер:	16:24:150303:266
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной 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 Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19
29.03.2024г. № КУВИ-001/2024-88820927			
Кадастровый номер:		16:24:150303:266	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BВ056В7401СВ38D2B3576АСDС8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

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: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19
29.03.2024г. № КУВИ-001/2024-88820927			
Кадастровый номер:		16:24:150303:266	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:5000 Условные обозначения:

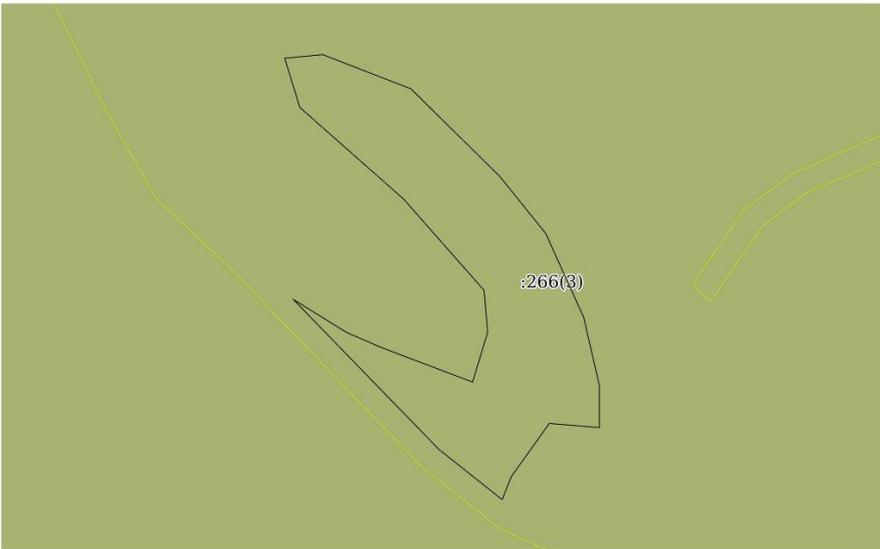
	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
	полное наименование должности	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3	Всего листов раздела 3: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19
29.03.2024г. № КУВИ-001/2024-88820927			
Кадастровый номер:		16:24:150303:266	
Масштаб 1:5000		Условные обозначения:	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 3	Всего листов раздела 3: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19
29.03.2024г. № КУВИ-001/2024-88820927			
Кадастровый номер:		16:24:150303:266	
			
Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 3	Всего листов раздела 3: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19
29.03.2024г. № КУВИ-001/2024-88820927			
Кадастровый номер:		16:24:150303:266	
			
Масштаб 1:800		Условные обозначения:	

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p><small>Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small></p>	
полное наименование должности	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: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19
29.03.2024г. № КУВИ-001/2024-88820927			
Кадастровый номер:		16:24:150303:266	

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	136°19.4'	45.9	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	128°23.4'	16.59	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	114°29.5'	9.89	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	90°0.0'	3.6	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	134°33.5'	55.16	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	136°55.9'	25.19	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	204°31.2'	6.26	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	210°42.0'	7.44	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	261°40.4'	8.29	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	143°22.7'	27.66	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	141°40.1'	73.68	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	143°21.1'	46.74	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	148°22.0'	42.52	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	165°13.0'	22.34	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.16	225°0.0'	7.21	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
16	1.1.16	1.1.17	239°5.1'	40.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	1.1.17	1.1.18	240°52.7'	28.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	1.1.18	1.1.19	315°19.8'	525.92	данные отсутствуют	16:24:150303:267(1)	данные отсутствуют
19	1.1.19	1.1.20	46°39.6'	58.33	данные отсутствуют	16:24:150303:220	данные отсутствуют
20	1.1.20	1.1.21	48°15.6'	78.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	1.1.21	1.1.22	48°0.8'	24.35	данные отсутствуют	16:24:150303:219	данные отсутствуют
22	1.1.22	1.1.23	331°10.7'	2.16	данные отсутствуют	16:24:150303:219	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BВ056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 3		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 19	
29.03.2024г. № КУВИ-001/2024-88820927							
Кадастровый номер:				16:24:150303:266			
1	2	3	4	5	6	7	8
23	1.1.23	1.1.24	48°12.9'	11.6	данные отсутствуют	16:24:150303:265(1)	данные отсутствуют
24	1.1.24	1.1.25	135°51.7'	30.59	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
25	1.1.25	1.1.26	145°8.8'	50.57	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
26	1.1.26	1.1.27	162°27.4'	16.26	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
27	1.1.27	1.1.28	170°0.1'	36.86	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
28	1.1.28	1.1.29	154°13.9'	19.32	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
29	1.1.29	1.1.30	150°35.3'	17.1	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
30	1.1.30	1.1.1	133°19.3'	16.91	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
31	2.1.1	2.1.2	90°0.0'	1.7	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
32	2.1.2	2.1.3	109°24.4'	9.33	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
33	2.1.3	2.1.4	82°19.3'	8.98	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
34	2.1.4	2.1.5	52°35.7'	6.42	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
35	2.1.5	2.1.6	55°31.3'	10.07	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
36	2.1.6	2.1.7	155°24.0'	9.13	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
37	2.1.7	2.1.8	192°9.1'	21.38	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
38	2.1.8	2.1.9	177°50.0'	18.51	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
39	2.1.9	2.1.10	319°8.1'	11.77	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
40	2.1.10	2.1.11	309°45.2'	13.92	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
41	2.1.11	2.1.12	284°18.0'	5.26	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
42	2.1.12	2.1.13	260°32.3'	4.87	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
43	2.1.13	2.1.14	350°1.9'	16.75	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
44	2.1.14	2.1.1	342°53.8'	5.44	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
45	3.1.1	3.1.2	122°0.3'	10.38	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
46	3.1.2	3.1.3	113°40.9'	6.22	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
47	3.1.3	3.1.4	110°53.2'	16.27	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
48	3.1.4	3.1.5	16°45.8'	8.67	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
49	3.1.5	3.1.6	355°6.1'	7.03	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
50	3.1.6	3.1.7	318°48.8'	20.2	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
51	3.1.7	3.1.8	311°39.2'	23.02	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют

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

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 3 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 3		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 19	
29.03.2024г. № КУВИ-001/2024-88820927							
Кадастровый номер:				16:24:150303:266			
1	2	3	4	5	6	7	8
52	3.1.8	3.1.9	343°2.7'	8.57	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
53	3.1.9	3.1.10	84°33.6'	6.33	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
54	3.1.10	3.1.11	111°19.6'	15.67	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
55	3.1.11	3.1.12	134°48.2'	20.72	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
56	3.1.12	3.1.13	141°20.4'	12.17	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
57	3.1.13	3.1.14	155°46.3'	15.35	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
58	3.1.14	3.1.15	167°9.1'	11.69	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
59	3.1.15	3.1.16	180°0.0'	7	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
60	3.1.16	3.1.17	274°49.3'	8.33	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
61	3.1.17	3.1.18	215°17.6'	10.9	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
62	3.1.18	3.1.19	201°32.5'	4.09	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
63	3.1.19	3.1.20	308°39.6'	13.45	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
64	3.1.20	3.1.1	316°3.0'	34.72	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют

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

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: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19
29.03.2024г. № КУВИ-001/2024-88820927			
Кадастровый номер:		16:24:150303:266	

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	463055.9	1310041.2	Закрепление отсутствует	0.1
2	463022.7	1310072.9	Закрепление отсутствует	0.1
3	463012.4	1310085.9	Закрепление отсутствует	0.1
4	463008.3	1310094.9	Закрепление отсутствует	0.1
5	463008.3	1310098.5	Закрепление отсутствует	0.1
6	462969.6	1310137.8	Закрепление отсутствует	0.1
7	462951.2	1310155	Закрепление отсутствует	0.1
8	462945.5	1310152.4	Закрепление отсутствует	0.1
9	462939.1	1310148.6	Закрепление отсутствует	0.1
10	462937.9	1310140.4	Закрепление отсутствует	0.1
11	462915.7	1310156.9	Закрепление отсутствует	0.1
12	462857.9	1310202.6	Закрепление отсутствует	0.1
13	462820.4	1310230.5	Закрепление отсутствует	0.1
14	462784.2	1310252.8	Закрепление отсутствует	0.1
15	462762.6	1310258.5	Закрепление отсутствует	0.1
16	462757.5	1310253.4	Закрепление отсутствует	0.1
17	462736.6	1310218.5	Закрепление отсутствует	0.1
18	462722.6	1310193.37	Закрепление отсутствует	0.1
19	463096.62	1309823.64	Закрепление отсутствует	0.1
20	463136.65	1309866.06	Закрепление отсутствует	0.1
21	463189.14	1309924.89	Закрепление отсутствует	0.1
22	463205.43	1309942.99	Закрепление отсутствует	0.1

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

Земельный участок					
вид объекта недвижимости					
Лист № 2 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 3		Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19
29.03.2024г. № КУВИ-001/2024-88820927					
Кадастровый номер:			16:24:150303:266		
1	2	3	4	5	
23	463207.32	1309941.95	Закрепление отсутствует	0.1	
24	463215.05	1309950.6	Закрепление отсутствует	0.1	
25	463193.1	1309971.9	Закрепление отсутствует	0.1	
26	463151.6	1310000.8	Закрепление отсутствует	0.1	
27	463136.1	1310005.7	Закрепление отсутствует	0.1	
28	463099.8	1310012.1	Закрепление отсутствует	0.1	
29	463082.4	1310020.5	Закрепление отсутствует	0.1	
30	463067.5	1310028.9	Закрепление отсутствует	0.1	
1	463055.9	1310041.2	Закрепление отсутствует	0.1	
1	463142.3	1310007.9	Закрепление отсутствует	0.1	
2	463142.3	1310009.6	Закрепление отсутствует	0.1	
3	463139.2	1310018.4	Закрепление отсутствует	0.1	
4	463140.4	1310027.3	Закрепление отсутствует	0.1	
5	463144.3	1310032.4	Закрепление отсутствует	0.1	
6	463150	1310040.7	Закрепление отсутствует	0.1	
7	463141.7	1310044.5	Закрепление отсутствует	0.1	
8	463120.8	1310040	Закрепление отсутствует	0.1	
9	463102.3	1310040.7	Закрепление отсутствует	0.1	
10	463111.2	1310033	Закрепление отсутствует	0.1	
11	463120.1	1310022.3	Закрепление отсутствует	0.1	
12	463121.4	1310017.2	Закрепление отсутствует	0.1	
13	463120.6	1310012.4	Закрепление отсутствует	0.1	
14	463137.1	1310009.5	Закрепление отсутствует	0.1	
1	463142.3	1310007.9	Закрепление отсутствует	0.1	
1	463050.7	1310051.6	Закрепление отсутствует	0.1	
2	463045.2	1310060.4	Закрепление отсутствует	0.1	
3	463042.7	1310066.1	Закрепление отсутствует	0.1	
4	463036.9	1310081.3	Закрепление отсутствует	0.1	
5	463045.2	1310083.8	Закрепление отсутствует	0.1	

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

Земельный участок					
вид объекта недвижимости					
Лист № 3 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 3		Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19
29.03.2024г. № КУВИ-001/2024-88820927					
Кадастровый номер:			16:24:150303:266		
1	2	3	4	5	
6	463052.2	1310083.2	Закрепление отсутствует	0.1	
7	463067.4	1310069.9	Закрепление отсутствует	0.1	
8	463082.7	1310052.7	Закрепление отсутствует	0.1	
9	463090.9	1310050.2	Закрепление отсутствует	0.1	
10	463091.5	1310056.5	Закрепление отсутствует	0.1	
11	463085.8	1310071.1	Закрепление отсутствует	0.1	
12	463071.2	1310085.8	Закрепление отсутствует	0.1	
13	463061.7	1310093.4	Закрепление отсутствует	0.1	
14	463047.7	1310099.7	Закрепление отсутствует	0.1	
15	463036.3	1310102.3	Закрепление отсутствует	0.1	
16	463029.3	1310102.3	Закрепление отсутствует	0.1	
17	463030	1310094	Закрепление отсутствует	0.1	
18	463021.1	1310087.7	Закрепление отсутствует	0.1	
19	463017.3	1310086.2	Закрепление отсутствует	0.1	
20	463025.7	1310075.7	Закрепление отсутствует	0.1	
1	463050.7	1310051.6	Закрепление отсутствует	0.1	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BВ056В7401СВ38D2B3576АСDС8425108 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

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 6
Всего листов выписки: 19		
29.03.2024г. № КУВИ-001/2024-88820927		
Кадастровый номер:		16:24:150303:266
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): В границах приаэродромной территории устанавливаются 7 подзон. Ограничения устанавливаются в зависимости от расположения объекта и земельных участков в подзонах.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4166; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации Федеральным органом исполнительной власти при установлении приаэродромной территории. Величина ограничения строительства по высоте определяется представленной методикой расчета максимально допустимой высоты объектов в границах третьей подзоны.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4169; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Третья подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4170; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Четвертая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта

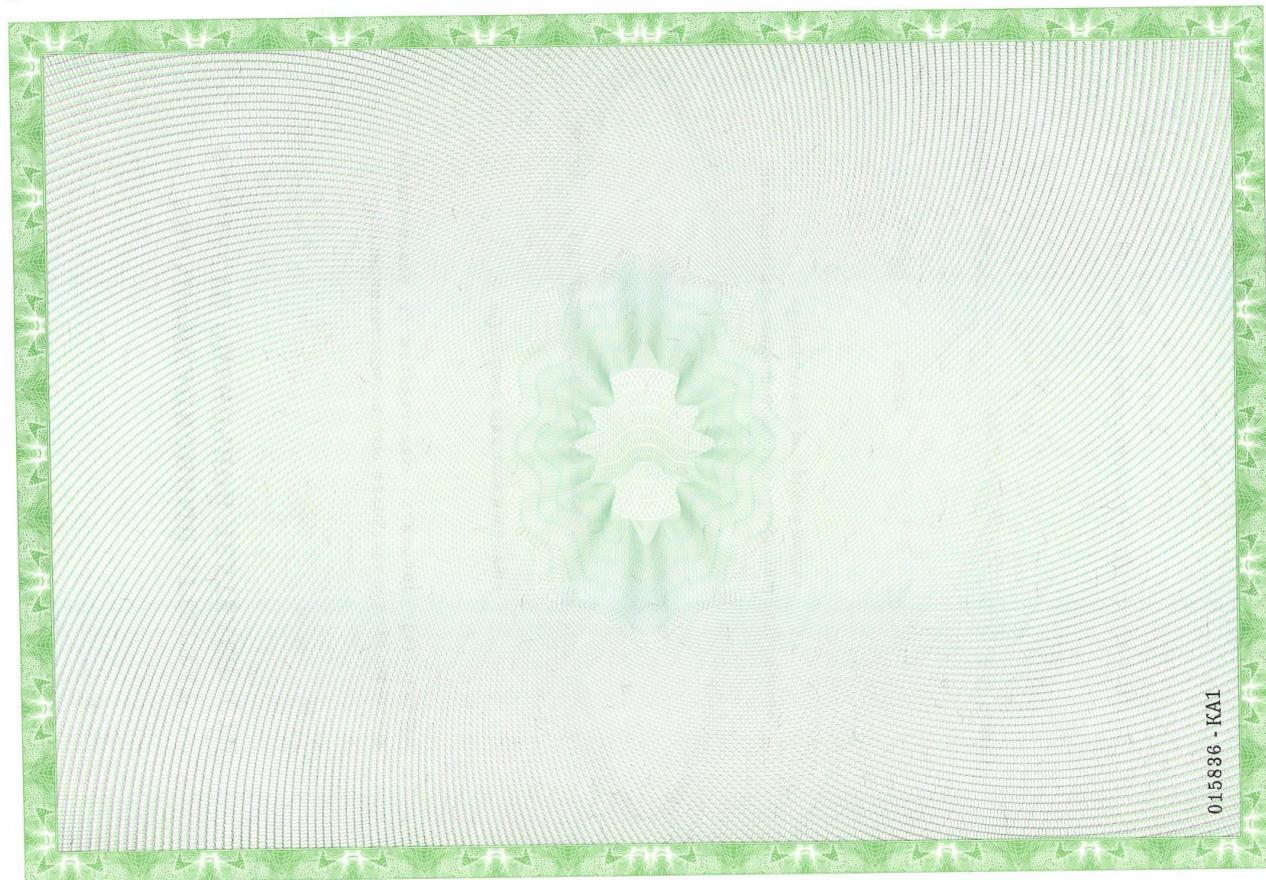
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19
29.03.2024г. № КУВИ-001/2024-88820927			
Кадастровый номер:		16:24:150303:266	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может влиять на безопасность полетов воздушных судов.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4171; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Пятая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4172; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Шестая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта	

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВО ЗАНИМАТЬСЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ





ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации,
закрывающей договоры на проведение оценки № 922/2550157498

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нарыный проезд, д. 6 стр. 9, эт. 3 ком. 1; ОГРН 1027700942413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «22» февраля 2024 г.

Дата выдачи полиса «19» декабря 2023г.

Страхователь:	ООО «КонТраст» 420059, РТ, г. Казань, Оренбургский тракт, д. 8 л. пом. 1007 р/с 40702810162000008798 в ПАО «Сбербанк», г. Казань №/с 3010181060000000603 БИК 0492056603 ИНН 1659158802	Выплата страхования:	Российские рубли
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 26.03.2024 г. по 24 часа 00 минут 25.03.2025 г.	2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за принятие вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 26.03.2019 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обязательства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.	3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	1 200 000 000,00 (Один миллиард двести миллионов) Рублей,	4. Страховая сумма:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы	5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования	6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования	7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/2550157498 - Правила страхования,	8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2510987343 от «19» декабря 2023г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Кравченко А.Е. Экземляр Правил страхования выданы с уведомлением Принятая страховая оценка	Представитель страховщика:	Кравченко А.Е. Экземляр Правил страхования выданы с уведомлением Принятая страховая оценка

Страхователь
М.П.

Страхователь
М.П.



ПОЛИС

к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/2510987343

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, Москва, Нарыный проезд, д. 6 стр. 9, эт. 3 ком. 1; ОГРН 1027700942413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «19» декабря 2023г.

Дата выдачи полиса «19» декабря 2023г.

Страхователь:	Диденко Лариса Николаевна 421088, г. Казань, ул. Академика Губкина, д. 30Г, кв. 50 Паспорт серия 9219 № 653706 Выдан МВД по Республике Татарстан	Выплата страхования:	Российские рубли
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 20.12.2023г. по 24 часа 00 минут 19.12.2024г.	2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключенному со Страхователем в рамках оказания услуг по оценке (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, и соответствию с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиком в период, начиная с 20.12.2023 г.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.	3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей	4. Страховая сумма:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы	5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования	6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования	7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2510987343 от «19» декабря 2023г. - Правила страхования.	8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2510987343 от «19» декабря 2023г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Кравченко А.Е. Экземляр Правил страхования выданы с уведомлением Принятая страховая оценка	Представитель страховщика:	Кол. 19334524 Экземляр Правил страхования выданы с уведомлением Принятая страховая оценка

Страхователь
М.П.

Страхователь
М.П.