

ОТЧЁТ №13342

Об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости

Заказчик: Министерство земельных и имущественных отношений Республики Татарстан

Правообладатель: Республика Татарстан

Исполнитель оценки: АО «НКК «СЭНК»

Дата оценки: 26 января 2023 года

Дата составления отчета: 31 января 2023 года

Адрес объектов недвижимости: Республика Татарстан, г Казань, Кировский район, ул. Адмиралтейская, дом 19

Казань – 2023



В соответствии с государственным контрактом №920 000 099 от 26.04.2022г. (заказ №67 от 23.01.2023г.) специалистами АО «НКК «СЭНК» произведена оценка объектов недвижимости.

Оценка проведена для передачи в качестве имущественного взноса по состоянию на 26 января 2023 года.

Адрес объектов недвижимости: Республика Татарстан, г Казань, Кировский район, ул. Адмиралтейская, дом 19.

Развернутая характеристика объектов оценки представлена в отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод: по нашему мнению рыночная стоимость объектов недвижимости составляет на дату оценки:

89 473 000 руб. без НДС.

Восемьдесят девять миллионов четыреста семьдесят три тысячи рублей.

В том числе:

№	Кадастровый номер	Наименование	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб. (без НДС)	Рыночная стоимость, руб. (с НДС)
1	16:50:090104:86	Здание контрольно-технического пункта	86,1	396 200	475 440
2	16:50:090104:85	Здание сарая	556,0	47 500	57 000
3	16:50:090104:83	Склад	311,2	28 500	34 200
4	16:50:170312:89	Склад	109,6	2 500	3 000
5	16:50:090104:87	Сооружение забора (189 м)	-	43 400	52 080
6	16:50:090104:13	Земельный участок	5 052,0	88 954 900	88 954 900
Итого				89 473 000	89 576 620

*НДС возникает в случае если объект оценки является объектом налогообложения согласно законодательству РФ. Земельные участки НДС не облагаются в соотв. со ст. 146 п.2 НК РФ.

Если по оценке или нашим рассуждениям возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам. Надеемся на дальнейшее плодотворное сотрудничество.

Генеральный директор АО «НКК «СЭНК»
Оценщик

А.В. Миннахметова
А.В. Иванов



Содержание и объем работ

Часть 1. Общие сведения	5
1.1. Основные факты и выводы.....	5
1.2. Задание на оценку	7
1.3. Сведения о заказчике оценки	8
1.4. Сведения об оценщике и исполнителе.....	8
1.5. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	11
1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности	12
1.7. Определение вида оцениваемой стоимости	13
1.8. Основные этапы процесса оценки	14
Часть 2. Описание оцениваемых объектов недвижимости	15
2.1. Общее описание объектов оценки.....	15
2.2. Расположение объектов оценки на карте	21
2.3. Фотографии объектов оценки.....	23
2.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	28
Часть 3. Анализ рынка/сегмента рынка, к которому относится Объект оценки	32
3.1. Этапы анализа рынка	32
3.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	33
3.3. Итоги социально-экономического развития РФ (анализ внешних факторов, макроэкономика, данные на январь 2023 года)	35
3.4. Общая информация о регионе (анализ внешних факторов).....	38
3.5. Итоги социально-экономического развития Республики Татарстан в 2022 году (анализ внешних факторов).....	40
3.6. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты 44	
3.7. Анализ рынка коммерческой недвижимости в Республике Татарстан.....	45
3.1. Анализ ценообразующих факторов, использовавшихся при определении стоимости.....	46
3.2. Предложения о продаже недвижимости, аналогичной оцениваемой.....	47
3.3. Основные выводы из анализа рынка	49
Часть 4. Введение в теорию оценки.....	50
4.1. Основные понятия и определения	50
4.2. Принципы оценки недвижимости.....	51
4.3. Оценочные подходы	53
4.4. Методы оценки земельных участков.....	53
Часть 5. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке. Оценка стоимости земельного участка	58
5.1. Выбор методов для оценки	58
5.2. Расчет стоимости условно свободного земельного участка по методу сравнения продаж	61
5.3. Расчет стоимости необходимых затрат на снос.....	77
5.4. Разбивка стоимости по объектам	83



Часть 6. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости объектов недвижимого имущества.....	84
Часть 7. Перечень использованных при проведении оценки данных, анализ их достаточности и достоверности.....	85
7.1. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	85
7.2. Прочие материалы	86
Приложение 1. Копии (скриншоты) предложений о продаже и аренде недвижимости, использованные в расчетах. Копии страниц и интернет-страниц со справочной информацией.....	88
Приложение 1.1. Скриншоты объявлений о продаже земельных участков.....	88
Приложение 1.2. Копии страниц из «Справочника оценщика недвижимости... (под ред. Л.А. Лейфера), использованные для обоснования корректировок при оценке стоимости участка.....	94
Приложение 1.3. Копии страниц из справочника Статриелт, использованные для обоснования корректировок при оценке стоимости	95
Сертификат оценки.....	99
Приложение 2. Копии документов, использованных для оценки.....	100
Приложение 3. Копии документов оценщика и исполнителя оценки, подтверждающих право заниматься оценочной деятельностью	150

Часть 1. Общие сведения

1.1. Основные факты и выводы

1.1.1. Порядковый номер отчета об оценке

Порядковый номер Отчета об оценке	13342
-----------------------------------	-------

1.1.2. Основание для проведения оценки

Основание для проведения оценки	Государственный контракт №920 000 099 от 26.04.2022г. (заказ №67 от 23.01.2023г.) между Заказчиком и Исполнителем оценки. Заказчик оценки: Министерство земельных и имущественных отношений Республики Татарстан. Исполнитель оценки: АО «НKK «СЭНК».
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Государственный контракт №920 000 099 от 26.04.2022г. (заказ №67 от 23.01.2023г.) между Заказчиком и Исполнителем оценки. Трудовой договор №7-11/20 от 02.11.2020г. между оценщиком и исполнителем (АО «НKK «СЭНК»)

1.1.3. Объект оценки, цели и задачи оценки, даты

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Здание контрольно-технического пункта, кад.№16:50:090104:86, общая площадь 86,1 кв.м Здание сарая, кад.№16:50:090104:85, общая площадь 556 кв.м Склад, кад.№16:50:090104:83, общая площадь 311,2 кв.м Склад, кад.№16:50:170312:89, общая площадь 109,6 кв.м Сооружение забора (189 м), кад.№16:50:090104:87, общая площадь - кв.м Земельный участок, кад.№16:50:090104:13, общая площадь 5052 кв.м Адрес: Республика Татарстан, г Казань, Кировский район, ул. Адмиралтейская, дом 19
Краткое описание имущественных прав	Право собственности на объект оценки. Правообладатель: Республика Татарстан
Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для передачи в качестве имущественного взноса
Дата оценки	26 января 2023 года.
Период проведения работ	23 - 31 января 2023 года.
Дата составления Отчета	31 января 2023 года.
Дата осмотра Объекта оценки	26 января 2023 года.

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

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Земельный участок	
А) Затратный подход	Не применялся
Б) Сравнительный подход	91 264 000 руб. (без учета затрат на снос (демонтаж) зданий).
В) Доходный подход	Не применялся

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Затраты на снос зданий	
А) Затратный подход	1 791 000 руб.
Б) Сравнительный подход	Не применялся
В) Доходный подход	Не применялся

1.1.5. Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки	89 473 000 руб. Восемьдесят девять миллионов четыреста семьдесят три тысячи рублей.
------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------

В том числе:

№	Кадастровый номер	Наименование	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб. (без НДС)	Рыночная стоимость, руб. (с НДС)
1	16:50:090104:86	Здание контрольно-технического пункта	86,1	396 200	475 440
2	16:50:090104:85	Здание сарая	556,0	47 500	57 000
3	16:50:090104:83	Склад	311,2	28 500	34 200
4	16:50:170312:89	Склад	109,6	2 500	3 000
5	16:50:090104:87	Сооружение забора (189 м)	-	43 400	52 080
6	16:50:090104:13	Земельный участок	5 052,0	88 954 900	88 954 900
Итого				89 473 000	89 576 620

1.1.6. Ограничения и пределы применения полученного результата

Результаты оценки могут быть использованы Заказчиком оценки для передачи в качестве имущественного взноса.

Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки.

Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть представлены Заказчиком для использования в целях рекламы или для прочих целей, отличных от целей написания данного отчета и предполагаемого использования результатов оценки (согласно заданию на оценку).

1.2. Задание на оценку

Объект оценки, включая права на объект оценки	<p>Здание контрольно-технического пункта, кад.№16:50:090104:86, общая площадь 86,1 кв.м</p> <p>Здание сарая, кад.№16:50:090104:85, общая площадь 556 кв.м</p> <p>Склад, кад.№16:50:090104:83, общая площадь 311,2 кв.м</p> <p>Склад, кад.№16:50:170312:89, общая площадь 109,6 кв.м</p> <p>Сооружение забора (189 м), кад.№16:50:090104:87, общая площадь - кв.м</p> <p>Земельный участок, кад.№16:50:090104:13, общая площадь 5052 кв.м</p> <p>Адрес: Республика Татарстан, г Казань, Кировский район, ул. Адмиралтейская, дом 19</p> <p>Право собственности на объекты оценки.</p>
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения.	<p>Право собственности на объект оценки.</p> <p>Правообладатель: Республика Татарстан,</p> <p>Ограничения (обременения) – отсутствуют на строения.</p> <p>На земельный участок – Аренда, дата государственной регистрации: 29.11.2017 16:10:12, номер государственной регистрации: 16:50:090104:13-16/001/2017-2.</p> <p>Оценка проведена для необремененного имущества (в предположении, что обременения отсутствуют).</p> <p>Оценке подлежит стоимость права собственности на объекты оценки.</p>
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<p>Характеристики объектов оценки и ссылки на документы приведены в разделе 2.1 отчета.</p>
Цель оценки	<p>Определение рыночной стоимости объекта оценки для передачи в качестве имущественного взноса</p>
Основной нормативно-правовой акт, в соответствии с которым будет выполняться оценка	<p>Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" N 135-ФЗ от 29 июля 1998 года</p>
Вид стоимости	<p>Рыночная</p>
Специальные допущения, иные существенные допущения (если они	<p>Отсутствуют</p>

известны на момент составления задания на оценку)	
Ограничения оценки	Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке), за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	Предполагается, что результаты оценки будут использованы Заказчиком для передачи в качестве имущественного взноса. Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки. Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть представлены Заказчиком для использования в целях рекламы или для прочих целей, отличных от целей написания данного отчета и предполагаемого использования результатов оценки (согласно заданию на оценку).
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе

1.3. Сведения о заказчике оценки

Организационно-правовая форма	Министерство
Наименование	Министерство земельных и имущественных отношений Республики Татарстан
ОГРН	ОГРН: 1021602851753, Дата присвоения ОГРН: 04.12.2002
Адрес	420043, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Вишневского, 26

1.4. Сведения об оценщике и исполнителе

1.4.1. Сведения об оценщике

Фамилия, имя, отчество	Иванов Александр Вячеславович
Место нахождения оценщика (почтовый адрес), номер контактного телефона, адрес электронной почты	Почтовый адрес оценщика: 420111, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Левобулачная, 24, офис АО «НKK «СЭНК». Номер контактного телефона: +7 (843) 526-00-00. Адрес электронной почты: aivanov@senk.ru
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор №7-11/20 от 02.11.2020г. между оценщиком и исполнителем. Государственный контракт №920 000 099 от 26.04.2022г. (заказ №67 от 23.01.2023г.) между Заказчиком и Исполнителем.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков НП СРО «ДСО» (Некоммерческое партнерство саморегулируема организация «Деловой Союз Оценщиков», №0012 от 25.02.2011 в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков, местонахождение – 119180, г. Москва, ул. Б. Якиманка, д.31, 4-й этаж, оф. 404). Дата включения оценщика в реестр членов НП СРО «Деловой

	Союз Оценщиков» – 12.12.2011г., № согласно реестру – 0442.
	Член экспертного совета НП СРО «Деловой союз оценщиков» (Протокол Общего собрания НП СРО "ДСО" №19 от 11.06.2020г.)
Профессиональные знания в области оценочной деятельности	Профессиональные знания в области оценочной деятельности подтверждаются следующими документами: <ul style="list-style-type: none">– Диплом о профессиональной переподготовке ПП №439799 от 18.10.2002 (Регистрационный номер 2128-2Д). Диплом выдан МИПК и ПРКС РЭА им. Г.В. Плеханова.– Свидетельство о повышении квалификации, регистрационный номер 6726. Повышение квалификации в период с 18.02.2008г. по 05.03.2008г. в Государственной академии промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова (г. Ярославль) по программе «Оценочная деятельность» в объеме 108 часов.– Свидетельство о повышении квалификации, регистрационный номер 154/2011. Повышение квалификации в период с 10.05.2011г. по 24.05.2011г. в Институте экономики, управления и права (г. Казань) по программе «Оценочная деятельность» в объеме 104 часа.– Свидетельство о повышении квалификации, регистрационный номер 177/2014. Повышение квалификации в период с 21.03.2014г. по 04.04.2014г. в Институте экономики, управления и права (г. Казань) по программе «Оценочная деятельность» в объеме 104 часа.
Сведения о квалификационных аттестатах	Оценщик является обладателем следующих квалификационных аттестатов в области оценочной деятельности: <ul style="list-style-type: none">– Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №022980-1 от 25.06.2021г. по направлению «Оценка недвижимости» срок действия до 25.06.2024г.– Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №022981-2 от 25.06.2021г. по направлению «Оценка движимого имущества» срок действия до 25.06.2024г.– Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №023645-3 от 02.07.2021г. по направлению «Оценка бизнеса» срок действия до 02.07.2024г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность оценщика застрахована в: СПАО «ИНГОССТРАХ», страховой полис №433-548-123980/22 от 18.11.2022г., период страхования с «1» января 2023г. по «31» декабря 2024г. Лимит ответственности – 30 000 000 руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2001 года (21 год).
Сведения о независимости оценщика	Независимость оценщика соответствует требованиям статьи 16 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Оценщик НЕ является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица -

заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, НЕ состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

В отношении объекта оценки оценщик НЕ имеет вещные или обязательственные права вне договора.

Оценщик НЕ является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, заказчик оценки НЕ является кредитором или страховщиком оценщика.

Вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика НЕ производилось.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки НЕ зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.

1.4.2. Сведения об исполнителе оценки

Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Акционерное общество (непубличное акционерное общество)
Полное наименование организации	Акционерное общество «Независимая консалтинговая компания «СЭНК» (АО «НKK «СЭНК») До 3 ноября 2020 года – Закрытое акционерное общество «Независимая консалтинговая компания «СЭНК»
ОГРН	1021602831227.
Дата присвоения ОГРН	14.10.2002.
Юридический адрес организации	420111, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Левобулачная, 24
Контактная информация юридического лица	Телефон/факс: +7 (843) 526-00-00, 526-03-70. E-mail: info@senk.ru
Сведения о страховании гражданской ответственности исполнителя оценки	Гражданская ответственность Исполнителя застрахована в СПАО «Ингосстрах», страховой полис № 433-548-048506/19 от 25 июня 2019 г. (с учетом дополнительных соглашений), лимит ответственности 560 000 000 (Пятьсот шестьдесят миллионов) рублей, период действия страхового полиса начинается с «1» января 2020 г., и заканчивается «31» декабря 2022 г.
Сведения о независимости исполнителя оценки	Независимость исполнителя оценки соответствует требованиям статьи 16 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность исполнителя оценки НЕ производилось. Исполнитель оценки НЕ имеет имущественный интерес в объекте оценки, НЕ является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки НЕ зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.

1.4.3. Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Привлеченные для оценки специалисты (за исключением оценщика)	Специалисты, за исключением оценщика, к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.
Привлеченные для оценки организации	Организации, за исключением исполнителя оценки, к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.

1.5. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

1.5.1. Общие допущения

- Ни заказчик, ни Исполнитель, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Настоящий отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Никакая часть отчета не может быть использована в каких-либо целях без учета содержания остальных его частей.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки в конкретной сделке по цене, равной указанной в отчете стоимости.
- Мнение оценщика относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- От оценщика и представителей Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда.
- Расчеты стоимости проводились в среде электронных таблиц Microsoft Excel без ограничения разрядности, однако результаты расчетов представлены в отчете ограниченным числом знаков. Поэтому при проверке расчетов с помощью калькулятора могут иметь место незначительные расхождения, существенно не влияющие на результат оценки.
- В процессе подготовки настоящего отчета, оценщик исходил из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объектов оценки (см. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки), а также из достоверности данных, полученных в результате осмотра объектов и интервью с руководителями и сотрудниками собственника и/или арендатора оцениваемого имущества.
- Оцениваемые имущественные права рассматриваются оценщиком как свободные от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Юридическая экспертиза имущественных прав оценщиком не проводилась. Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы.
- Все размеры, объемы и иные сведения, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, принимаются как истинные, если они не противоречат профессиональному

опыту оценщика. Оценщик не занимался измерениями параметров оцениваемых объектов и не несет ответственности за соответствующие вопросы. Чертежи и схемы, приведенные в отчете, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемых объектах и не должны использоваться в каких-либо других целях.

- Инвентаризация, строительно-техническая и технологическая экспертизы не производились. Оценщик исходит из допущения, что объекты оценки не обременены никакими обязательствами и ограничениями на использование и распоряжение.
- Оценка проводилась в допущении об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик допускает возможность неточностей, поэтому там, где это необходимо и возможно, приводятся ссылки на источник информации.

1.5.2. Специальные допущения:

- Площади аналогов, указанные в объявлениях о продаже, и их же площади, использованные в расчетах часто отличаются, правда, при этом очень несущественно. Различие вызвано тем, что оценщик уточнил площадь аналогов, идентифицировав участки-аналоги по кадастровому номеру в ходе переговоров с продавцом и пользуясь Публичной кадастровой картой Росреестра.
- При оценке не учитываются имеющиеся обременения объектов оценки (если они существуют).

1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

1.6.1. Применяемые стандарты

Исполнитель при проведении оценки применяет следующие стандарты оценочной деятельности:

- 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)»
- федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)».

Стандарты и правила НП СРО «ДСО».

«Методические рекомендации по определению платы за публичный сервитут в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности или находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных гражданам или юридическим лицам», утвержденные приказом Минэкономразвития РФ №321 от 04.06.2019.

1.6.2. Обоснование применяемых стандартов

Федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению всеми субъектами оценочной деятельности в РФ в соответствии с приказами Минэкономразвития РФ.

Стандарты и правила НП СРО «ДСО» обязательны к применению членами НП СРО «ДСО».

1.7. Определение вида оцениваемой стоимости

Стоимость – денежный эквивалент, который покупатель готов обменять на какой-либо предмет или объект.

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

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

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

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

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

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



1.8. Основные этапы процесса оценки

План процесса оценки

Согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон)	Проведено
Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки	Проведено
Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Проведено
Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки	Проведено
Составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке)	Проведено

Часть 2. Описание оцениваемых объектов недвижимости**2.1. Общее описание объектов оценки****2.1.1. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта; имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки**

Объекты оценки	Здание контрольно-технического пункта, кад.№16:50:090104:86, общая площадь 86,1 кв.м Здание сарая, кад.№16:50:090104:85, общая площадь 556 кв.м Склад, кад.№16:50:090104:83, общая площадь 311,2 кв.м Склад, кад.№16:50:170312:89, общая площадь 109,6 кв.м Сооружение забора (189 м), кад.№16:50:090104:87, общая площадь - кв.м Земельный участок, кад.№16:50:090104:13, общая площадь 5052 кв.м
Количественные и качественные характеристики объекта оценки	
Физические свойства объекта оценки	Объекты оценки представляет собой комплекс имущества – здания и сооружения, расположенные на едином земельный участок.
Местоположение	Республика Татарстан, г Казань, Кировский район, ул. Адмиралтейская, дом 19
Сведения об имущественных правах	Право собственности на объект оценки. Правообладатель: Республика Татарстан,
Балансовая стоимость объекта оценки	Указана ниже
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Ограничения (обременения) – отсутствуют на строения. На участок существует ограничение в виде аренды – не учитывалось в расчетах. Оценка проведена исходя из допущений об отсутствии каких-либо ограничений.
Ограничения в использовании	Нет
Сведения об устареваниях	Объекты недвижимости находятся в неудовлетворительном состоянии, частично разрушены.
Информация о текущем использовании объекта оценки	
Информация о текущем использовании Объекта оценки	На дату оценки объекты не эксплуатируются.
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	
Коммуникации	Все необходимые коммуникации по границе земельного участка. Коммуникации в зданиях отсутствуют.
Ссылки на документы, устанавливающие количественные и качественные	

характеристики объекта оценки, на основании которых составлено настоящее описание объекта оценки

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Правообладателем оцениваемого имущества были предоставлены оценщику следующие документы: <ul style="list-style-type: none">– Выписка из ЕГРН от 19.01.2023г. № КУВИ-001/2023-10936897 (на здание Контрольно-технического пункта)– Выписка из ЕГРН от 19.01.2023г. № КУВИ-001/2023-10923054 (на здание Сарая)– Выписка из ЕГРН от 19.01.2023г. № КУВИ-001/2023-10922994 (на здание Склада)– Выписка из ЕГРН от 19.01.2023г. № КУВИ-001/2023-11066561 (на здание Склада)– Выписка из ЕГРН от 19.01.2023г. № КУВИ-001/2023-10934513 (на сооружение ограждения).– Выписка из ЕГРН от 19.01.2023г. № КУВИ-001/2023-10923412 (на земельный участок).– ТП БТИ инв.№8033, по состоянию на 13.02.2017г. (на здание контрольно-технического пункта).– ТП БТИ инв. №8033, по состоянию на 13.02.2017г. (на здание сарая).– ТП БТИ инв. №8033, по состоянию на 13.02.2017г. (на здание склада, лит.Б).– ТП БТИ инв. №8033, по состоянию на 13.02.2017г. (на сооружение ограждения).– Справка о балансовой стоимости объектов.
Прочие документы, использованные при описании объекта оценки	Оценщик также использовал данные интернет-сервисов Росреестра «Публичная кадастровая карта» (http://pkk.rosreestr.ru/) и «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» (https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online)
Замечания к документам	Нет.

**2.1.2. Общие сведения**

№	Кадастровый №	Наименование	Инв. №	Общая площадь, кв.м	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
1	16:50:090104:86	Здание контрольно-технического пункта	00-000081	86,10	657 894,00	396 190,47
2	16:50:090104:85	Здание сарая	00-000083	556,00	475 008,00	0,00
3	16:50:090104:83	Склад	00-000085	311,20	285 479,00	0,00
4	16:50:170312:89	Склад	00-000084	109,60	24 536,00	0,00
5	16:50:090104:87	Сооружение забора (189 м)	00-000086	-	434 420,00	0,00

2.1.3. Сведения о земельном участке**Характеристики**

Адрес	Республика Татарстан, г Казань, Кировский район, ул. Адмиралтейская, дом 19
Наименование	Земельный участок
Кадастровый номер участка	16:50:090104:13
Площадь земельного участка, кв.м	5 052
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под контрольно-технический пункт
Кадастровая стоимость (изымаемой части), руб.	34 651 263,84
Собственник	Республика Татарстан

**2.1.4. Сведения о зданиях****Характеристики**

№	Кадастровый номер	Наименование	Литера по тех. паспорту	Этаж-ность	Год постройки	Площадь застроек и, кв.м	Объем, куб.м	Общая площадь, кв.м	Назначение	Тех. состояние	Тип здания (стены, перекрытия)	
1	16:50:090104:86	Здание контрольно-технического пункта	А	1	1 981	114,4	332,0	86,1	Произв.-склад	Неудовл.	Фундаменты - бетонные ленточные (трещины, искривление, осадка); стены - кирпичные (трещины, выветривания) перекрытия - железобетонные плиты (трещины, прогибы)	
2	16:50:090104:85	Здание сарая	Г2	1	1 975	614,6	2 846,0	556,0	Произв.-склад	Неудовл.	Фундаменты - бетонные ленточные (трещины, разрушение цоколя, искривление, осадка); стены - кирпичные (разрушение одной из стен, трещины) перекрытия - железобетонные плиты (трещины, следы сырости)	
3	16:50:090104:83	Склад	Б	1	1 938	366,0	1 354,0	311,2	Произв.-склад	Неудовл.	Фундаменты - бетонные ленточные (трещины, разрушение цоколя, искривление, осадка); стены - кирпичные (частичное разрушение стен, трещины) перекрытия - железобетонные плиты (трещины, следы сырости, частичное отсутствие)	
4	16:50:170312:89	Склад	Д	1	1 965	н/д	н/д	109,6	Произв.-склад	Фактически не существует	Фактически не существует	
5	16:50:090104:87	Сооружение забора (189 м)	1	-	н/д	-	-	-	Произв.-склад	Удовл.	Ограждение из железобетонных плит, протяженность 189 м, частично профнастил	
								4 532,0	1 062,9			



2.1.5. Состояние зданий.

Объекты оценки – здания не эксплуатируются, находятся в неудовлетворительном состоянии.

Сведения о зданиях и их состоянии, приведенные в разделе 2.1.4 указаны на основании технических паспортов БТИ.

Отметим, что на момент осмотра техническое состояние зданий не улучшилось, напротив, можно сделать вывод об ухудшении состояния.

Стены зданий, перекрытия, частично обрушены, коммуникации отключены, проемы отсутствуют. Повсюду следы протечек, трещин и иных дефектов.

Более того, объект оценки №4 – Склад, лит. Д, фактически отсутствует (предположительно снесен).

Вывод: Состояние зданий, уровень износа говорит о **нецелесообразности проведения ремонтно-восстановительных работ.**



2.1.6. Характеристика местоположения Объектов оценки

Удаленность от транспортных магистралей (станций метро), транспортная доступность

Объект оценки расположен в г. Казани, в Кировском районе, на пересечении улиц Адмиралтейская и К. Цеткин.

Транспортная доступность объекта оценки – очень хорошая.

Ближайшие остановки общественного транспорта:

- «Адмиралтейская улица» – около 200 м от объекта оценки.

Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)

Ближайшие улицы: К. Цеткин.

Ближайшие заметные объекты: БЦ «Петрушкин двор».

Деловую и торговую активность района можно охарактеризовать как достаточно высокую – объекты оценки расположен в Кировском районе, в части близкой к центральной части города.

Типичное использование окружающей недвижимости – торговое на 1 линиях транспортных магистралей, многоквартирное жилое, административное.

Положительные характеристики территории и объекта оценки:

- Хорошая транспортная доступность как для личного, так и для общественного транспорта.
- Достаточно высокая торговая и деловая активность.

Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)

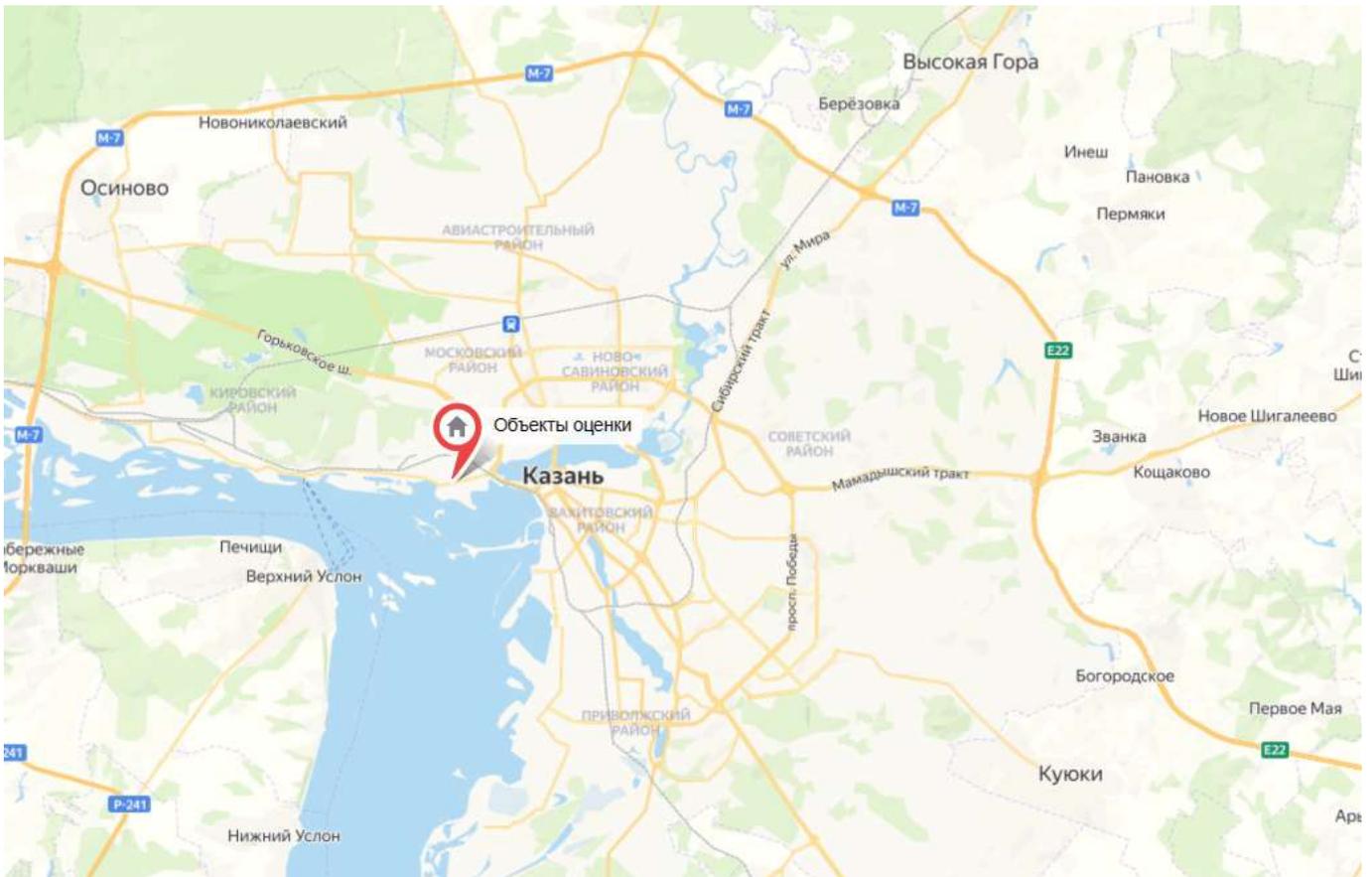
Застройка близлежащего окружения – высокой плотности.

Социальная инфраструктура: все инфраструктурные объекты неподалеку.

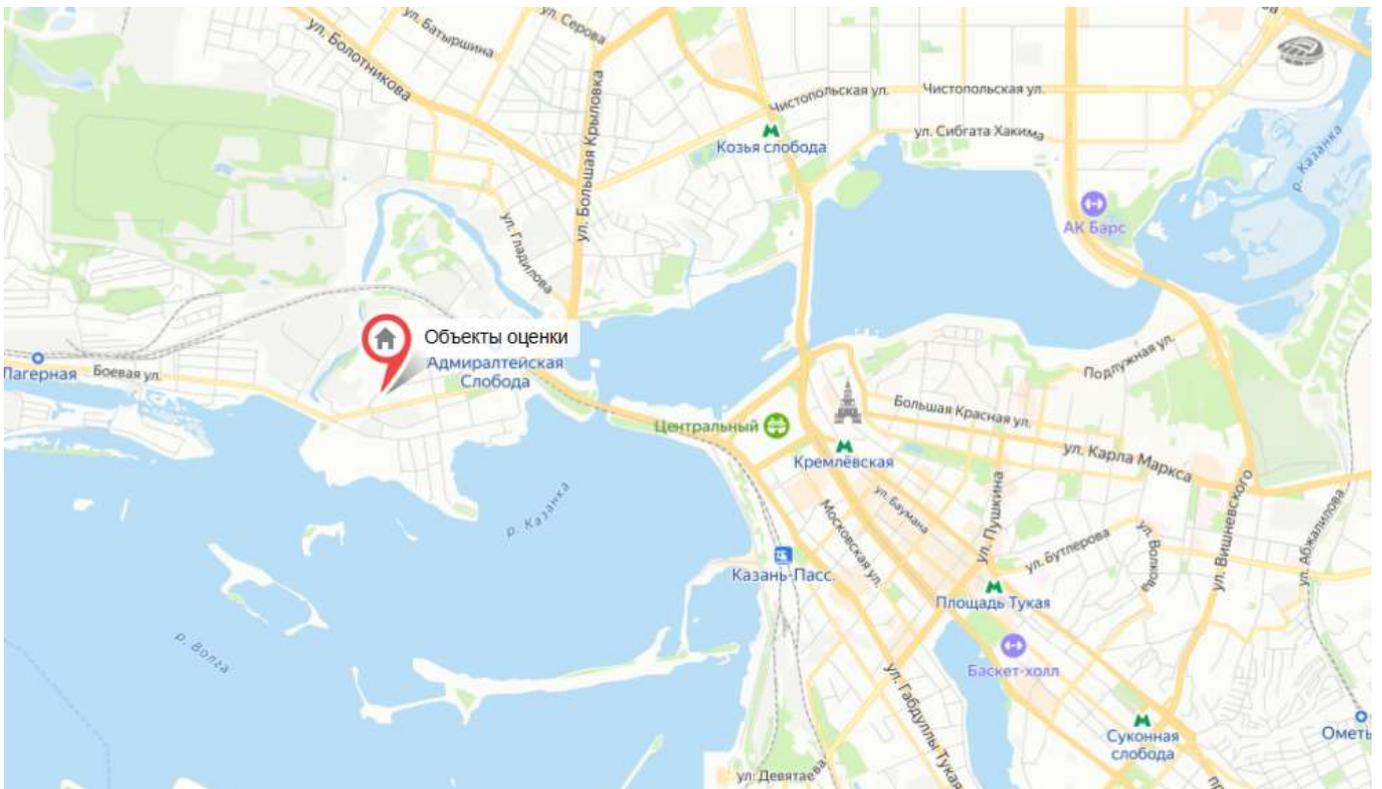
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом

Нет

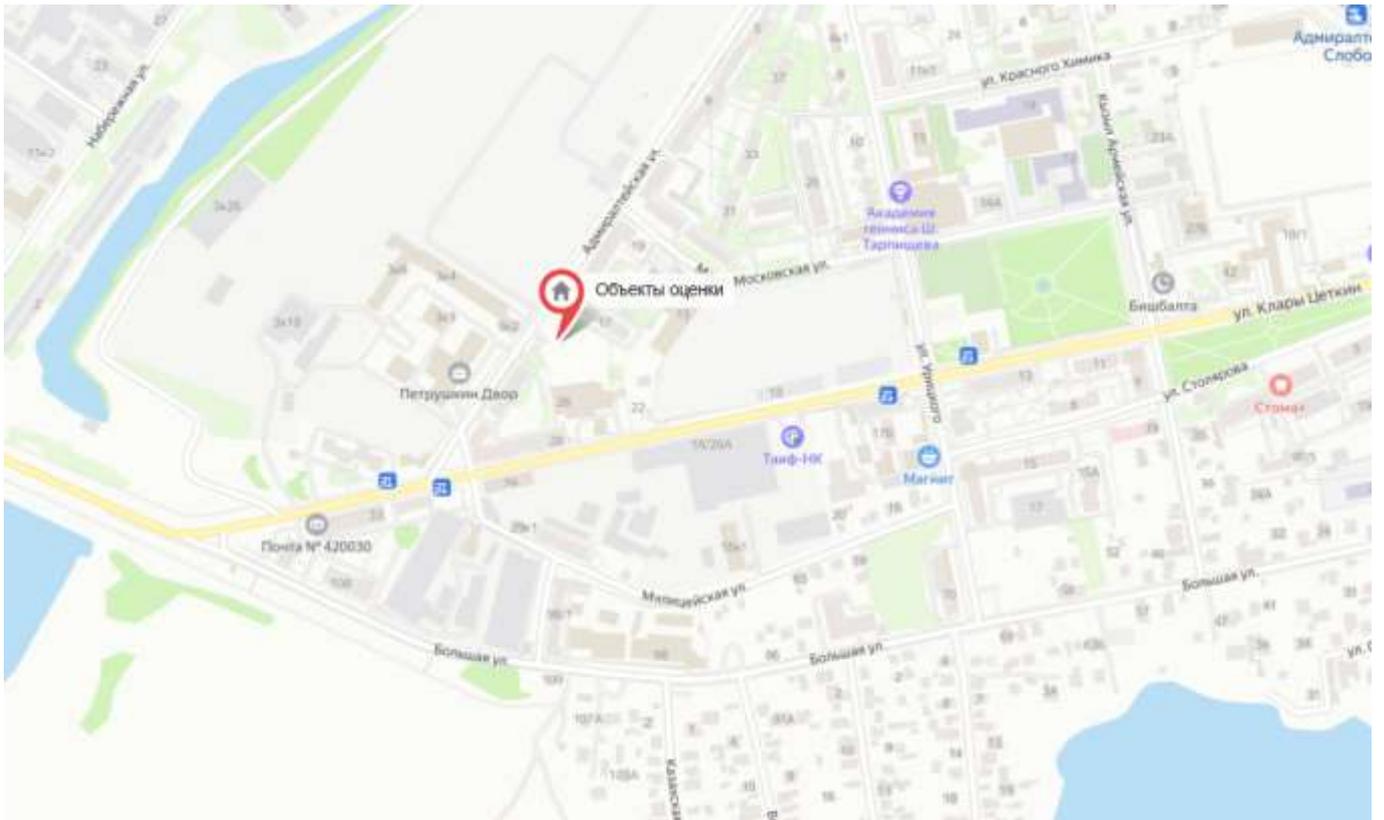
2.2. Расположение объектов оценки на карте



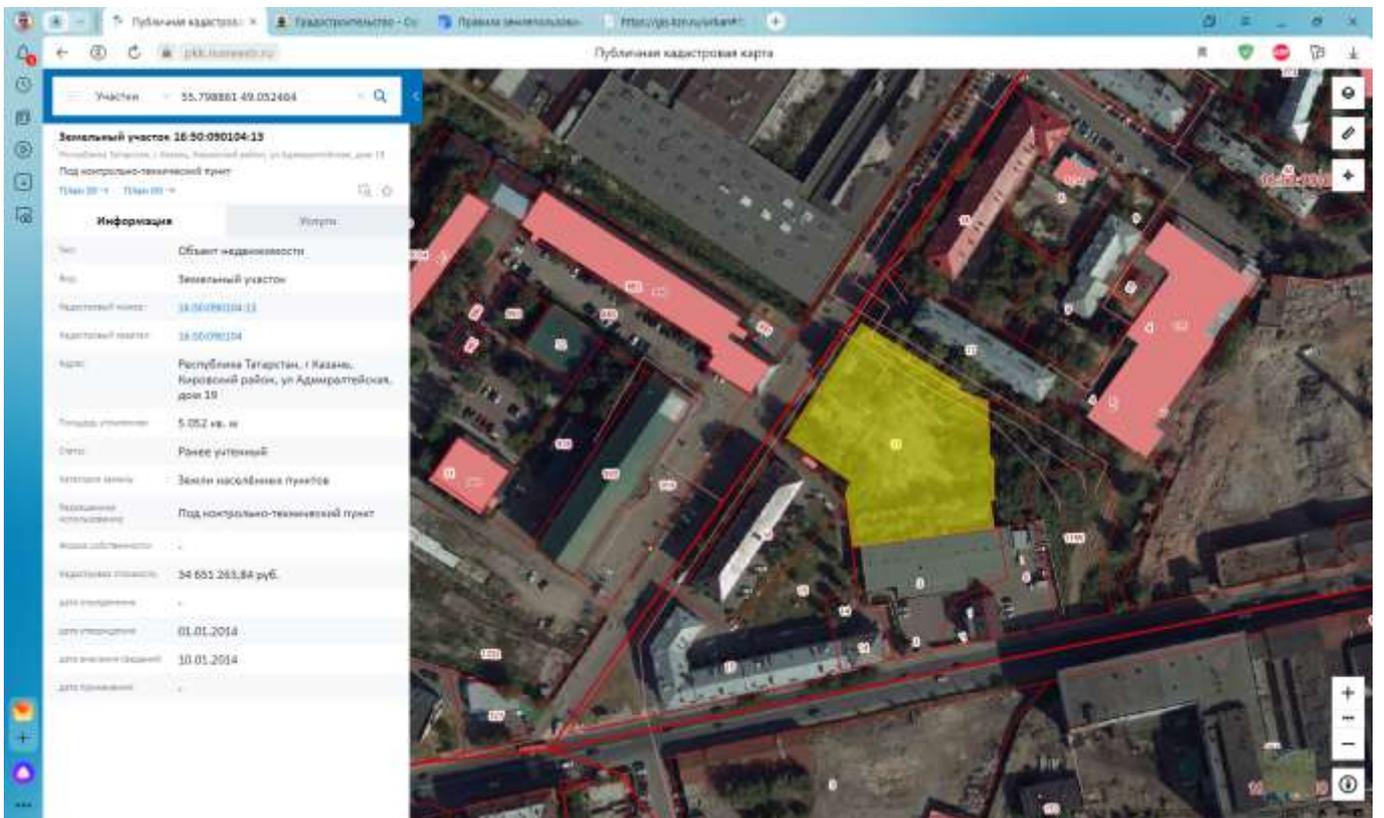
Источник: Яндекс.Карты.



Источник: Яндекс.Карты.



Источник: Яндекс.Карты.



Источник: Публичная кадастровая карта.

2.3. Фотографии объектов оценки

2.3.1. Здание контрольно-технического пункта.





2.3.2. Здание склад. Литера Б.



2.3.3. Здание сарая. Литер Г2.





2.3.4. Ограждение.





2.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование: общее определение	<p>Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.</p> <p>При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.</p>
Наиболее эффективное использование: подробное определение	<p>Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.</p> <p>Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.</p> <p>Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.</p> <p>Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.</p> <p>Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.</p> <p>Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.</p> <p>Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.</p>
АННЭИ недвижимости	<p>Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.</p> <p>Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно</p>

и максимально продуктивно.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

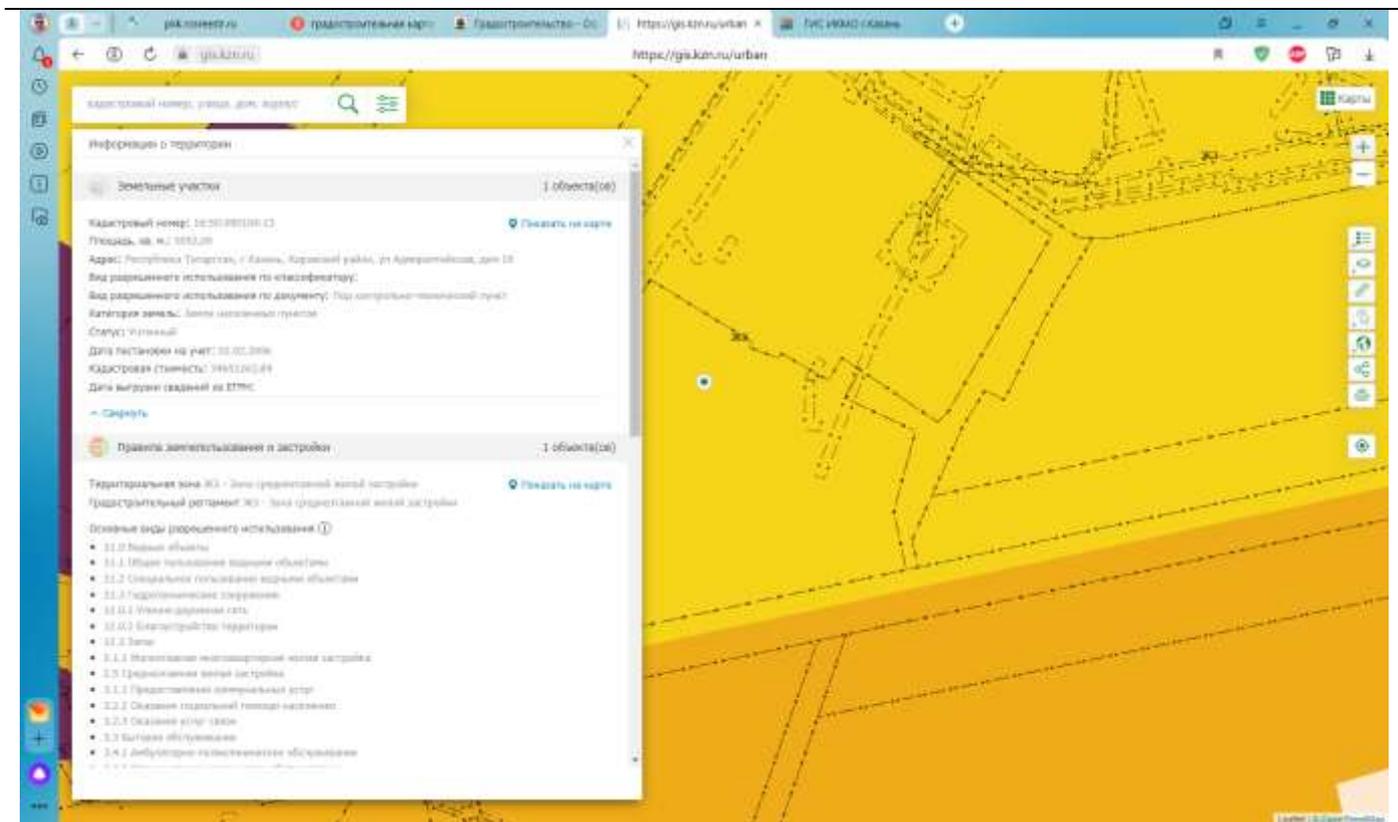
Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Обычно анализируется два варианта: ННЭИ земельного участка как условно незастроенного и ННЭИ существующих улучшений.

Главные отличительные особенности объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">– Объекты оценки представляют собой здания, расположенные на едином земельном участке.– Состояние зданий неудовлетворительное, фактически они частично разрушены, состояние говорит о невозможности использования и нецелесообразности восстановления, учитывая масштабы дефектов. Одно из зданий фактически отсутствует (возможно снесено).– Более того оцениваемый участок достаточно большой площади, поэтому фактически его можно рассматривать как свободный участок.– Поэтому далее приведем анализ использования участка как условно свободного.
Варианты возможного использования	<p>Вид разрешенного использования оцениваемого участка по данным ЕГРН: Под контрольно-технический пункт</p> <p>Согласно данным Генерального плана МО г. Казань (утвержден решением Казанской городской Думы от 28.02.2020 №5-38) оцениваемый участок расположен в границах территориальной зоны «ЖЗ - Зона среднеэтажной жилой застройки».</p> <p>Источник: https://kzn.ru/meriya/ispolnitelnyy-komitet/upravlenie-arkhitektury-i-gradostroitelstva-ispolnitelnogo-komiteta-g-kazani/gradostroitelstvo/.</p> <p>Согласно правилам землепользования и застройки г. Казани (Решение Казанской Городской Думы от 16.08.2021 №5-8) данная зона позволяет расположение следующих объектов:</p> <ul style="list-style-type: none">• 11.0 Водные объекты• 11.1 Общее пользование водными объектами• 11.2 Специальное пользование водными объектами• 11.3 Гидротехнические сооружения• 12.0.1 Улично-дорожная сеть• 12.0.2 Благоустройство территории• 12.3 Запас• 2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка• 2.5 Среднеэтажная жилая застройка• 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг• 3.2.2 Оказание социальной помощи населению• 3.2.3 Оказание услуг связи

- 3.3 Бытовое обслуживание
- 3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
- 3.4.2 Стационарное медицинское обслуживание
- 3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование
- 3.6.1 Объекты культурно-досуговой деятельности
- 3.8.1 Государственное управление
- 3.9.1 Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях
- 4.4 Магазины
- 5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях
- 5.1.3 Площадки для занятий спортом
- 6.8 Связь
- 7.6 Внеуличный транспорт
- 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка



Анализ факторов наилучшего использования

Законодательная разрешенность

Возможно практически любое использование в рамках территориальной зоны градостроительного регламента.

Согласно правилам землепользования и застройки (Утверждены решением Казанской городской Думы от 16 августа 2021 г. №5-8) правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства (за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений и унитарных предприятий), расположенных в границах территорий, в отношении которых устанавливаются и распространяются градостроительные регламенты, имеют право самостоятельно выбирать и менять вид (виды) использования земельных участков и объектов капитального строительства – разрешенный как основной и вспомогательный для соответствующих территориальных зон – без дополнительных разрешений и согласований.



Физическая осуществимость	Возможно практически любое использование
Финансовая осуществимость	Осуществимо практически любое из возможных направлений
Максимальная эффективность	Территориальная зона, в которой расположен участок позволяет застройку среднеэтажными многоквартирными жилыми домами. Согласно анализу рынка, приведенному в разделе 3.7.1 отчета участи под многоэтажную застройку относятся к наиболее дорогому сегменту рынка земли в г. Казань.
Оговорка	Данное определение эффективного и наилучшего использования объекта оценки представляет собой посылку для стоимостной оценки объекта и выражает лишь мнение оценщика, а не безусловный факт.



Часть 3. Анализ рынка/сегмента рынка, к которому относится Объект оценки

3.1 Этапы анализа рынка

Этап анализа	Реализация
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	Описание макроэкономической и социальной динамики, описание региона расположения объекта оценки приведены в разделах 3.3-3.5 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта приведен в разделе 3.2.
Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.	См. раздел 3.6
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	См. разделы 3.7, 3.9
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	См. раздел 3.8.
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	См. раздел 3.10.

3.2 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

Общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения объекта оценки описана в следующих разделах: 3.3-3.5.

В настоящем разделе приведен анализ ее влияния на рынок недвижимости.

Недвижимость – ценный капитальный актив длительного срока использования. Его значение и роль являются ключевыми как для населения, так и для бизнеса, и в целом для экономики. Рыночная трансформация российской экономики повлекла за собой зарождение и активное развитие рынка недвижимости. Возникшие в этой связи недостатки требуют от государства, собственников и пользователей сооружений, зданий, земельных участков пристального внимания к повышению эффективности функционирования рынка недвижимости.

Повышение участия государства в экономической деятельности приведет к тому, что через несколько лет рынок недвижимости России будет значительно отличаться от сегодняшнего, прогнозируют аналитики. В целом до 2024 года на рынке коммерческой недвижимости не будет значительного спекулятивного роста. Об этом говорится в исследовании международной консалтинговой компании Cushman & Wakefield (C&W) (март 2018 г.).

Эксперты аналитических и риэлтерских компаний ожидают повышения роли государства и его влияния на рынок недвижимости России в новый шестилетний экономический курс правительства. «На рынок будут влиять несколько основных факторов — повышение налогов, усиление контроля государства за бизнесом, развитие российского производства, цифровая экономика, кредитование, развитие городов и другие». В этот период также усилится тренд на старение и моральный износ офисов, торговых центров и индустриальной недвижимости для объектов, построенных недавно.

Основным узким местом станет доступ к кредитным ресурсам, и именно участие в госпроекте откроет доступ к этим ресурсам для девелоперских компаний. Коммерческий девелопмент будет носить эпизодический характер, занимая нишевые позиции».

Одним из главных факторов, которые повлияют на игроков и рынок коммерческой недвижимости, станет повышение налогового бремени, считают эксперты компании. «Это означает, что требования к рентабельности и маржинальности бизнеса начнет повышаться. Выживание низкомаржинального бизнеса и отрасли будет под вопросом», — пояснил Денис Соколов (партнер компании, руководитель департамента исследований C&W)

В следующие шесть лет аналитики ожидают, что государство продолжит опору на собственное производство. «Строительство производств, которые укладываются в госконцепцию, получит зеленую улицу и доступ к финансированию». Городское развитие станет важным фактором на следующие шесть лет.

Проанализировав показатели социально-экономического положения Российской Федерации, Республики Татарстан, Оценщик выделил следующие факторы влияния на рынок недвижимости:

Основной риск для индустрии коммерческой и жилой недвижимости – глобальный, а именно негативные экономические процессы, снижение цен на нефть и, как следствие, рост курса доллара. Здесь же стоит отметить, что одной из главных и наиболее глобальных рисков для рынка коммерческой недвижимости в 2019 году остаются внешнеполитические угрозы: в частности, неясность отношений с Западом;

Еще одна угроза, с которой сталкивается рынок в этом году, также вытекает из продолжающегося спада в экономике – это дефицит средств у потребителей, поскольку инфляция не покрывается индексацией зарплат. С падением реальных доходов шкала приоритетов у покупателей сдвигается в сторону первичных потребностей, а экономическая нестабильность заставляет людей более осторожно тратить деньги. В результате люди экономят и совершают меньше покупок в торговых центрах, что сказывается на доходах ритейлеров и, как следствие, собственников объектов; люди также экономят на дорогих приобретениях, в т.ч. откладывая приобретение недвижимости.

Возможное снижение уровня доходов населения является серьезным вызовом для сектора торговой недвижимости и ритейла, способным понизить ставки аренды и увеличить вакантность. Оба этих фактора риска усиливает рост налога на имущество организаций, который теперь исчисляется по кадастровой стоимости объекта. В конечном итоге это затрагивает всех участников рынка - не только собственников недвижимости, но и арендаторов. Дело в том, что владельцы объектов будут вынуждены частично перекладывать на них налоговую нагрузку.

Отсутствие государственной поддержки в сегменте коммерческой недвижимости. Во всех значимых отраслях в сложной экономической ситуации принимаются те или иные меры поддержки. Например, в жилом сегменте это льготная ипотека, которая расширяет круг потребителей, в автомобильном секторе – программа утилизации и другие. При сохранении нынешних тенденций - низкой инвестиционной привлекательности проектов и повышении налогов,



отсутствие программ поддержки игроков коммерческой недвижимости приведет не только к отсутствию новых проектов, но и к отказу собственников от уже существующих;

Избыточное законодательное регулирование;

Значительный рост налога на недвижимость в связи с резким повышением стоимости кадастровой оценки – серьезная современная угроза, которая при невозможности поднять арендные ставки приведет к разорению многих собственников коммерческой недвижимости.

Следующей по очереди угрозой для всех объектов коммерческой недвижимости, которая сохраняется с прошлого года - это сокращение маржинальности. В свою очередь эта тенденция обусловлена многими факторами. Во-первых, экономическими условиями. С началом кризиса ставки аренды во всех сегментах коммерческой недвижимости, как и следовало ожидать, упали, при этом расходы в ряде случаев только выросли. Во-вторых, определяющую роль в развитии объектов по-прежнему играют собственники. И во многом успех проекта обусловлен именно уровнем гибкости самого собственника;

Снижение стоимости объектов. Однако эта тенденция носит негативный характер для собственников и позитивный для инвесторов, которые получают возможность приобрести объекты по сниженным ставкам.

Банкротство девелоперов (снижение активности российских и иностранных инвесторов). Девелоперам сейчас трудно найти финансирование, внутренних источников и банковского кредитования недостаточно, особенно с учетом уровня ставок и избирательности финансовых структур. Сейчас девелоперы находятся в крайне нестабильном положении. К началу кризиса они уже были перекредитованы. Теперь, когда ситуация с продажами резко ухудшилась, квартиры стали плохо продаваться, ставки по кредитам для бизнеса сейчас очень высокие. Как итог, очень мало осталось девелоперов, у которых в принципе остались собственные оборотные средства (многие девелоперы фактически принадлежат банкам). В результате компания-девелопер перестает отвечать по своим обязательствам, утекают кадры, падает качество, девелопер становится неконкурентоспособным;

Ряд угроз для коммерческой недвижимости также исходит «извне», а именно из жилого сегмента. Девелоперы жилья расширяют свое присутствие в сегменте коммерческой недвижимости: возводя крупные жилые кварталы, они самостоятельно занимаются и развитием сопутствующей инфраструктуры (ТЦ, деловые центры, инфраструктурные объекты), то есть объектами коммерческой недвижимости. Таким образом, девелоперы жилья создают субрынки, которые влияют на текущее предложение и спрос в своей локации (становятся «центрами притяжения», или наоборот, резко увеличивают уровень вакансии в районе и роняют ставки). И эти локальные изменения приводят к изменению расстановки сил на рынке, к смене общей картины в городе;

Появление новых крупных игроков на российском рынке недвижимости. Банки и государственные структуры различными способами приобретают в свои портфели все больше объектов коммерческой недвижимости, что в дальнейшем приводит к созданию крупных структур по управлению объектами, которые включают в себя property, facility и asset management.

3.3 Итоги социально-экономического развития РФ (анализ внешних факторов, макроэкономика, данные на январь 2023 года)

Оценка рыночной стоимости начинается с изучения соответствующего сегмента рынка недвижимости. Двигаясь «от общего к частному», оценщик определяет состояние рынка, его тенденции, динамику и перспективы. Для этого необходимо проанализировать условия, в которых находится рынок, политические и экономические факторы, влияющие на состояние и динамику рынка: внешнеполитические события и отношения страны с другими государствами, общественно-экономический строй, макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внутренние политические и экономические события, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса. Так выявляются рамки стоимости объекта, достоверность и адекватность оценки..

3.3.1 Основные экономические показатели России

№		2021г.		9 мес. 2022г.
		млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	131015,0	+4,7	-1,7
2.	Инвестиции в основной капитал	22945,4	+7,7	+5,9
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		+3,1	-1,7

		2021г.	Янв-окт 2022г.
		+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	+5,3	+0,1
5.	Продукция сельского хозяйства	+1,9	+5,0
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+6,0	+5,8
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.		
8.	- жилых помещений	+12,7	+21,5
9.	- нежилых помещений	+10,5	-3,5
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	+39,6	+0,9
11.	Грузооборот транспорта, млрд т-км	+5,3	-2,1
12.	в том числе, железнодорожного транспорта (около 50%)	+3,4	0,0
13.	Трубопроводного (около 43%)	+7,4	-4,3
14.	Автомобильного (около 6%)	+5,0	+1,9
15.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	+7,3	-5,9
16.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+14,1	+3,5
17.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+23,5	+2,9

18.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:		янв-сент 2022
19.	- номинальная	+9,8	+12,6
20.	- реальная (учитывает инфляцию)	+2,9	+2,0

21.	Ключевая ставка ЦБР с 19.09.2022г. составляет, %:	+8,5	+7,5
22.	Инфляция (годовая) на конец сентября 2022 года (г/г)		
23.	- производственная	+28,6	+14,4
24.	- потребительская	+6,7	+14,1

(в текущих ценах)

		2021/2020, %	На 01.10.2022, %
25.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах	+2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	-2,7
26.	Кредиторская задолженность организаций	+18,8	+19,1

27.	- просроченная кредиторская задолженность	5,9 % от кредиторск. задолж.	4,9 % от кредиторск.
28.	Сумма средств организаций на счетах в банках	+19,5	+29,9
29.	Задолженность по кредитам, выданным физическим лицам	+23,9	+10,3
30.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам	+25,1	+10,6
31.	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	0,6%	0,5%
32.	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлечённые банками	+5,5	+0,1
33.	Доходы консолидированного бюджета		+20,0
34.	Международные резервы (ЗВР), на 25.11.22г. 567,5 млрд. долл. США	+8,3	-8,4
35.	Фонд национального благосостояния на 01.11.22г. 11,4 трлн. руб. или 184,8 млрд. долл. США (8,5 % от ВВП)	-0,5	-18,0
36.	Государственный внешний долг, на 01.11.22г. 56,0 млрд. долл. США	+5,3	-5,6

3.3.2 Выводы и перспективы российской экономики

По сравнению с прошлым 2021 и в течение текущего года макроэкономические показатели ухудшились. Коронавирусная пандемия 2020 года негативно отразилась на всей мировой экономике. Остановка работы большинства предприятий, раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу привели к отраслевым дисбалансам в экономике и логистике, к экономически необеспеченному росту денежной массы, росту инфляции и росту задолженности во всех странах мира.

Российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытала те же негативные тенденции, как и вся мировая: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние финансовых и торговых санкций Запада и террористические акты на газопроводах Россия-Европа, направленных на полную изоляцию России.

В результате произошло падение индексов экспортных позиций товаров, занимающих значительную долю ВВП России: добычи полезных ископаемых (-2,2%), металлургического производства (-1,9%), химического производства (-5,7%), сборочное производство из импортных комплектующих (-52-10%).

В этих условиях Правительство принимает определенные адресные меры финансовой поддержки производящих и некоторых перспективных отраслей, предприятий и населения с низкими доходами. В начале 2022 года для стимулирования строительной отрасли и поддержки спроса населения государство взяло на себя обязанность субсидировать снижение ставок по льготным ипотечным программам с 12% до 7%: «Для IT-специалистов», «Семейная ипотека», «Господдержка 20-22». Действия этих государственных программ продлено до 1 июля 2024 года.

Структурная перестройка экономики требует времени и средств, что отрицательно отражается на занятости и доходах бизнеса и населения. Сегодня для большинства населения более востребованными стали продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия, находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими ключевыми странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно перспективных стран.

3.3.3 Выводы

Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, при условии активного участия государства, дают все возможности быстро восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов, а также высокая емкость рынка, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность и активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности строительных материалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. По мере развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен будет способствовать здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию. Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики приведет к стабильному росту доходов и к восстановлению спроса на новые и реконструированные здания и помещения. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

Рынок недвижимости достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей, в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на объекты и ставок аренды. Скорее, большая часть продавцов снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом. В таких условиях объем сделок сократится, а покупателям, общее число которых тоже уменьшится в связи со снижением доходов населения, можно просить большую скидку на торг.

На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая индекс роста цены золота за этот же период почти вдвое. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это перспективные земельные участки, комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений).

Источники:

1. Социально-экономическое положение России
2. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2022.pdf>,
3. <http://www.cbr.ru/> http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
4. https://minfin.gov.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/?id_38=69444-gosudarstvennyi_vneshnii_dolg_rossiiskoi_federatsii_2011-2022_gg.
5. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 10.01.2023 года

3.4 Общая информация о регионе (анализ внешних факторов)

Татарстан – одна из наиболее развитых в экономическом плане республик Российской Федерации. Республика Татарстан расположена в центре российской Федерации на Восточно-Европейской равнине, в месте слияния двух крупнейших рек Европы – Волги и Камы. Известна как крупнейший научный, образовательный и промышленный центр, получивший признания не только в России, но и во всем мире. Площадь республики составляет 67 836,2 кв.км (0,4% общей площади Российской Федерации). На территории проживает 3 760,8 тыс. человек (2,6% населения России) 77 национальностей. Из них городского населения 2,8 млн. человек, сельского – 0,96 млн. человек. Численность трудовых ресурсов составляет 2,4 млн. человек (1,9% от трудовых ресурсов России), численность занятого населения превысила 1,8 млн. человек.

В состав республики входят 999 муниципальных образований, в том числе 2 городских округа, 43 муниципальных района, 38 городских поселений, 916 сельских поселений.

Столица Республики Татарстан – г. Казань (1130,7 тыс.чел.), крупнейший промышленный, научный и культурный центр России. Крупнейшие города республики – Набережные Челны (507,9 тыс.чел.) и Нижнекамск (226,6 тыс.чел.).

По уровню социально-экономического развития Татарстан входит в группу российских регионов с высоким уровнем развития. Основу экономики составляют промышленность и сельское хозяйство.

Промышленный профиль Республики Татарстан определяют нефтегазохимический комплекс, машиностроение и металлопереработка, электроэнергетика, пищевая, легкая промышленность, промышленность строительных материалов, лесная и деревообрабатывающая промышленность.

По объемам промышленного производства республика традиционно входит в «пятерку» лидеров среди субъектов Российской Федерации.

Крупнейшие предприятия Республики Татарстан: ПАО «Татнефть» им. В.Д.Шашина (г. Альметьевск), ПАО «Нижнекамскнефтехим», ПАО «Нижнекамскшина», АО «ТАНЕКО», ОАО «ТАИФ-НК» (г. Нижнекамск), ПАО «КамАЗ» (г. Набережные Челны), ОАО «Генерирующая компания» (г. Казань), ОАО «Сетевая компания» (г. Казань), ООО «Газпром трансгаз Казань» (г. Казань), ПАО «Казаньоргсинтез», ОАО «Казанское моторостроительное производственное объединение», ПАО «Казанский вертолетный завод», филиал ПАО «Туполев» – «Казанский авиационный завод имени С. П. Горбунова», ОАО «Казанькомпрессормаш», ОАО «Казанский медико-инструментальный завод», ПАО «Нэфис косметикс» (г. Казань, АО «Эссен продакшн АГ» (г. Елабуга).

Татарстан – это единственный субъект Федерации, у которого есть инвестиционная стратегия: долгосрочные (на 5 лет и более) комплексные программы социально-экономического развития. Республика Татарстан является одним из наиболее благоприятных для инвестирования регионов Российской Федерации. По результатам экспертных оценок, Татарстан занимает пятое место среди 89 российских регионов по рейтингу регионального инвестиционного климата. В числе важных факторов, обеспечивающих высокую инвестиционную привлекательность Татарстана – политическая стабильность и обеспечение максимальной защиты от инвестиционных рисков.

Конкурентные преимущества Республики Татарстан:

- благоприятное экономико-географическое положение;
- развитая минерально-сырьевая база;
- высокий научно-технический и промышленный потенциал;
- высокий уровень развития человеческого капитала;
- развитая социальная инфраструктура;
- межконфессиональное согласие.

Казанская агломерация – расположена в северо-западной части республики по обоим берегам Волги, в ее состав входят городской округ Казань и шесть муниципальных районов: Верхнеуслонский, Высокогорский, Зеленодольский, Лаишевский, Пестречинский, Атнинский. В районе сосредоточены предприятия химического и нефтехимического производства, предприятия оборонно-промышленного комплекса, лесопереработки, легкой и пищевой промышленности.

Расширение сети высокоскоростных магистралей создаст условия для формирования в структуре казанской агломерации новых мест расселения с высоким качеством жизни и деловой инфраструктуры, что в совокупности с мощным научно-образовательным потенциалом столицы и научно-инновационной инфраструктурой создаст основу для рационального размещения новых высокотехнологических производств в обрабатывающих отраслях экономики, современных транспортно-логистических и сервисно-управленческих комплексов.

Набережночелнинская агломерация – расположена в северо-восточной части Татарстана по обоим берегам реки Камы, включает городской округ Набережные Челны и девять муниципальных районов: Агрызский, Актанышский, Мензелинский, Муслюмовский, менделеевский, Елабужский, Нижнекамский, Тукаевский, Заинский.

Главными отраслями промышленности являются машиностроение (автомобилестроение, электротехническая промышленность) и химическая и нефтехимическая промышленность.

Набережночелнинская агломерация в ближайшей перспективе является основой для развития всей экономики Республики Татарстан, благодаря сформированным на ее территории двум кластерам – автомобилестроительному (базовые предприятия – ПАО «КАМАЗ» и ГК «Соллерс») и нефтеперерабатывающему (базовые предприятия – ПАО «Нижнекамскнефтехим» и АО «ТАНЕКО»). Основой для развития этих двух кластеров станет создание автокомпонентного производства, развитие малого нефтеперерабатывающего бизнеса, предприятий основной химии.

Реализации крупных инвестиционных проектов этой территории будут способствовать бюджетные вложения (как республиканского, так и федерального) в развитие транспортной и социальной инфраструктуры, определенные приоритетными направлениями государственной экономической политики и республики Татарстан, и Российской Федерации.

Юго-Восточная экономическая зона (располагается в юго-восточной части республики) включает 8 муниципальных районов: Альметьевский, Азнакаевский, Бугульминский, Бавлинский, Лениногорский, Сармановский, Черемшанский и Ютазинский.

Экономика этой зоны имеет ярко выраженную специализацию: нефтедобыча и производство нефтяного оборудования.

Также к перспективным направлениям развития этой экономической зоны следует отнести более рациональное использование имеющегося научно-производственного (геологоразведка, трансферт технологий в области нефтепереработки и нефтехимии) и образовательного потенциала, что будет способствовать более глубокой интеграции в мировую экономику.

Еще одним из стратегических приоритетов развития Юго-Восточной экономической зоны может стать создание производств по строительству и ремонту автомобильных дорог, дорожному сервису в Альметьевском, Лениногорском, Бугульминском и Бавлинском районах («дорога как производство»), чему послужит реализация инвестиционного проекта по строительству международного транспортного коридора «Западная Европа – Западный Китай».

Казань - столица Республики Татарстан. Издавна город был посредником между Востоком и Западом, а сегодня играет еще более значительную роль в политических и экономических связях. Сегодня в городе сосредоточено более 200 крупных и средних промышленных предприятий. Основу промышленности составляют предприятия наукоемких отраслей – машиностроение и металлопереработка, химическая промышленность. Успешно развиваются экспортноориентированные отрасли. Из общего объема продукции, произведенной предприятиями города, более 20% реализуется за рубежом.

Складывающаяся ситуация способствует инвестиционной активности создателей, инвесторов, девелоперов коммерческой недвижимости — как местных, так и из других регионов России.

Источник информации: <http://invest.rukazan.ru/obzor/>

3.5 Итоги социально-экономического развития Республики Татарстан в 2022 году (анализ внешних факторов)

3.5.1 Основные макроэкономические показатели в январе-ноябре 2022 г.

	В январе-ноябре 2022 года	В % к январю-ноябрю 2021 года
Индекс промышленного производства, %	107,0	107,0
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами организаций промышленного производства, млн. руб.	4 046 865,6	114,1
Оборот организаций, млн. руб.	8 460 378,4	109,4
Продукция сельского хозяйства, млн. руб.	293 901,8	118,6
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", млн. руб.	488 993,0	118,7
Ввод жилья, тыс. кв. м. ¹	3 020,1	117,2
Грузооборот автотранспорта, млн. ткм	13 330,4	134,4
Оборот розничной торговли, млн. руб.	1 101 110,1	97,6
Объем платных услуг населению, млн. руб.	308 551,0	103,8
Индекс потребительских цен	114,3	114,3
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 число следующего месяца, млн. руб.	0,0	0,0
Численность зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. чел.	8,3	65,7

Индекс промышленного производства, Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами организаций промышленного производства до 2017г. - по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды». Начиная с января 2017г. - 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".

¹ Введено с учетом жилых домов, построенных на земельных участках для ведения садоводства.

3.5.2 Индекс промышленного производства по видам деятельности* в январе-ноябре 2022 года в % к январю-ноябрю 2021 года

	В % к январю-апрелю 2021 года
В целом по РТ	107,0
Добыча полезных ископаемых – всего	105,8
Добыча сырой нефти и природного газа	103,6
Добыча прочих полезных ископаемых	155,1
Обрабатывающие производства	108,3
Производство пищевых продуктов	106,1
Производство напитков	105,2
Производство текстильных изделий	97,2
Производство одежды	109,0
Производство кожи и изделий из кожи	118,5
Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	88,5
Производство кокса и нефтепродуктов	114,0
Производство химических веществ и химических продуктов	101,2
Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	139,9
Производство резиновых и пластмассовых изделий	96,2
производство резиновых изделий	102,0
производство изделий из пластмасс	92,8
Производство прочей неметаллической минеральной продукции	95,1
Производство металлургическое	112,4



	В % к январю-апрелю 2021 года
Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	106,8
Производство компьютеров, электронных и оптических изделий	124,7
Производство электрического оборудования	106,7
Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	99,2
Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	93,6
Производство прочих транспортных средств и оборудования	101,6
Производство мебели	102,6
Производство прочих готовых изделий	110,6
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	101,6
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	96,4

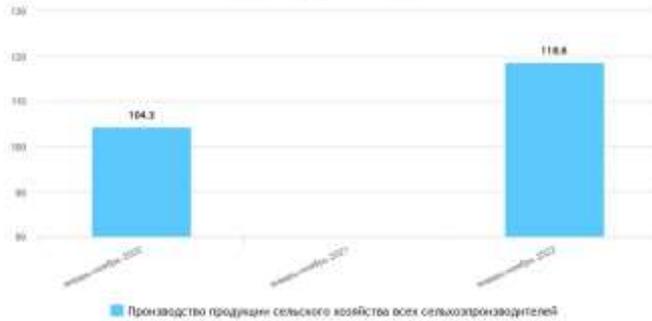
* - До 2017г. - по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды». Начиная с января 2017г. - по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

Индекс промышленного производства в % к предыдущему месяцу*



3.5.3 Прочие графики и таблицы, описывающие динамику экономики региона

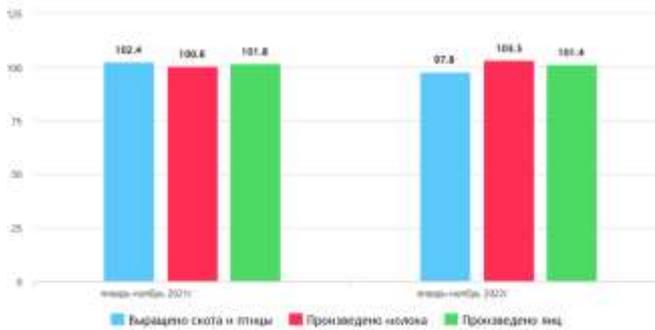
Динамика производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей нарастающим итогом с начала года, в % к соответствующему периоду прошлых лет



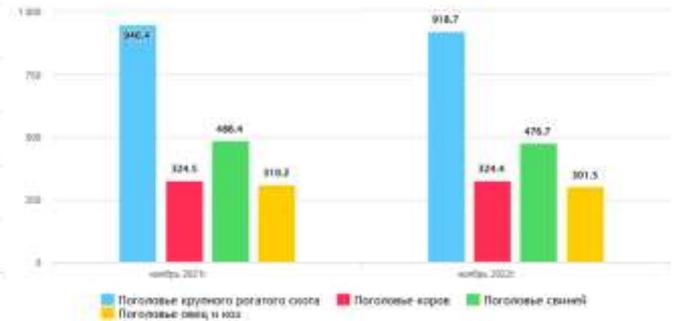
Производство основных видов продукции животноводства в январе-ноябре 2022 года

Мясо (скот и птица в живом весе), тыс. т	450,8
Молоко, тыс. т	1 869,1
Яйца, млн.шт	1 418,1

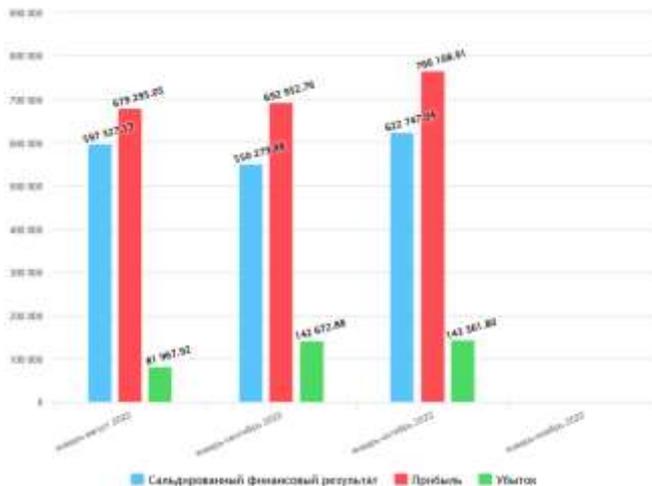
Производство основных видов продукции животноводства в январе-ноябре 2021 и 2022 годов в % к аналогичному периоду прошлого года.



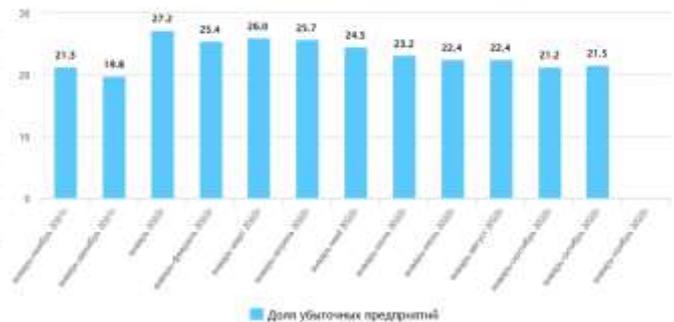
Динамика поголовья скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей на конец месяца, тысяч голов



Сальдированный финансовый результат крупных и средних предприятий, организаций и его составляющие, млн.руб. (нарастающим итогом с начала года)

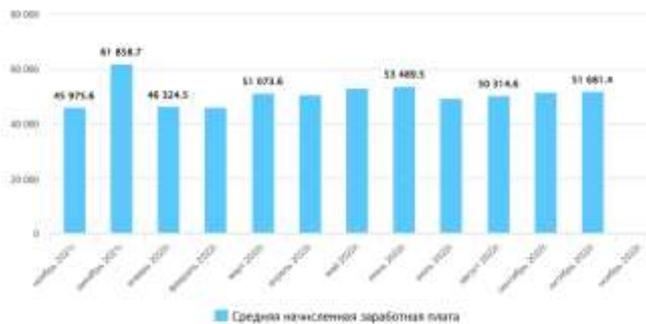


Изменение доли убыточных предприятий нарастающим итогом с начала года, в %





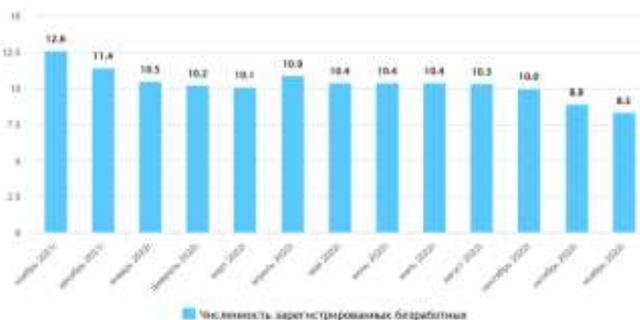
Динамика средней начисленной заработной платы, рублей



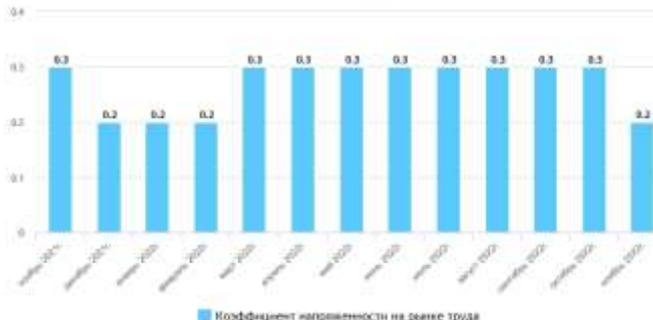
Безработица в ноябре 2022 года, тыс. чел.

	В ноябре 2022 года	В % к ноябрю 2021 года
Численность зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. чел.	8,3	65,7
В органы государственной службы занятости за содействием в трудоустройстве обратилось	3,6	81,5
Статус безработного получили	2,0	79,7
Было трудоустроено	1,6	66,6
Коэффициент напряженности на рынке труда	0,2	67,0

Численность зарегистрированных безработных на конец месяца, тысяч человек



Изменение коэффициента напряженности на рынке труда на конец месяца, человек на 1 вакансию



Источник информации: <https://open.tatarstan.ru/reports/categories/10172207/reports/28317> .



3.6 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемые объекты

Ранее при проведении анализа наиболее эффективного использования объекта оценки (раздел 2.4) оценщиком был сделан вывод, что оптимальным станет использование участка **под многоэтажную жилую застройку** после проведения демонтажа зданий, расположенных на нем. Необходимость сноса зданий является неким выражением внешнего износа участка.

Поэтому сегмент рынка, к которому принадлежит рассматриваемая недвижимость определен нами, исходя из выводов о наилучшем использовании объекта оценки, учитывая текущее использование объекта оценки, учитывая конструктивные характеристики объекта оценки: **участки под многоэтажную жилую застройку, расположенные в г. Казани.**



3.7 Анализ рынка коммерческой недвижимости в Республике Татарстан

Согласно изданию «Мониторинг цен объектов недвижимости, земельных участков и арендных ставок по состоянию на 01.09.2022г.», подготовленному НП «Союз оценщиков Республики Татарстан» при содействии Минземимущества Республики Татарстан ценовая ситуация на рынке недвижимости в г. Казани и в Республике Татарстан в 2022 году складывается следующим образом:

3.7.1 Цены продажи земельных участков: Казань

Район г. Казани	Разрешенное использование земельного участка			
	Под многоэтажную застройку	Под административно-торговое назначение	Под производственно-складское назначение	Под индивидуальное жилищное строительство
Авиастроительный	8 - 15	3 - 10 (макс.24)	1,4 - 3,5	1,2 - 6,8 (макс.10)*
Вахитовский	15 - 30 (мин. 10, макс.52)*	10 - 36 (макс.63)*	3 - 6	2,9 - 15 (макс. 26)*
Кировский	10 - 25 (макс.40)*	6 - 25 (мин.3, макс. 27)*	1,7 - 5 (макс.11)*	1,2 - 10 (макс. 18)*
Московский	10 - 20 (макс.40)*	5 - 20 (макс.30)*	3 - 6 (мин.1,8)*	1,5 - 6,6
Ново-Савиновский	12 - 25 (макс.35)*	6 - 24 (макс.37)*	3 - 6	3,5 - 7,5
Приволжский	11 - 16 (макс.28)*	6,5 - 18 (макс.35)*	3 - 6 (макс.8)*	1,5 - 12 (макс. 15)*
Советский	9 - 20 (макс. 22)*	6 - 18 (макс.20)*	2,5 - 6	1,2 - 12 (макс.16)*

тыс. рублей за 1 кв.м

* – информация по единичным сделкам

3.1 Анализ ценообразующих факторов, использовавшихся при определении стоимости

3.1.1 Ценообразующие факторы для земельных участков, оказавшие влияние на стоимость объекта оценки

Рассмотрим наиболее важные ценообразующие факторы – факторы, по которым были произведены основные корректировки цен аналогов при применении сравнительного подхода для расчета стоимости оцениваемого объекта недвижимости:

- **Месторасположение.** Участки на окраине города стоят существенно дешевле участков в центре города и либо участков, расположенных в густонаселенных районах. Традиционно недвижимость на окраине городов дешевле, чем в центральных районах либо густонаселенных или развивающихся районах города. Разница цен может достигать 3-10 раз. Влияние месторасположения сказывается на стоимости практически любой недвижимости. Тенденцию изменения стоимости недвижимости от центра к окраине можно отследить в предложениях о продаже участков, а также в обзорах рынка недвижимости, например в Мониторинге цен на недвижимость (НП «Союз оценщиков Республики Татарстан» при содействии Минземимущества Республики Татарстан). Зависимость стоимости участков от их месторасположения исследована в разделе 5.3 настоящего отчета.

- **Площадь объекта недвижимости.** Чем выше площадь объекта недвижимости тем ниже стоимость 1 кв.м в его составе, что объясняется тем, что на малые помещения всегда найдется большее количество потенциальных покупателей. Это одно из основных правил в оценке, исключения из которого довольно редки. В рамках анализа, проведенного в настоящем отчете, было установлено, что имеет место приблизительно следующая зависимость

$$\frac{P_1}{P_2} = \left(\frac{S_1}{S_2}\right)^{-0,17},$$

где P и S – это удельные стоимости (за 1 кв.м) и площади некоторых условных объектов недвижимости №№1 и 2.

- **Назначение участка (разрешенное использование).** Участки, предназначенные для строительства производственно-складской недвижимости, как правило, дешевле участков, предназначенных для административной и торговой застройки. Участки, на которых возможно высотное жилое строительство обычно стоят еще дороже. Изменение стоимости можно объяснить экономическим эффектом, достигаемым при реализации проектов по строительству недвижимости того или иного вида. Прибыль, получаемая при строительстве и дальнейшей продаже административных и торговых площадей обычно существенно выше прибыли, которую можно получить при строительстве и продаже производственной базы или логистического комплекса. Поэтому и за участок, предназначенный под торговлю инвестор будет готов отдать больше. В настоящем отчете зависимость стоимости от разрешенного использования исследовалась, в разделе 5.2 отчета при применении сравнительного подхода для расчета стоимости участка.



3.2 Предложения о продаже недвижимости, аналогичной оцениваемой

3.2.1 Продажа земельных участков, предназначенных под многоэтажную жилую застройку

№	Адрес	Площадь (кв.м)	Цена объекта, руб.	Цена за кв.м, руб.	Кадастровый номер, разрешенное использование земли	Вид права	Расположение (район города)	Дополнительная информация
1	Республика Татарстан, г. Казань, Кировский район, ул. Светлая	3 400	68 000 000	20 000	Кад. №н/д. ВРИ: Ж5 - под многоквартирные дома, зона 200 , высотностью в данной локации 9-12 этажей согласно ППТ. Зона Ж4	Собств.	Кировский район - (район ул. Болотникова)	
2	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Железнодорожников, з/у 3	4 475	115 000 000	25 698	Кад. №16:50:000000:25657. ВРИ: Многоквартирные жилые дома в 11-20 этажей	Собств.	Кировский район (Юдино)	Исходно-разрешительная документация в стадии разработки
3	Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул Р.Яхина, дом 7,9, литер 4	3 454	150 000 000	43 428	Кад. №16:50:011810:24. ВРИ: зона ДКИ (строительство административных зданий, объектов общественного питания и бытового обслуживания, торговли, многоквартирных жилых домов и иных коммерческих объектов)	Собств.	Вахитовский район (центр)	-
4	Республика Татарстан, Казань, Советский район, ул. Яфраклы (район Минской)	17 500	300 000 000	17 143	Кад.№16:50:150104:48, 16:50:150104:55, 16:50:150104:47, 16:50:150104:54, 16:50:150104:50, 16:50:000000:443, 16:50:150201:105, 16:50:150201:79. ЗНП. ВРИ: ИЖС. Позиционируется под застройку многоэтажными домами. Ж4 - Зона многоэтажной жилой застройки	Собств.	Советский район -	
5	Республика Татарстан, г. Казань, Кировский район, ул. Залесная	57 834	820 000 000	14 179	Кад.№16:50:300152:1723, 16:50:300152:1717. ЗНП. ВРИ: многоквартирные жилые дома с использованием первых этажей под объекты общественного питания, торговли, бытового... Ж4 - Зона многоэтажной жилой застройки	Собств.	Кировский район - (Залесный)	

**Источники информации**

№	Адрес	Источник информации	Контактные данные
1	Республика Татарстан, г. Казань, Кировский район, ул. Светлая	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_34sot._izhs_2257633148	Группа компаний ЭВЕРЕСТ-ИНВЕСТ, т. 8-958-723-77-88
2	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Железнодорожников, з/у 3	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_447sot._izhs_2201091374	DiGROUP - недвижимость и финансы, т. 8-958-746-32-74
3	Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Р.Яхина, дом 7,9, литер 4	https://vk.com/wall-192609579_11380	Агентство недвижимости "Ключ", т. 8-903-388-58-68
4	Республика Татарстан, Казань, Советский район, ул. Яфраклы (район Минской)	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_175ga_izhs_2794517699	т. 8-987-420-57-91
5	Республика Татарстан, г. Казань, Кировский район, ул. Залесная	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_588ga_izhs_2545084759	Группа компаний ЭВЕРЕСТ-ИНВЕСТ, т. 8-958-723-77-88

Рассмотрены предложения о продаже земельных участков под многоэтажную жилую застройку, расположенных в г. Казани. Все участки имеют вид разрешенного использования, либо находятся в территориальных зонах города, которые позволяют застройку многоэтажными жилыми домами.

Диапазон цен составляет 14 179 - 43 428 руб. за 1 кв.м участка. Среднее значение - 24 090 руб. за 1 кв.м участка.



3.3 Основные выводы из анализа рынка

Рынок участков под застройку многоэтажными домами сравнительно активен. Однако, сделки с крупными объектами происходят нечасто

Основная мотивация сделок – приобретение участков для строительства многоэтажных домов и реализации квартир.

Ликвидность участков коммерческого назначения можно оценить как достаточно высокую. Для недвижимости данного сектора характерно среднее количество потенциальных покупателей и средние сроки экспозиции продаваемых на рынке объектов.

Часть 4. Введение в теорию оценки

4.1. Основные понятия и определения

Стоимость	Денежный эквивалент, который покупатель готов обменять на какой-либо предмет или объект
Рыночная стоимость	<p>Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none">• одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;• стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;• объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;• цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;• платеж за объект оценки выражен в денежной форме. <p>Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.</p> <p>Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.</p> <p>Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.</p> <p>Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.</p>
Право собственности	<p>Содержание права собственности определяется в ст. 209 ГК РФ:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

4.2. Принципы оценки недвижимости

Принципы, основанные на представлении пользователя	<ol style="list-style-type: none">1. Полезность (utility) – способность недвижимости удовлетворять потребности пользователя в данном месте в течение данного периода времени.2. Замещение (substitution) – разумный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем наименьшая цена, запрашиваемая за другой объект с эквивалентной полезностью. Сходным с принципом замещения является понятие «альтернативных издержек» – это то, что потеряет инвестор, отказавшись от альтернативных вариантов вложения средств и инвестируя именно в данный объект. Этот принцип лежит в основе трех подходов в оценке стоимости: затратного, сравнительного и доходного.3. Ожидание (anticipation) – инвестор вкладывает средства в объект сегодня, т.к. ожидает от объекта получения потока доходов в будущем. Оцениваемая стоимость – это текущая стоимость всех будущих доходов.
Принципы, связанные с землей, зданиями и сооружениями	<ol style="list-style-type: none">1. Остаточная продуктивность (surplus productivity) земельного участка – чистый доход, отнесенный к земельному участку, после того, как оплачены расходы на менеджмент, труд и эксплуатацию капитала, т.е. факторы производства.2. Вклад (предельная продуктивность) (contribution, marginal productivity) – это сумма, на которую увеличивается или уменьшается стоимость объекта, или чистый доход от него вследствие наличия или отсутствия какого-либо дополнительного фактора производства.3. Возрастающие и уменьшающиеся доходы (increasing and decreasing returns) – по мере добавления ресурсов к основным факторам производства чистая отдача имеет тенденцию увеличиваться быстрее темпа роста затрат, однако после достижения определенной точки общая отдача хотя и растет, однако уже замедляющимися темпами.4. Сбалансированность (пропорциональность) (balans, proportionality) – максимальный доход от объекта можно получить при соблюдении оптимальных величин факторов производства.5. Экономическая величина (economic size) – количество земли, необходимое для достижения оптимального масштаба землепользования в соответствии с рыночными условиями в данном местоположении.6. Экономическое разделение (economic division) – имеет место, если права на недвижимую собственность могут быть разделены на два или более имущественных интереса, в результате чего возрастает общая стоимость объекта (напр., физическое разделение – земля на отдельные участки; разделение по времени владения – различные виды аренды и др.; разделение по праву пользования – лицензии на использование)
Принципы, связанные с рыночной средой	<ol style="list-style-type: none">1. Зависимость (dependency) – стоимость конкретного объекта недвижимости подвержена влиянию и сама влияет на природу и величину стоимости других объектов в районе его расположения.2. Соответствие (contormity) – в какой степени архитектурный стиль и уровни удобств и услуг, предлагаемых застройкой земли, отвечают потребностям и ожиданиям рынка.3. Предложение и спрос (supply and demand). Взаимодействие предложения и спроса определяет цены.4. Конкуренция (competition) – когда доходы на рынке превышают уровень, необходимый для оплаты факторов производства, обостряется конкуренция, что, в свою очередь, приводит к снижению среднего уровня чистых доходов.5. Изменение (change) – стоимость объектов недвижимости обычно не остается постоянной, но меняется с течением времени, т.к. объекты постоянно изнашиваются, среда расположения объекта проходит через фазы роста, зрелости, упадка и обновления.

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ)

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) (highest and best use) – это синтез принципов всех трех групп, которые были рассмотрены ранее.

Понятие наилучшего и оптимального использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем неизменны условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется:

- а) для участка земли как свободного;
- б) для участка земли с существующими улучшениями.

При окончательном выборе варианта наилучшего и наиболее эффективного использования конкретной собственности руководствуются следующими положениями:

если стоимость участка с улучшениями больше стоимости участка без улучшений, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование участка с улучшениями;

если стоимость свободного участка больше стоимости участка с улучшениями, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование земли как свободной.

Подразумеваем, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объекта использовались четыре основных критерия анализа:

1. Физическая возможность – физическая возможность наилучшего и оптимального использования рассматриваемого объекта.
2. Допустимость с точки зрения законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положений зонирования.
3. Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.
4. Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

4.3. Оценочные подходы

Подходы	При определении рыночной стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода: <ul style="list-style-type: none">– затратный подход;– сравнительный подход;– доходный подход.
Затратный подход	Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;
Сравнительный подход	Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
Доходный подход	Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.
Применение подходов	<p>В рамках каждого подхода может существовать несколько методов оценки. При оценке рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках каждого из подходов обычно применяют какой-либо один из методов.</p> <p>Каждый из примененных подходов приводит к получению различных стоимостных характеристик объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того подхода, которые расценены как наиболее надежные.</p>

4.4. Методы оценки земельных участков

Метод сравнения продаж	<p>Метод относится к сравнительному подходу. Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - 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:</p> <ul style="list-style-type: none">– определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - 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, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;– корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;– расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов. <p>К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками. Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:</p> <ul style="list-style-type: none">– местоположение и окружение;– целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;– физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
-------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка 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 земельными участками.

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

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Метод выделения

Метод использует принципы сравнительного и затратного подходов. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единичному 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, 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 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.

Метод распределения

Метод использует принципы сравнительного подхода. 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.
-

Метод капитализации земельной ренты	<p>Метод использует принципы доходного подхода. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Метод предполагает следующую последовательность действий:</p> <ul style="list-style-type: none">- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.
Метод остатка	<p>Метод использует принципы доходного и затратного подходов. 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:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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 чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты. <p>Метод допускает также следующую последовательность действий:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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.
Метод предполагаемого использования	<p>Метод использует принципы доходного и затратного подходов. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:</p> <ul style="list-style-type: none">- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;- определение величины и временной структуры операционных расходов,



необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
 - расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.
-

Часть 5. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке. Оценка стоимости земельного участка

5.1. Выбор методов для оценки

Метод сравнения продаж	<p>Основной плюс этого метода – только он один может достоверно показать, как рынок оценивает землю. Все остальные методы несколько искусственны – они выясняют вероятную стоимость земли косвенными путями через построение казалось бы логичных моделей. Однако именно эта «косвенность» может приводить к значительным искажениям реальной ситуации.</p> <p>Основная трудность при применении метода – поиск сведений о продажах и предложениях земельных участков.</p>
Метод выделения	<p>Данный метод фактически предлагает из стоимости единого объекта недвижимости (земельного участка с имеющимися улучшениями – зданиями и сооружениями) вычесть стоимость строительства улучшений с учетом износа.</p> <p>Данный метод может хорошо подойти для участка со следующими характеристиками:</p> <ul style="list-style-type: none">Участок застроен зданиями, относящимися к сегменту недвижимости с активным рынком. Т.е. не затруднен расчет стоимости единого объекта недвижимости с позиций сравнительного либо доходного подхода.Участок используется наилучшим образом.Участок, по отношению к построенным на нем зданиям, не является избыточным, т.е. на участке больше ничего нельзя построить. В противном случае расчет еще более запутывается.Желателен низкий физический износ зданий: в таком случае возможные искажения при оценке стоимости воспроизводства зданий будут минимальны <p>На наш взгляд расчет стоимости объекта оценки методом выделения не может привести к адекватным результатам по следующим причинам:</p> <p>При оценке стоимости единого объекта недвижимости с позиций сравнительного подхода необходимо будет учитывать различие в площади земельных участков и коэффициента застройки между оцениваемой недвижимостью и аналогами. На практике это обычно учитывается через различие в стоимости земельных участков под оцениваемой базой и под аналогами. Т.е. стоимости земельных участков должны быть известна заранее, что противоречит условиям нашей задачи поиска стоимости участка.</p> <p>Большинству объектов недвижимости, расположенных в малых населенных пунктах, присущ внешний износ. Это еще больше снижает точность расчета.</p> <p>Как правило доля стоимости земли в структуре стоимости единого объекта недвижимости довольно низкая. Метод выделения предполагает вычитание из стоимости единого объекта недвижимости (А) стоимости улучшений земельного участка (Б), т.е. в данном случае предлагается из большего числа (А) вычитать большее число (Б), чтобы в результате получить маленькое число (В). Даже небольшие относительные погрешности при расчете стоимости А и Б (например плюс-минус 5%-10%) оборачиваются огромной погрешностью для числа В. Т.е. данный метод дает очень высокую погрешность при оценке земель.</p> <p>Более того, оцениваемый участок свободен от застройки, поэтому мы решили отказаться от применения данного метода в оценке.</p>
Метод распределения	<p>Для применения этого метода необходимо знать типичную долю земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости. Заметим, что эта доля может существенно различаться для различных типов зданий: многое зависит от того, какой площади здание возведено на участке – для зданий с большой площадью доля земельного участка при неизменности площади последнего будет ниже.</p> <p>Ввиду сильной неопределенности, когда отсутствуют сведения о типичной доле земли в стоимости объекта недвижимости, а также в связи с тем, что оцениваемый</p>

участок свободен от застройки мы решили отказаться от применения данного метода.

**Метод капитализации
земельной ренты**

Метод опирается на расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком. Рента, создаваемая земельным участком может быть выражена разве что в арендной плате за участок. В свою очередь рынок аренды земельных участков практически отсутствует. Участки, конечно же, сдаются в аренду, но арендодателем практически всегда выступает государство, а ставка аренды находится на уровне ставки земельного налога.

Поэтому, в текущих рыночных условиях, когда арендные отношения между арендаторами и частными собственниками земли практически отсутствуют, метод капитализации земельной вряд ли может дать сколь-нибудь адекватные результаты.

Отметим, что данный метод является единственным общераспространенным методом, полностью относящимся к доходному подходу (является чистым методом доходного подхода). Невозможность применения данного метода означает невозможность применения доходного подхода.

Метод остатка

Метод предполагает капитализацию земельной ренты, которая рассчитывается как разность между доходом, получаемым от единого объекта недвижимости и доходом, приходящимся на улучшения (здания). Причем доход от единого объекта недвижимости опирается на существующие на рынке ставки аренды, а доход, приходящийся на улучшения, рассчитывается как произведение стоимости воспроизводства на коэффициент капитализации для улучшений (это так называемый требуемый доход на улучшения).

Данный метод не был применен оценщиком. Причины тут те же самые, что и для метода выделения. Несмотря на кажущуюся разность между этими методами, фактически они предлагают одну идею: вычесть из стоимости единого объекта недвижимости стоимость улучшений.

**Метод предполагаемого
использования**

Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод подходит для незастроенных участков.

Метод фактически предлагает рассчитать NPV инвестиционного проекта по освоению земельного участка. Освоение участка заключается в строительстве и дальнейшей продаже (либо сдаче в аренду) объекта недвижимости либо группы объектов недвижимости. При расчете стоимости инвестиционного проекта предполагается отсутствие первоначальных инвестиций в покупку участка, поэтому NPV инвестиционного проекта укажет максимальную стоимость, которую можно заплатить за участок не сделав проект убыточным.

Данный метод можно применить в том случае, если удастся точно предсказать стоимость строительства зданий, а также доход, который в будущем можно будет получать от единого объекта недвижимости. Метод предполагаемого использования больше подходит для уже существующих инвестиционных проектов: когда для участка получено большинство разрешений на строительство, готов проект развития участка, т.е. точно известно, что будет построено на участке, в какие сроки и по какой цене.

В противном случае метод может выродиться в своеобразное «гадание на кофейной гуще», поскольку оценщику невозможно точно, в разумные сроки и неся разумные затраты установить какие именно разрешения и на каких именно условиях могут быть получены для участка. Отметим также высокую чувствительность модели оценки по данному методу к малейшим изменениям значений основных параметров: себестоимость строительства 1 кв.м объекта недвижимости, площадь объекта недвижимости, запланированная к строительству, сроки строительства, прогнозная цена продажи объекта недвижимости (необходимо спрогнозировать цены на недвижимость через 1-3 года), время экспозиции при продаже, ставка дисконтирования. Стоимость участка – это фактически разность между ценой продажи и ценой строительства (приведенная к текущей дате). Это разность между большими числами. Небольшие колебания уменьшаемого и вычитаемого приводят к очень большим относительным колебаниям разности. Поэтому даже небольшие, казалось бы незначительные, ошибки во входных параметрах приводят к большой



погрешности при определении стоимости участка.

На наш взгляд, в данном случае условия для применения метода предполагаемого использования отсутствуют.

Вывод

Проанализировав возможности применения известных методов оценки земли, мы остановились на **методе сравнения продаж**, как единственно возможном применимом методе.

Таким образом, в настоящей оценке применяются только **сравнительный подход**.

Затратный подход (в чистом виде) не применяется для оценки участков, т.к. земля – это естественный, а не искусственно созданный объект. Для участка невозможно рассчитать затраты на его создание.

Доходный подход неприменим поскольку (в частности, метод капитализации земельной ренты) неприменим, поскольку отсутствуют рыночные данные об арендных ставках на землю. Основной арендодатель земли – это государство, государственные ставки аренды не являются рыночными, а рассчитываются нормативным путем.

Также мы пришли к выводу о невозможности применения «комбинированных» методов, сочетающих в себе элементы затратного и сравнительного (либо доходного) подходов.

**5.2. Расчет стоимости условно свободного земельного участка по методу сравнения продаж****5.2.1. Объекты-аналоги для оценки земельного участка**

№	Адрес	Площадь (кв.м)	Цена объекта, руб.	Цена за кв.м, руб.	Кадастровый номер, разрешенное использование земли	Вид права	Расположение (район города)	Дополнительная информация
1	Республика Татарстан, г. Казань, Кировский район, ул. Светлая	3 400	68 000 000	20 000	Кад. №н/д. ВРИ: Ж5 - под многоквартирные дома, зона 200 , высотностью в данной локации 9-12 этажей согласно ППТ. Зона Ж4	Собств.	Кировский район - (район ул. Болотникова)	-
2	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Железнодорожников, з/у 3	4 475	115 000 000	25 698	Кад. №16:50:000000:25657. ВРИ: Многоквартирные жилые дома в 11-20 этажей	Собств.	Кировский район (Юдино)	Исходно-разрешительная документация в стадии разработки
3	Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул Р.Яхина, дом 7,9, литер 4	3 454	150 000 000	43 428	Кад. №16:50:011810:24. ВРИ: зона ДКИ (строительство административных зданий, объектов общественного питания и бытового обслуживания, торговли, многоквартирных жилых домов и иных коммерческих объектов)	Собств.	Вахитовский район (центр)	-
4	Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Яфраклы (район Минской)	17 500	300 000 000	17 143	Кад.№16:50:150104:48, 16:50:150104:55, 16:50:150104:47, 16:50:150104:54, 16:50:150104:50, 16:50:000000:443, 16:50:150201:105, 16:50:150201:79. ЗНП. ВРИ: ИЖС. Позиционируется под застройку многоэтажными домами. Ж4 - Зона многоэтажной жилой застройки	Собств.	Советский район -	-
5	Республика Татарстан, г. Казань, Кировский район, ул. Залесная	57 834	820 000 000	14 179	Кад.№16:50:300152:1723, 16:50:300152:1717. ЗНП. ВРИ: многоквартирные жилые дома с использованием первых этажей под объекты общественного питания, торговли, бытового... Ж4 - Зона многоэтажной жилой застройки	Собств.	Кировский район - (Залесный)	-

**Источники информации**

№	Адрес	Источник информации	Контактные данные
1	Республика Татарстан, г. Казань, Кировский район, ул. Светлая	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_34sot_i_zhs_2257633148	Группа компаний ЭВЕРЕСТ-ИНВЕСТ, т. 8-958-723-77-88
2	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Железнодорожников, з/у 3	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_447sot_i_zhs_2201091374	DiGROUP - недвижимость и финансы, т. 8-958-746-32-74
3	Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Р.Яхина, дом 7,9, литер 4	https://vk.com/wall-192609579_11380	Агентство недвижимости "Ключ", т. 8-903-388-58-68
4	Республика Татарстан, Казань, Советский район, ул. Яфраклы (район Минской)	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_175ga_i_zhs_2794517699	т. 8-987-420-57-91
5	Республика Татарстан, г. Казань, Кировский район, ул. Залесная	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_588ga_i_zhs_2545084759	Группа компаний ЭВЕРЕСТ-ИНВЕСТ, т. 8-958-723-77-88

Рассмотрены предложения о продаже земельных участков под многоэтажную жилую застройку, расположенных в г. Казани. Все участки имеют вид разрешенного использования, либо находятся в территориальных зонах города, которые позволяют застройку многоэтажными жилыми домами.

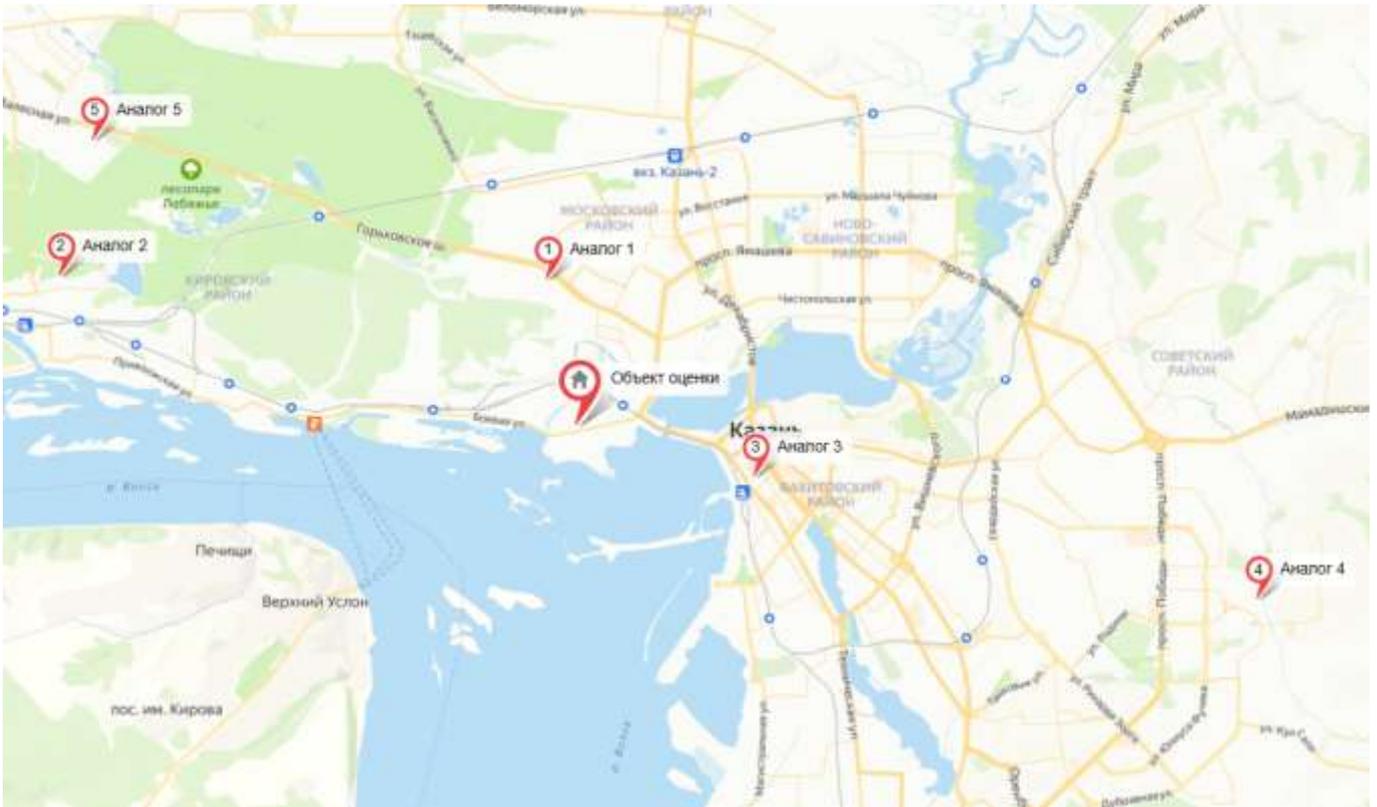
Диапазон цен составляет 14 179 - 43 428 руб. за 1 кв.м участка. Среднее значение - 24 090 руб. за 1 кв.м участка.

Кад№: кадастровый номер земельного участка; ВРИ: вид разрешенного использования.

Все аналоги расположены внутри города, в окружении довольно плотной застройки, НЕ на удаленных пустырях, поэтому все аналоги приблизительно в равной степени обеспечены инженерными коммуникациями (в первую очередь электричеством): инженерные сети имеются либо на самих участках, либо в по границе участков. Оцениваемые земельные участки также обеспечены инженерными коммуникациями. Поэтому при проведении корректировок над ценами аналогов не проводилась специальная корректировка на различие в коммуникациях.

Площади аналогов уточнены при помощи Публичной кадастровой карты Росреестра.

5.2.2. Расположение аналогов на карте



Источник: Яндекс.Карты.

5.2.3. Копии объявлений о продаже (скриншоты объявлений)

Приведены в Приложении 1.1 к отчету.

5.2.4. Выбор и обоснование выбора единицы сравнения, выбор элементов сравнения

Единица сравнения

Так как аналоги различны по площади, для корректного расчета в качестве единицы сравнения была принята стоимость единицы общей площади земельных участков, то есть анализировались цены земельных участков, приходящиеся на 1 кв.м.

Площадь является одной из наиболее важных характеристик земельного участка. Удельная стоимость – стоимость участка за единицу площади – традиционно является наиболее понятной величиной, позволяющей как профессионалам рынка недвижимости, так и рядовым покупателям и продавцам, сравнивать участки между собой.

Поэтому при проведении оценки в качестве единицы сравнения выбрана удельная цена участков в рублях за 1 кв.м, как наиболее простая, логичная и понятная величина, применение которой позволяет понять логику расчетов как оценщику или эксперту, так и неподготовленному читателю.

Использование такой единицы сравнения, как например, цена за земельный участок целиком, вносит некоторую путаницу, снижает степень понимания расчетов. Тем не менее, расчет стоимости с использованием этой единицы сравнения привел бы к тем же результатам. Отказ от использования этой единицы сравнения объясняется лишь меньшим удобством и меньшей наглядностью по сравнению с удельной ценой (ценой за единицу площади).

Выбор в качестве единицы измерения «рублей за 1 кв.м» также обусловлен исключительно удобством понимания и наглядностью. При желании, единицу сравнения можно измерять любыми другими удобными единицами измерения:

	<p>«рублей за гектар», «долларов за акр», «тысяч рублей за сотку» и так далее.</p> <p>Подобрать в качестве альтернативы какие-либо другие единицы сравнения практически не представляется возможным. Выбор любых других единиц сравнения вряд ли будет возможно обосновать логически.</p>
Выбор элементов сравнения	<p>Выбор элементов сравнения производился Оценщиком с учетом информации, представленной в части 3 («Анализ рынка...») и имеющихся различий между рассматриваемым объектом и аналогами.</p> <p>Кроме этих элементов сравнения, также необходимо проанализировать соответствие аналогов рассматриваемым объектам по стандартным для оценки любого типа недвижимости элементам сравнения, таким как качество прав, время и условия сделки и пр. Таким образом, Оценщик выделил две группы элементов сравнения, влияющие на стоимость рассматриваемого объекта и аналогов.</p>
1-я группа элементов сравнения	<p>Первая группа элементов сравнения (различия по ним учитываются в расчете путем проведения последовательных абсолютных и процентных корректировок):</p> <ul style="list-style-type: none">– передаваемые имущественные права;– условия финансирования;– условия продажи;– расходы после покупки;– условия рынка. <p>Фактически корректировка проводилась двум элементам сравнения первой группы: условия продажи, передаваемые имущественные права. Учитывалось, является ли цена аналога ценой сделки или ценой предложения, и в том случае, если она являлась ценой предложения, проводилась корректировка на торг. Учитывалось также, передача какого права предполагается при продаже аналога: права собственности или права аренды.</p> <p>По другим элементам сравнения первой группы корректировки не проводились, т.к. по этим элементам характеристики аналогов и объекта оценки не различаются.</p>
2-я группа элементов сравнения	<p>Вторая группа элементов сравнения:</p> <ul style="list-style-type: none">– Площадь (влияние площади участка на его удельную стоимость).– Особенности вида разрешенного использования.– Наличие проектно-разрешительной документации.– Внутригородское местоположение.

5.2.5. Корректировки цен аналогов (обоснование корректировок)

Источники информации, использованные для обоснования корректировок

Согласно п. 13 Федерального стандарта оценки ФСО №3 «в случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации)». Использованные при оценке издания «Справочник оценщика недвижимости» (ООО «ИНФОРМ-Оценка», г. Нижний Новгород, 2020-2022 годы под научным руководством Л.А. Лейфера), а также справочные данные интернет-портала Статриелт (<https://statrielt.ru/>) основаны на результатах экспертного опроса специалистов-оценщиков со всей России. При этом каждый оценщик высказывал свое экспертное мнение, основанное на его личном опыте, общении с участниками рынка и его собственных статистических исследованиях рынка в своем основном регионе. Однако, в результате статистической обработки результатов опроса сформировалось обобщенное мнение профессиональных оценщиков городов России, которое представляет собой позицию оценочного сообщества по основным параметрам, необходимым в процессе работ по оценке недвижимости. Кроме того, наряду с результатами экспертных исследований в справочники и обзоры включены некоторые результаты статистического анализа и обработки рыночных данных по ценам продаж

(предложений) недвижимости, опубликованных в печатных и электронных СМИ. Это позволило рассчитать некоторые рыночные соотношения цен на недвижимость с разными характеристиками. Таким образом, материалы, представленные в справочниках и обзорах представляют собой **результат исследований рынка**.

Отдельно отметим, что указанные справочники под ред. Л.А. Лейфера – это официально опубликованные издания, которым присвоены международные номера бумажной или электронной книги (ISBN).

Копии страниц из справочников Лейфера и интернет-страниц портала Статриелт приведены в приложениях к настоящему отчету (Приложения 1.2, 1.3).

Корректировка на торг (№1).

Корректировка подразумевала снижение цен аналогов в случае, если цена аналога являлась ценой предложения.

Согласно исследованию Статриелт (данные на 01.01.2023) имеют место следующие значения скидок на торг для земельных участков:

Возможные скидки на торг

При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
				А группа	Б группа	В группа
Земли населенных пунктов под многоэтажную 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	0,94	0,92

Источник (платный доступ): <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3057-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2023-goda>

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,

- верхняя граница – участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.

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 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.

Поэтому в качестве скидки на торг было принято верхнее значение диапазона 0,94 (-6%) для населенных пунктов группы Б.

Корректировка на вид права (№2).

Соотношения цен на земельные участки (различные права на земельные участки)

Показатель	Доверит. интервал		Среднее
	Мин.	Макс.	
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности (земли под МЖС)	0,87	0,90	0,88
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности (земли под МЖС)	0,78	0,83	0,80

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2» (Приволжский центр методического и аналитического обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-6044650-4-2)

Выбранные величины коэффициентов и корректировок

Объект	Вид права	Коэффициент стоимости вида права	Корректировка цены аналога
Объект оценки	Собственность	1,00	
Аналог 1	Собственность	1,00	0%
Аналог 2	Собственность	1,00	0%
Аналог 3	Собственность	1,00	0%
Аналог 4	Собственность	1,00	0%
Аналог 5	Собственность	1,00	0%

Корректировка на площадь (№3).

Чем выше площадь объекта недвижимости тем ниже стоимость 1 кв.м в его составе, что объясняется тем, что на малые участки всегда найдется большее количество потенциальных покупателей. Это одно из основных правил в оценке, исключения из которого довольно редки.

Согласно исследованию Статриелт (данные на 01.01.2023) имеет место следующая зависимость удельной цены земельного участка от его площади (характерная для участков всех сегментов городов миллионников):

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,730	-0,17	$K s = (S_o/S_a)^{-0,17}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,668	-0,19	$K s = (S_o/S_a)^{-0,19}$

от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,611	-0,22	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,22}$
поселения до 50 тыс. человек	0,586	-0,25	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,25}$

$$\frac{P_1}{P_2} = \left(\frac{S_1}{S_2}\right)^{-0,17}$$

- S_{oo} – площадь объекта оценки;
- S_A – площадь аналога;
- $УЦ_{oo}$ – удельная цена объекта оценки;
- $УЦ_A$ – удельная цена аналога;

В соответствии с найденной функциональной зависимостью относительная корректировка определялась по следующей формуле:

$$K_{opp} = \left(\frac{S_{oo}}{S_A}\right)^{-0,17} - 1$$

Источник (платный доступ): <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3050-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2023-goda>.

Корректировка на особенности разрешенного использования (№4).

Согласно исследованию интернет-портала Статриэлт (на 01.01.2023) имеют место следующие средние значения соотношения удельных рыночных цен с различными видами разрешенного использования земельных участков, аналогичных по остальным параметрам:

Выдержки из исследования

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных параметров земельных участков
Жилая застройка	Размещение жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них. К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых: - с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха); - для проживания с одновременным осуществлением лечения или социального обслуживания населения (санатории, дома ребенка, дома престарелых, больницы); - как способ обеспечения непрерывности производства (вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах); - как способ обеспечения деятельности режимного учреждения (казармы, караульные помещения, места лишения свободы, содержания под стражей). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 2.1 - 2.3, 2.5 - 2.7.1			

Средне этажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	0,32	0,84	0,57
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома			1,00
Предпринимательство	Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10			
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	0,63	1,31	0,95
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	0,63	1,37	0,98

Источник (платный доступ): <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3060-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>.

Выбранные величины коэффициентов и корректировок

Объект	Вид использования	Коэффициент	Корректировка цены аналога
Объект оценки	Среднеэтажная застройка	0,57 (среднее значение)	
Аналог 1	Высотная застройка с ограничением до 9-12 этажей	0,84 (максимальное значение диапазона для среднеэтажной застройки)	-32%
Аналог 2	Высотная застройка	1,00 (среднее значение для высотной застройки)	-43%
Аналог 3	Средне-этажная жилая застройка либо ТЦ и БЦ. Учитывая расположение в центральной части и характер окружающей недвижимости принимаем в качестве наилучшего торгово-офисную застройку.	0,97 (среднее значение между торговыми и бизнес центрами)	-41%
Аналог 4	Высотная застройка	1,00 (среднее значение для высотной застройки)	-43%
Аналог 5	Высотная застройка	1,00 (среднее значение для	-43%

Объект	Вид использования	Коэффициент	Корректировка цены аналога
		высотной застройки)	

Корректировка на наличие проектно-разрешительной документации (№5).

Наличие проектно-разрешительной документации положительно сказывается на стоимости земельного участка.

Корректировка вводилась в соответствии со сборником рыночных корректировок СРК-2022 (ООО «НЦПО» 2022г., под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича. ISBN 978-5-6043724-9-4).

Согласно данному источнику диапазон корректировок на наличие ИРД (исходно-разрешительной документации) составляет 11-18%. Данная корректировка определена для коммерческих земель Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга. Принимаем ее корректной и для рынка г. Казань, поскольку речь идет об относительных корректировках, более того алгоритмы получения разрешительной и проектной документации достаточно унифицированы.

Выбранные величины коэффициентов и корректировок

Объект	Наличие проектно-разрешительной документации	Коэффициент	Корректировка цены аналога
Объект оценки	Нет	1,00	
Аналог 1	Нет	1,00	0%
Аналог 2	В стадии разработки	1,11 (минимальное значение)	-10%
Аналог 3	Нет	1,00	0%
Аналог 4	Нет	1,00	0%
Аналог 5	Нет	1,00	0%

Корректировка на внутригородское местоположение (№6).

Согласно изданию «Мониторинг цен объектов недвижимости, земельных участков и арендных ставок по состоянию на 01.09.2022г.», подготовленному НП «Союз оценщиков Республики Татарстан» при содействии Минземимущества Республики Татарстан ценовая ситуация на рынке недвижимости в г. Казани и в Республике Татарстан в 2022 году складывается следующим образом:

Район г. Казани	Под многоэтажную застройку
Авиастроительный	8 - 15
Вахитовский	15 - 30 (мин. 10, макс.52)*
Кировский	10 - 25 (макс.40)*
Московский	10 - 20 (макс.40)*
Ново-Савиновский	12 - 25 (макс.35)*
Приволжский	11 - 16 (макс.28)*
Советский	9 - 20 (макс. 22)*

Исходя из приведенных интервалов цен на земельные участки под многоэтажную застройку выстроим корректировки на местоположение

Выбор индикативных стоимостей земельных участков под многоэтажную застройку в месте расположения аналогов:

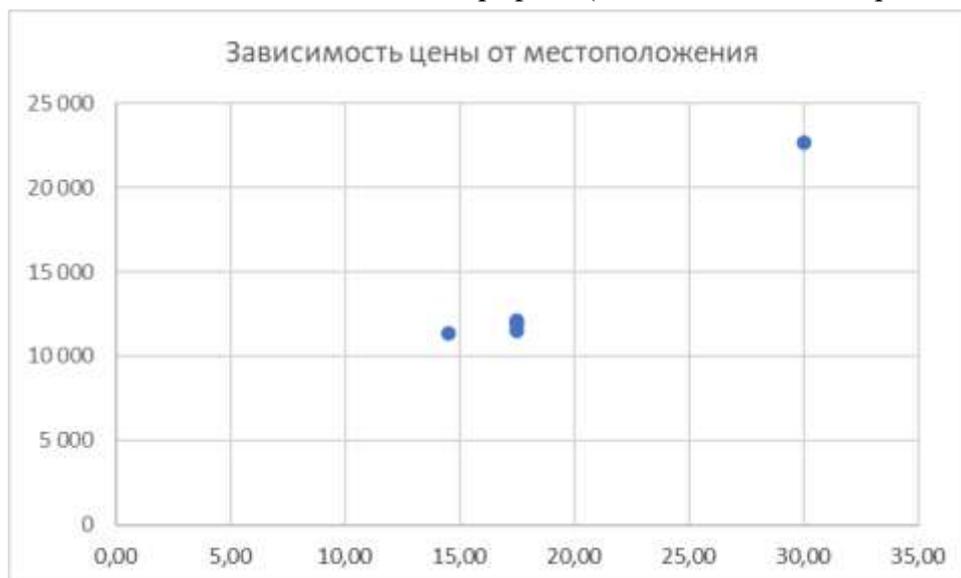
Объект	Местоположение (район)	Индикатор стоимости согласно шкале
Объект оценки	Кировский район, территория Адмиралтейской слободы, близость к центральной части города в районе основной автомагистрали района	25 – максимальное значение для Кировского района
Аналог 1	Кировский район, район ул. Болотникова в окружении массовой жилой застройки	17,5 – середина интервала [10; 25] для Кировского района
Аналог 2	Кировский район, район п. Юдино в окружении массовой жилой застройки	17,5 – середина интервала [10; 25] для Кировского района
Аналог 3	Вахитовский район, центр	30 – верхняя граница интервала [15; 30] для Вахитовского района
Аналог 4	Советский район, рядом с ул. Минская	14,5 – середина интервала [9; 20] для Советского района
Аналог 5	Кировский район, район п. Залесный в окружении новой массовой жилой застройки	17,5 – середина интервала [10; 25] для Кировского района

Цены аналогов до применения корректировки

Элемент сравнения	Ед. изм.	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена аналога после корректировки №7 (до корректировки на местоположение)	руб.	11 889	12 145	22 640	11 389	11 471
Индикатор стоимости недвижимости		17,50	17,50	30,00	14,50	17,50

Анализ данных

Покажем имеющиеся аналоги точками на графике (так называемая диаграмма рассеяния).

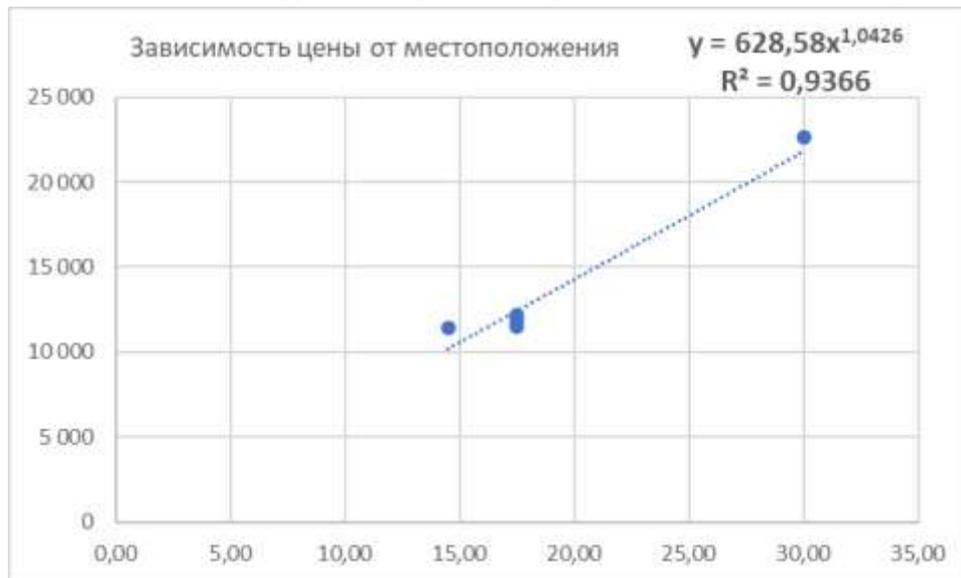


По оси абсцисс отложены индикативные стоимости земельных участков (индикаторы стоимости согласно Мониторингу). По оси ординат – удельные цены аналогов (после предыдущих корректировок), в руб./кв.м.

Коэффициент корреляции между случайной величиной «индикативная стоимость земельного участка, соответствующая аналогу» и случайной величиной «удельная цена аналога», рассчитанный на основании выборки из 5 аналогов составляет 0,98, что говорит о высокой степени взаимозависимости этих величин.

Для определения функциональной зависимости цены от площади, построим степенной тренд на графике (используется MS Excel).

Выбор именно степенного тренда обусловлен наилучшим (у этого тренда) показателем R^2 , что говорит о том, что найденная функция лучшим образом описывает имеющуюся зависимость.



Стоимость 1 кв.м. в составе земельного участка определяется приблизительно по следующей формуле:

$$F(x) = 685,08 \cdot x^{1,0426}, \text{ где } x \text{ – это значение индикатора цены.}$$

Относительная корректировка (корректирующий коэффициент) определялась по следующей формуле:

$$K_{\text{местопол}} = \frac{F(x_{00})}{F(x_A)} = \left(\frac{x_{00}}{x_A} \right)^{1,0426}$$

Выбранные величины коэффициентов и корректировок

Объект	Местоположение (район)	Индикатор стоимости согласно шкале	Корректировка цены аналога (коэффициент)
Объект оценки	Кировский район, территория Адмиралтейской слободы, близость к центральной части города в районе основной автомагистрали района	25 – максимальное значение для Кировского района	
Аналог 1	Кировский район, район ул. Болотникова в окружении массовой жилой застройки	17,5 – середина интервала [10; 25] для Кировского района	1,45 Справочно: $\left(\frac{25}{17,5} \right)^{1,0426} = 1,45$
Аналог 2	Кировский район, район п. Юдино в окружении массовой жилой застройки	17,5 – середина интервала [10; 25] для Кировского района	1,45
Аналог 3	Вахитовский район, центр	30 – верхняя граница	0,83



Объект	Местоположение (район)	Индикатор стоимости согласно шкале	Корректировка цены аналога (коэффициент)
		интервала [15; 30] для Вахитовского района	
Аналог 4	Советский район, рядом с ул. Минская	14,5 – середина интервала [9; 20] для Советского района	1,76
Аналог 5	Кировский район, район п. Залесный в окружении новой массовой жилой застройки	17,5 – середина интервала [10; 25] для Кировского района	1,45

Другие корректировки.

Другие корректировки не применялись, т.к. по остальным параметрам участки-аналоги и оцениваемый участок близки между собой.

В частности, не применялась корректировка на обеспеченность земельных участков коммуникациями. Объект оценки и все подобранные для оценки аналоги расположены внутри городов, в развитых застроенных районах (не на пустырях), обеспеченных коммуникационными магистралями. Поэтому все необходимые коммуникации имеются либо на участках, либо по их границам, прокладка коммуникаций до участков не требуется. Таким образом, объект оценки и аналоги характеризуются приблизительно равной обеспеченностью коммуникациями. Корректировка фактически не применяется (0% ко всем аналогам).

Взвешивание скорректированных цен аналогов.

После применения корректировок для всех аналогов были рассчитаны показатели совокупной корректировки: на сколько процентов (по модулю) изменялась цена аналога при проведении корректировок за исключением корректировки на местоположение.

Далее рассчитаны коэффициенты соответствия объекту оценки – обратные значения к сумме показателя совокупной корректировки, модуля (абсолютного значения) разности коэффициента корректировки на местоположение и единицы. Формула расчета коэффициента соответствия

объекту оценки по каждому аналогу: $\frac{1}{OBK + |K_{мест} - 1|}$, где $K_{мест}$ – это коэффициент корректировки на местоположение.

Веса, принимаемые к расчету прямо пропорциональны коэффициентам соответствия объекту оценки, сумма всех весов 100%.

Стоимость 1 кв.м в составе оцениваемого участка равна средневзвешенному значению скорректированных цен аналогов.

**5.2.6. Корректировки цен аналогов (применение корректировок). Расчет стоимости земельного участка**

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваем-ый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена аналога	руб./кв.м		20 000	25 698	43 428	17 143	14 179
Общая площадь	кв.м	5 052	3 400	4 475	3 454	17 500	57 834
Единица сравнения - цена за 1 кв.м общей площади							
Корректировка №1							
Совершенная сделка или предложение							
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		18 800	24 156	40 822	16 114	13 328
Корректировка №2							
Права на участок							
Права на участок		Собст.	Собст.	Собст.	Собст.	Собст.	Собст.
Коэффициент полноты прав на земельный участок		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		18 800	24 156	40 822	16 114	13 328
Корректировка №3							
Влияние площади на удельную цену							
Площадь, кв.м		5 052	3 400	4 475	3 454	17 500	57 834
Корректировка	%		-7%	-2%	-6%	24%	51%
Скорректированная цена	руб./кв.м		17 484	23 673	38 373	19 981	20 125
Корректировка №4							
Разрешенное использование							
Разрешенное использование		Средне-этажная жилая застройка	Высотная застройка с ограничением до 9- 12 этажей	Высотная застройка	Средне-этажная жилая застройка либо ТЦ и БЦ	Высотная застройка	Высотная застройка
Коэффициент расположения		0,57	0,84	1,00	0,97	1,00	1,00
Корректировка	%		-32%	-43%	-41%	-43%	-43%
Скорректированная цена	руб./кв.м		11 889	13 494	22 640	11 389	11 471



Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваем- ый Аналог 1 участок	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Корректировка №5						
Наличие проектно-разрешительной документации						
Наличие проектно-разрешительной документации		Нет	Нет	В стадии разработки	Нет	Нет
Коэффициент расположения		1,00	1,00	1,11	1,00	1,00
Корректировка	%		0%	-10%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		11 889	12 145	22 640	11 389
Корректировка №6						
Расположение в пределах города						
Расположение в пределах города		Кировский район (близость к центру)	Кировский район (район ул. Болотникова)	Кировский район (Юдино)	Вахитовский район (центр)	Советский район Кировский район (Залесный)
Коэффициент расположения		25,00	17,50	17,50	30,00	14,50
Корректировка	%		1,45	1,45	0,83	1,76
Скорректированная цена	руб./кв.м		17 239	17 610	18 791	20 045
Согласование результатов						
Общая валовая коррекция по процентным корректировкам (ОВК)	%		39,0%	45,0%	47,0%	67,0%
Коэффициент корректировки на местоположение			1,4500	1,4500	0,8300	1,7600
Коэффициент соответствия объекту оценки			1,1905	1,1111	1,5625	0,6993
Веса, принимаемые к расчету	%		22,54%	21,03%	29,58%	13,24%
Скорректированная цена	руб./кв.м		17 239	17 610	18 791	20 045
Средневзвешенное значение			18 065			

5.2.7. Статистический анализ выборки цен объектов аналогов

Необходимость однородности цен в выборке аналогов	<p>Выборка объектов аналогов должна удовлетворять условиям однородности и нормального распределения. Для проверки этих условий вычисляются: коэффициент вариации (допустимое значение – меньше 30%), коэффициент асимметрии, коэффициент эксцесса, стандартная ошибка асимметрии и стандартная ошибка эксцесса. Значение отношения коэффициента асимметрии к величине стандартной ошибки асимметрии (здесь в таблице это отношение названо «асимметрией») должно быть не более трех. Значение отношения коэффициента эксцесса к величине стандартной ошибки эксцесса (здесь в таблице это отношение названо «эксцессом») должно быть не более трех. Заявленные нормативные значения коэффициентов вариации, а также асимметрии и эксцесса являются общепотребимыми. Например, такие требования к нормативным значениям сформулированы в общих требованиях к отчетам об оценке, предоставляемым оценщиками для ОАО «РЖД» (компания является одним из крупнейших «потребителей» и заказчиков оценочных услуг в России).</p> <p>Выборка объектов-аналогов проверяется на наличие выбросов. Устранение выбросов позволяет нормализовать выборку, сделать ее однородной.</p>
Выбросы	<p>Выбросом в статистике называют результат измерения, выделяющийся из общей выборки. Некоторые исследователи применяют численные методы удаления выбросов. Например, исключаются значения, которые выходят за границы ± 2 стандартных отклонений (и даже $\pm 1,5$ стандартных отклонений) вокруг выборочного среднего (источник: http://www.statsoft.ru/home/textbook/modules/stbasic.html). В данном отчете мы опирались на 2 стандартных отклонений.</p> <p>Стандартное отклонение – несмещенная оценка среднеквадратического отклонения случайной величины x относительно её математического ожидания</p> $s = \sqrt{\frac{n}{n-1} \sigma^2} = \sqrt{\frac{1}{n-1} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2};$ <p>Выборочное (эмпирическое) среднее – это приближение теоретического среднего распределения, основанное на выборке из него. Пусть X_1, \dots, X_n – выборка из распределения вероятности, определённая на некотором вероятностном пространстве $(\Omega, \mathcal{F}, \mathbb{P})$. Тогда её выборочным средним называется случайная величина</p> $\bar{X} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n X_i$ <p>Т.е. фактически среднее арифметическое значений выборки.</p> <p>Значение, равное выборочному среднему минус 2 стандартных отклонений названо нами минимально допустим значением цены за 1 кв.м. Аналоги, которые оказались дешевле данной величины, объявляются выбросами и исключаются из рассмотрения.</p> <p>Значение, равное выборочному среднему плюс 2 стандартных отклонений названо нами максимально допустим значением цены за 1 кв.м. Аналоги, которые оказались дороже данной величины, объявляются выбросами и исключаются из рассмотрения.</p> <p>Результат анализа: выбросов не обнаружено.</p>
Вариация	<p>Коэффициент вариации случайной величины – мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс. Рассчитывается по формуле $\nu = \frac{\sigma}{\bar{x}}$. В числителе – среднеквадратическое отклонение, в знаменателе – выборочное среднее.</p> <p>Результат анализа: вариация в норме после проведенных корректировок (для скорректированных цен аналогов)</p>
Асимметрия	<p>Асимметрия – отношения коэффициента асимметрии к величине стандартной ошибки асимметрии.</p>

Коэффициент асимметрии характеризует смещение распределения относительно математического ожидания. При положительном значении коэффициента распределение скошено вправо, т.е. его более длинная часть лежит правее центра (математического ожидания) и обратно. Для нормального распределения коэффициент асимметрии равен 0. На практике, его малыми значениями можно пренебречь. Рассчитывается при помощи функции SKOC пакета MS Excel.

$$\sigma_{as} = \sqrt{\frac{6(n-1)}{(n+1)(n+3)}}$$

Стандартная ошибка асимметрии рассчитывается по формуле где n – объем выборки (количество аналогов).

Результат анализа: Асимметрия в норме.

Экссесс

Экссесс – отношения коэффициента экссесса к величине стандартной ошибки экссесса.

Коэффициент экссесса измеряет «пикообразность» распределения. Если коэффициент значимо отличен от 0, то функция плотности либо имеет более закругленный, либо более острый пик, чем пик плотности нормального распределения. Функция плотности нормального распределения имеет экссесс равный 0. Рассчитывается при помощи функции ЭКСЦЕСС пакета MS Excel.

Формула для расчета стандартной ошибки экссесса имеет следующий вид

$$\sigma_{ex} = \sqrt{\frac{24n(n-2)(n-3)}{(n-1)^2(n+3)(n+5)}}$$

Результат анализа: Экссесс в норме

Процентная разность

Процентная разность между максимальным и минимальным значением цен аналогов: превышение максимальной цены аналога в выборке над минимальной ценой аналога в выборке, выраженное в процентах.

В оценочной практике сложилось требование относительно процентной разности между максимальным и минимальным значением цен аналогов (после корректировок): в идеале она не должна превышать 30-40%.

Уменьшение процентной разности до приемлемых величин достигается удалением аналогов из выборки: удаляются крайние значения, самые дорогие либо самые дешевые аналоги, либо и те, и другие.

Разница после проведения корректировок составила 20,5%.

Итоги анализа

Показатель	Аналоги до корректировки	Аналоги после корректировки
Число аналогов	5	5
Коэффициент вариации	48,2%	7,5%
Асимметрия	2,20	1,08
Экссесс	3,26	-0,71
Стандартное отклонение	11616,38	1358,99
Контроль выбросов: минимально допустимое значение	857	15 346
Контроль выбросов: максимально допустимое значение	47 322	20 782

Вывод об однородности выборки аналогов

Выборка аналогов однородна (для скорректированных цен аналогов)

5.2.8. Вывод о стоимости прав на земельный участок по методу сравнения продаж

Стоимость оцениваемого участка (условно-свободного) составила 18 065 руб./кв.м * 5 052 кв.м = 91 264 380 руб.

5.3. Расчет стоимости необходимых затрат на снос.

На оцениваемом участке расположены здания, которые находятся в неудовлетворительном состоянии.

Оценщиком приведены размышления (раздел 2.1.5) согласно которым восстановительный ремонт зданий, расположенных на участке, **экономически нецелесообразен**.

Т.е. максимально эффективным будет снос существующих зданий и застройка участка новыми объектами.

В данном случае застройка участка зданиями, которые подлежат сносу фактически представляет собой некий внешний износ оцениваемого участка, что повлечет за собой затраты на демонтаж строений.

Отметим, что данные выводы не касаются ограждения, несмотря на его состояние оно может быть использовано в дальнейшем при потенциальном освоении участка, поэтому при определении общих затрат на снос, мы исходили из допущения об отсутствии необходимости сноса ограждения.

5.3.1. Расчет стоимости затрат

Приведем данные об объемах и основных материалах зданий:

Наименование	Объем, куб.м	Материал стен
Здание контрольно-технического пункта	332,0	Кирпич
Здание сарая	2 846,0	Кирпич
Склад	1 354,0	Кирпич
Склад		сносен н/д
Итого	4 532,0	

Реальную стоимость сноса зданий и сооружений можно рассчитать по формулам:

- Определяется объем демонтируемого здания в «Воздухе» или в геометрии здания:
Длина здания * Ширина здания * Высота здания (от нижней точки фундамента до конька крыши).
- Рассчитываем реальный объем строительного мусора, приготовленного к вывозу в «твердом теле»:

$$V_{\text{мусора в твердом теле}} = V_{\text{здания в воздухе}} : K_{\text{разрыхления}}$$

где: $K_{\text{разрыхления}} = 2,3 - 3,0$ - эмпирический коэффициент, учитывающий все отдельные коэффициенты разрыхления образовавшегося строительного мусора.

В среднем для расчетов $K_{\text{разрыхления}} = 2,65$.

Источник: <https://www.metalinfo.ru/ru/board/bulletin726492.html>.

Приведем данные о расчетных объемах:

Объем в воздухе, куб.м	4 532,0
Коэффициент разрыхления	2,65
Объем мусора в твердом теле, куб.м	1 710,0

Стоимость демонтажа

Стоимость демонтажа была определена на основании данных компании «Сносим.ком» - эта компания профессионально занимается демонтажом промышленных объектов по Республике Татарстан и всей России.

Цены на демонтаж зданий начинаются от 70 руб. за 1 куб.м

ПРАЙС ЛИСТ СТОИМОСТИ ДЕМОНТАЖА И РЕЦИКЛИНГА.

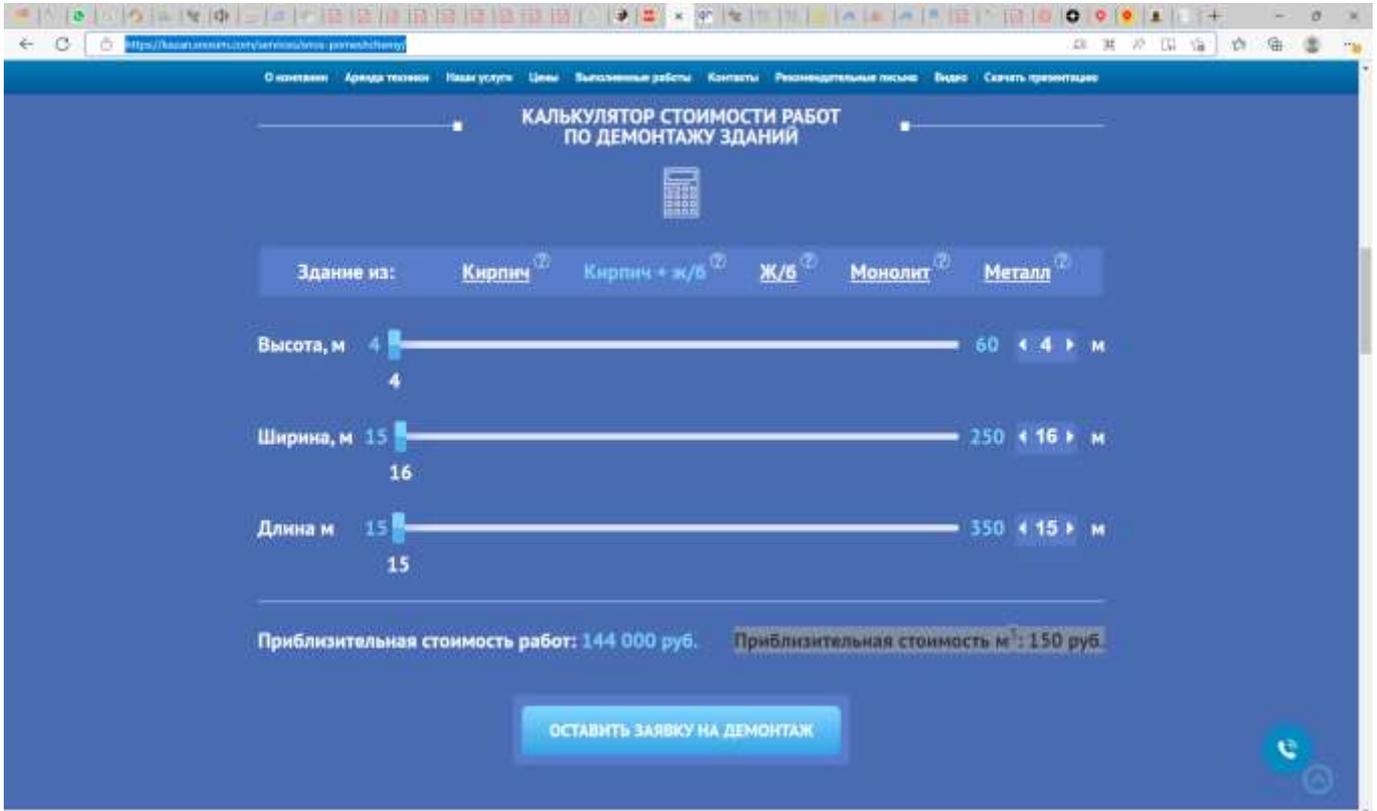
Компания «Сносим.ком» проводит механизированный демонтаж зданий и сооружений по выгодным ценам. Ознакомьтесь с прайс-листом, чтобы приблизительно рассчитать бюджет проекта, спрогнозировать предполагаемые расходы.

Наименование работ	Ед. изм.	Стоимость за ед. в руб.*
Механизированный снос и демонтаж зданий, строений, сооружений	Средний объем в м³	70
Снос и демонтаж зданий с сохранением элементов и материалов	Средний объем в м³	350
Вывоз пригодных для вторичного использования (бой бетона, кирпича) отходов сноса и демонтажа, включая погрузку.	Объем твердого тела с учетом разрыхления в м³	350
Вывоз и утилизация отходов сноса и демонтажа, включая погрузку.	Объем твердого тела с учетом разрыхления в м³	550
Механизированный демонтаж монолитных железобетонных конструкций в т.ч. фундаментов	Твердое тело м³	1500-3500
Снос зданий и строений наем отвода земли, демонтаж подземных сооружений (подвалы, фундаменты и прочее) механизированным способом	Сред V м³	от 450



Стоимость демонтажа здания из кирпича и железобетона составляет 150 руб. за 1 куб.м (здание в воздухе).

Источник: <https://kazan.snosim.com/services/snos-pomeshcheniy/>



На скрине указана базовая цена за 1 куб.м (данные об остальных параметрах нам не важны).

Отметим, что цена 150 руб. за 1 куб.м подтверждается и другими предложениями:

Источник: <http://jbs-kzn.ru/demontazhnye-raboty>

Демонтажные работы в Казани и по России

Компания «ЖБС инжиниринг» проводит демонтаж различных объектов, вне зависимости от назначения, уровня сложности и технологических особенностей зданий и сооружений.

У нас можно заказать:

- демонтаж железобетонных конструкций (жилых и промышленных зданий и сооружений)
- демонтаж металлоконструкций
- демонтаж фундаментов
- демонтаж кирпичных сооружений
- демонтаж железобетонных резервуаров

Цены

Демонтаж строений	Стоимость	Ед. Измерения
металлический конструкции, ангара, фермы	120-150 руб.	м ³ строительного объема
кирпичной кладки дома	1500 руб.	м ³ твердого тела
армированного бетона — ж/б	2500 руб.	м ³ твердого тела
бетона, асфальта	2500 руб.	м ³ твердого тела
Демонтаж фундамента		
железобетонного	3000 руб.	м ³ твердого тела
кирпичного	2500 руб.	м ³ твердого тела
стяж-шпала	3000 руб.	м ³ твердого тела
моновитного	3000 руб.	м ³ твердого тела
Снос домов		
кирпичных	150 руб.	м ³ строительного объема
моновитных	250 руб.	м ³ строительного объема

Расценки на демонтажные работы по каждому конкретному проекту определяются в индивидуальном порядке и зависят от специализации и площади объекта, сложности

Источник: <https://www.zakazstroy.ru/price.php>

ДЕМОНТАЖ ГРУПП

Москва, Ленинградский пр-д, д. 37 к. 3 (м. Динамо) | +7 (495) 231-88-76 | info@zakazstroy.ru

ДЕМОНТАЖ ПРОФЕССИОНАЛЬНО

Демонтаж цена, демонтаж стоимость, демонтаж смета

Наименование работ	Ед. изм.	Цена за ед. руб
Демонтаж зданий и сооружений	м3	от 150
Погрузка и вывоз строительного мусора с утилизацией	м3	от 200
Демонтаж внутри помещений (полный комплекс)	м2	от 700
Демонтаж железобетонных фундаментов	м3	от 1000
Демонтаж фундаментов здания	м3	от 700
Демонтаж стяжки от 5 до 60 см. (в т.ч. роботами Brokk)	м2	от 300 - 600
Демонтаж кирпичных стен	м3	от 1800
Демонтаж железобетонных конструкций роботами Brokk	м3	от 2500
Демонтаж железобетонных конструкций	м3	от 4500
Демонтаж АЭС и резервуаров	м3	от 1250
Демонтаж ж/б заборов	м/п	от 800
Демонтаж железобетона	м3	от 8500
Демонтаж металлоконструкций	тн.	от 1500
Демонтаж перекрытий	м2	от 1500
Вывоз мусора	м3	от 200

[СВЯЗАТЬСЯ СО СПЕЦИАЛИСТОМ КОМПАНИИ](#)

Помимо затрат на сам демонтаж (снос зданий) необходимы затраты на вывоз и утилизацию строительного мусора (его невозможно просто выкинуть на свалку).

Определим стоимость вывоза и утилизации мусора согласно данным компании «Сносим.ком» (<https://kazan.snosim.com>). Данная компания профессионально занимается демонтажом промышленных объектов по всей России.

Стоимость вывоза и утилизации строительного мусора после демонтажа составляет 650 руб. за 1 куб.м (мусор в твердом теле). Данная стоимость представляет собой весь комплекс услуг по погрузке, вывозу и утилизации мусора.

Описание работ	Единица измерения	Цена
Снос и демонтаж зданий с сохранением элементов и материалов	Ориентировочный объем в м³	350
Вывоз пригодных для вторичного использования (б/в бетона, кирпича) отходов сноса и демонтажа, включая погрузку.	Объем твердого тела с учетом разрыхления в м³	350
Вывоз и утилизация отходов сноса и демонтажа, включая погрузку.	Объем твердого тела с учетом разрыхления в м³	650
Механизированный демонтаж монолитных железобетонных конструкций в т.ч. фундамента	Твердое тело м³	1500-5500
Снос зданий и строений ввоз отвалов земли, демонтаж подземных сооружений (отвалов, фундамента и прочее) механизированным способом	Срой V м³	от 450
Демонтаж внутренних конструкций зданий и сооружений средствами малой механизации	Твердое тело м³	750
Подготовка материала к переработке, дроблению, рециклингу. Сортировка и измельчение жби б/в на фракции 50-80 см с измельчением арматуры	м³	450
Рециклинг подготовленного и дробления железобетона и б/в кирпича с сепарированием металла	м³	550

* Указанная стоимость является ориентировочной и может отличаться в зависимости от условий работы и месторасположения.

Скачать прайс-лист: [DOC](#) [PDF](#)

Что нужно учитывать при сносе зданий и сооружений?

Обычно приходится брать во внимание такие факторы:

- особенности ландшафта;

Менеджер по демонтажу и рециклингу
Здравствуйте! Готов помочь вам. Закажите форму и я готов!

Источник: <https://kazan.snosim.com/price/>

Таким образом, затраты на демонтаж составят:

Вид затрат	Цена, руб. куб.м	Объем, куб.м	Стоимость, руб.
Механизированный снос и демонтаж зданий, строений сооружений, руб./куб.м (в воздухе)	150	4 532	679 800
Вывоз и утилизация отходов сноса и демонтажа, включая погрузку., руб./куб.м (мусор в твердом теле)	650	1 710	1 111 500
Итого			1 791 300
Итого округленно			1 791 000

5.3.2. Вывод о стоимости оцениваемого комплекса имущества

Таким образом, итоговая стоимость оцениваемого комплекса имущества, т.е. земельного участка с учетом затрат на демонтаж зданий составляет: $91\,264\,000 - 1\,791\,000 = 89\,473\,000$ руб.

Отметим, что данная зависимость (снижение стоимости земельного участка вследствие необходимости сноса строений на нем) присутствует во многих анализах рынка.

Так, например, исследование ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт говорит о том, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,80	0,99	0,91

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3047-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>.

Диапазон отношения цен участков со строениями под снос к ценам свободных участков лежит в интервале 0,80 – 0,99.

Полученные нами значения соответствуют данным исследования рынка.



5.4. Разбивка стоимости по объектам

В рамках расчетов и анализа объектов оценки было определено, что оцениваемый земельный участок занят зданиями, которые требуют сноса, что сказалось на уменьшение стоимости оцениваемой земли.

То есть имеющееся на территории земельного участка здания является **не улучшением**, а **ухудшением** земельного участка, снижающим стоимость земли.

Расчет затрат на снос приведен в разделе 5.3 отчета.

Иными словами, ветхие здания создают отрицательную стоимость (вносят отрицательный вклад) в ценность земельного участка. То есть здания **не обладают положительной стоимостью**.

Однако, несмотря на то, что здания находятся в неудовлетворительном состоянии и не имеют экономической обоснованности восстановления они все же зарегистрированы в ЕГРН, находятся на балансе, имеют стоимость по бухгалтерскому учету.

В отчете фактически определена общая стоимость имущества, т.е. по большому счету нет никакой разницы каким образом будет разбита стоимость имущества в рамках данного значения. Однако, у собственника могут возникнуть убытки в рамках бухгалтерского учета (пусть и технического характера). Поэтому в настоящем отчете разбивка стоимости по объектам проходила по следующему алгоритму. В качестве рыночной стоимости строений было принято максимальное значение диапазона [10% от первоначальной (балансовой) стоимости и остаточной стоимости (с учетом округления в большую сторону) по бухгалтерскому учету].

Разбивка стоимости

№	Кадастровый номер	Наименование	Инв. №	Общая площадь, кв.м	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Рыночная стоимость (с учетом округления), руб.
1	16:50:090104:86	Здание контрольно-технического пункта	00-000081	86,10	657 894,00	396 190,47	396 200
2	16:50:090104:85	Здание сарая	00-000083	556,00	475 008,00	0,00	47 500
3	16:50:090104:83	Склад	00-000085	311,20	285 479,00	0,00	28 500
4	16:50:170312:89	Склад	00-000084	109,60	24 536,00	0,00	2 500
5	16:50:090104:87	Сооружение забора (189 м)	00-000086	-	434 420,00	0,00	43 400

Отметим, что разбивка стоимости проводилась в рамках полученного итогового значения **89 473 000 руб.**, т.е. стоимость земельного участка была определена за вычетом стоимости строений и составила **88 954 900 руб.**

Фактически полученные значения представляют собой сумму **без учета НДС**.



Часть 6. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости объектов недвижимого имущества

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод: по нашему мнению рыночная стоимость объектов недвижимости составляет на дату оценки:

89 473 000 руб. без НДС.

Восемьдесят девять миллионов четыреста семьдесят три тысячи рублей.

В том числе:

№	Кадастровый номер	Наименование	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб. (без НДС)	Рыночная стоимость, руб. (с НДС)
1	16:50:090104:86	Здание контрольно-технического пункта	86,1	396 200	475 440
2	16:50:090104:85	Здание сарая	556,0	47 500	57 000
3	16:50:090104:83	Склад	311,2	28 500	34 200
4	16:50:170312:89	Склад	109,6	2 500	3 000
5	16:50:090104:87	Сооружение забора (189 м)	-	43 400	52 080
6	16:50:090104:13	Земельный участок	5 052,0	88 954 900	88 954 900
Итого				89 473 000	89 576 620

*НДС возникает в случае если объект оценки является объектом налогообложения согласно законодательству РФ. Земельные участки НДС не облагаются в соотв. со ст. 146 п.2 НК РФ.

Часть 7. Перечень использованных при проведении оценки данных, анализ их достаточности и достоверности

7.1. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

7.1.1. Документы в распоряжении у оценщика

Оценщику были предоставлены следующие документы:

- Выписка из ЕГРН от 19.01.2023г. № КУВИ-001/2023-10936897 (на здание Контрольно-технического пункта)
- Выписка из ЕГРН от 19.01.2023г. № КУВИ-001/2023-10923054 (на здание Сарая)
- Выписка из ЕГРН от 19.01.2023г. № КУВИ-001/2023-10922994 (на здание Склада)
- Выписка из ЕГРН от 19.01.2023г. № КУВИ-001/2023-11066561 (на здание Склада)
- Выписка из ЕГРН от 19.01.2023г. № КУВИ-001/2023-10934513 (на сооружение ограждения).
- Выписка из ЕГРН от 19.01.2023г. № КУВИ-001/2023-10923412 (на земельный участок).
- ТП БТИ инв.№8033, по состоянию на 13.02.2017г. (на здание контрольно-технического пункта).
- ТП БТИ инв. №8033, по состоянию на 13.02.2017г. (на здание сарая).
- ТП БТИ инв. №8033, по состоянию на 13.02.2017г. (на здание склада, лит.Б).
- ТП БТИ инв. №8033, по состоянию на 13.02.2017г. (на сооружение ограждения).
- Справка о балансовой стоимости объектов.

7.1.2. Достоверность документов

Оценщику были предоставлены копии документов.

Оценщик не в состоянии подтвердить существование подлинных документов.

Оценщик не в состоянии проверить и подтвердить достоверность сведений в переданных ему документах.

В своих расчетах Оценщик **предполагает**, что подлинные документы (копии которых были ему переданы) существуют, а содержащиеся в них сведения достоверны.

Согласно п. 10 стандарта ФСО-III *«В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников»*.

Согласно п. 13 стандарта ФСО-III. *«Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам. Объем данных, требующих такого подтверждения, и форма подтверждения определяются оценщиком с учетом особенности содержания информации, ее существенности, если особые требования не указаны в задании на оценку. Информация должна быть подтверждена одним из следующих способов:*

- *путем заверения заказчиком копий документов и материалов;*

- *путем подписания заказчиком письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.»*

Таким образом, согласно стандарту ФСО-III, копии документов, подтверждающих права на объект оценки и определяющих технические характеристики объекта оценки, можно считать достоверными.

При личном осмотре объекта оценки также не выявлено подозрений в достоверности предоставленной документации.

7.1.3. Достаточность документов

Оценщик полагает, что имеющихся в его распоряжении документов достаточно для проведения работ согласно договору между Исполнителем и Заказчиком.

Переданные документы исчерпывающе описывают права на объект оценки и технические характеристики объекта оценки. Других документов у заказчика нет в наличии.

Технические характеристики объекта оценки перепроверялись через общедоступные интернет-сервисы Росреестра «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» (<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>) и «Публичная кадастровая карта» (<http://pkk.rosreestr.ru/>). Расхождений с данными, указанными в предоставленных Заказчиком документах, не выявлено.

7.2. Прочие материалы

7.2.1. Список прочих материалов

- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Источник: законодательство РФ
- Стандарты оценки (федеральные, стандарты НП «ДСО»). Источник: законодательство РФ, официальный сайт НП «ДСО» (www.srodso.ru)
- Материалы в сети интернет: интернет-ресурс «Публичная кадастровая карта» <http://pkk5.rosreestr.ru/> .
- Материалы электронной карты «2ГИС» (доступно к скачиванию на сайте www.2gis.ru).
- Материалы электронных карт Yandex и Google на сайтах <http://maps.yandex.ru> и <http://maps.google.ru>.
- Фотоснимки объекта оценки. Источник: АО «НKK «СЭНК».
- Аналитические статьи по оценке стоимости, позволившие выстроить отдельные этапы расчетов стоимости объекта оценки.
- Справочники оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера.

7.2.2. Достоверность использованной информации

Информация о содержании законов, подзаконных актов получена из справочно-правовой системы «Гарант» (свидетельство о регистрации средства массовой информации Эл. №77-2137 от 03.12.1999г., выдано Минпечати РФ).

Информация о содержании стандартов ДСО взята с официального сайта ДСО.

Информация, использованная в обзоре рынка объекта оценки, взята с официальных сайтов министерств, ведомств и консалтинговых компаний.



Указанные выше источники являются официальными, поэтому информация, полученная от них, на наш взгляд, является достоверной.

Электронные карты 2ГИС, Яндекс, Google, Марги являются общеизвестными. Их достоверность не подвергается сомнению.

Информация об аналогах, использованная при расчете стоимости объекта оценки, взята из открытых источников, на сайтах и средствах массовой информации, традиционно используемых для купли-продажи недвижимости. Ссылки на источники информации и копии интернет-страниц приведены по тексту отчета. Таким образом, отсутствуют основания для сомнений в достоверности использованной информации.

7.2.3. Достаточность использованной информации

Использование дополнительной информации, на наш взгляд, не ведет к изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке.

Мы достаточно полно проанализировали рынок объекта оценки, были проанализированы основные интернет-сайты и средства массовой информации, используемые для продажи недвижимости. Поэтому, на наш взгляд, даже в случае использования дополнительной информации о продажах недвижимости, возможно ускользнувшей от нашего внимания, можно утверждать, что стоимость объекта не изменится сколь-нибудь значительным образом.

Приложение 1. Копии (скриншоты) предложений о продаже и аренде недвижимости, использованные в расчетах. Копии страниц и интернет-страниц со справочной информацией

Приложение 1.1. Скриншоты объявлений о продаже земельных участков Аналог 1

Участок 34 сот. (ИЖС)

63 000 001 Р
1 602 941 Р за соту

8 958 723-77-88

Написать сообщение
Оставьте в течение дня

Спросите у продавца

Еще продать? Подумать?
Когда можно рассмотреть?

Группа компаний ЭВЕРЕСТ-ИНВЕСТ
Агентство
Мы работаем с октября 2012
Рейтинги проверены

Подписаться на продвижение

Контактное лицо:
РАДИК

Группа компаний ЭВЕРЕСТ-ИНВЕСТ
Компания занимается строительством домов, риэлторские юридические услуги, операциями с недвижимостью

Участок 1,1 сот (ИЖС)
270 000 000 Р

Об участке
Площадь: 34 сот

Расположение
Республика Татарстан, Казань, Кировский район, Светлая ул.
• Яшьлек от 31 мин • Северный восток от 31 мин
• Козья Слобода от 31 мин

Скрыть карту

РИОС
ТРАДИЦИЯ ДАРИТЬ СЧАСТЬЕ ВСЕЙ СЕМЬЕ
ВСЕ СЕРВЕИ ВСЕГДА СЧАСТЛИВЫ

Вейн 6 Pro
Восхитительная распродажа
Вейн 6 в рассрочку без переплат!
от 30 990 Р -35%



115 000 000 Р
2 572 707 Р за сотку

8 958 746-32-74

Написать сообщение

Спросите у продавца

СДЕЛКА — НЕДВИЖИМОСТЬ И ФИНАНСЫ

Агентство: На рынке с июля 2018

Рейтинг проверен

Подписаться на продвижение

Контактное лицо: Агентство

Об участке
Площадь: 44,7 сот.

Расположение
Республика Татарстан, Казань, Овражная улица
р-н Кировский

Описание
Предлагаем земельный участок для многоквартирной застройки в пос. Юдино г.Казань.
Площадь: 44,7 соток.
Назначение: Земли населенных пунктов. Для многоквартирной застройки — Многоквартирные жилые дома в 11-20 этажей.

115 000 000 Р
2 572 707 Р за сотку

8 958 746-32-74

Написать сообщение

Спросите у продавца

СДЕЛКА — НЕДВИЖИМОСТЬ И ФИНАНСЫ

Агентство: На рынке с июля 2018

Рейтинг проверен

Подписаться на продвижение

Контактное лицо: Агентство

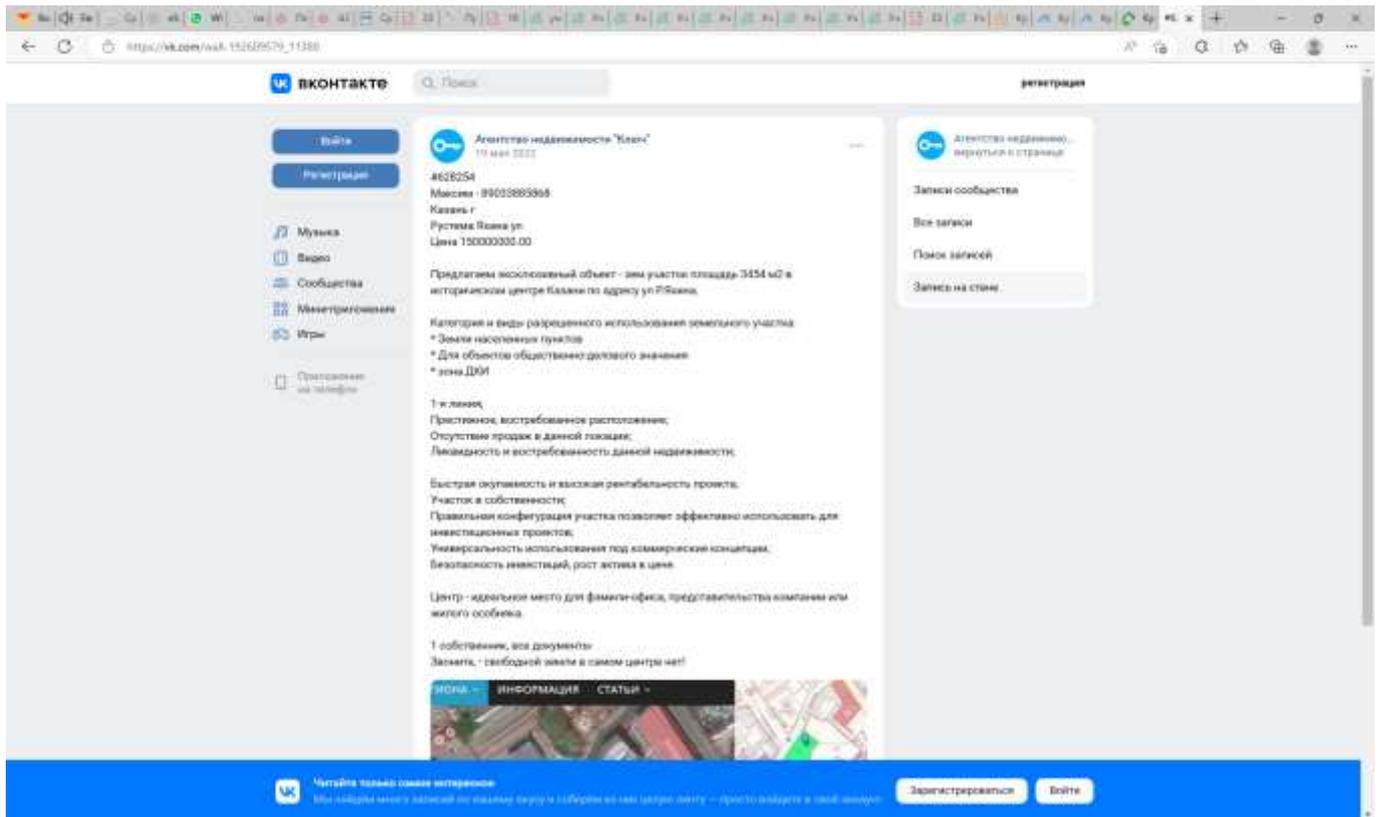
Описание
Предлагаем земельный участок для многоквартирной застройки в пос. Юдино г.Казань.
Площадь: 44,7 соток.
Назначение: Земли населенных пунктов. Для многоквартирной застройки — Многоквартирные жилые дома в 11-20 этажей.
Общая площадь жилых и нежилых помещений — 7800 кв.м. Есть эскизный проект. Разрабатывается проект планировки территории. Рабочий проект строительства выложен на 90%.
Разрешение на строительство будет в течении 2 месяцев.
Прекрасный участок для строительства — хорошая транспортная доступность, в экологически чистом, спокойном месте.
Предлагаем для Вас весь спектр услуг по земельным вопросам и строительству. Решаем все вопросы, которые касаются подготовки коммуникаций, строительства и благоустройства. Кроме этого Компанией оказывается помощь в оформлении необходимой документации, проводится геодезические изыскания и кадастровые работы. Вам не потребуется тратить время на бумажную волокиту.
Заинтересованы? Звоните прямо сейчас и мы предложим для Вас специальные условия.
Спья Иванова,
Брокер по коммерческой недвижимости,
«DiGroup — недвижимость и финансы».

Квартира с ежемесячным платежом 1 Р

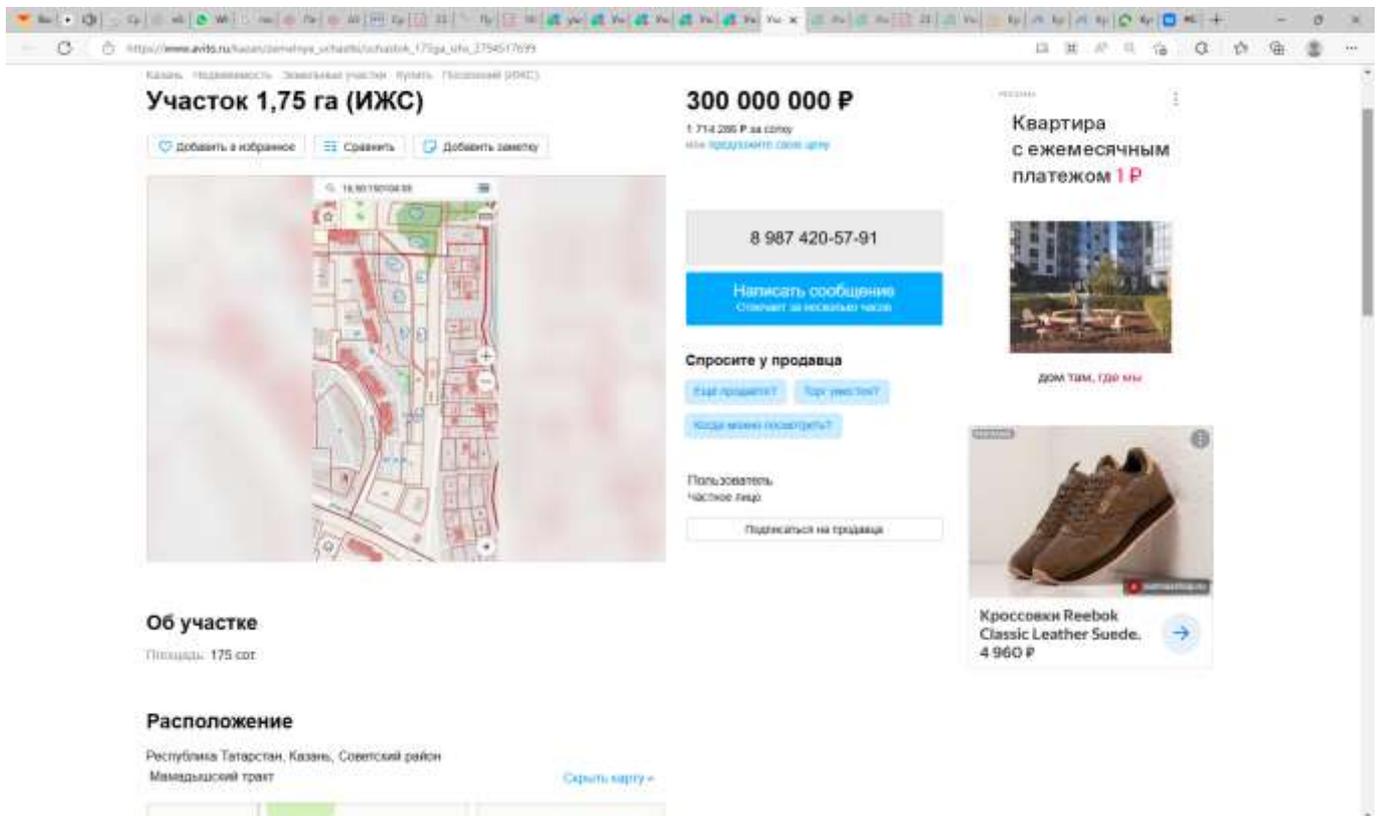
ДОМ ТАМ, ГДЕ МЫ

№ 2201091274 - 19 января в 12:05 - 1049 просмотров (40 человек) [Поговорить](#)

Аналог 3



Аналог 4



Республика Татарстан, Казань, Советский район
Мамедьясовский тракт

300 000 000 Р
1.314 206 Р за сотку
или [просчитать стоимость](#)

8 987 420-57-91

Написать сообщение
Свяжитесь с продавцом

Спросите у продавца

Есть вопросы? | Подписаться!

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Описание

коммерческое предложение: предлагаем для рассмотрения возможность приобрести земельные участки общей площадью 1,75 га по ул. аэрофлот советский район для строительства многоквартирного жк с общей полезной площадью 28000 кв.м. када номера 16.50.150104.48,16.50.150104.55,16.50.150104.47,16.50.150104.54,16.50.150104.50,16.50.000000.443,16.50.150201.105,16.50.150201.79 что получено: текстовая на перевод канализации на стадион,получена подключение элекстро и тепло снабжение, предложение не является публичной офертой, собственник: торг

№ 2794057699 | 10 месяцев в 11 дн | 154 просмотра (+3 скрина)

Показать все

Похожие объявления

Аналог 5

Казань, Республика Татарстан, Земельные участки, Купить, Ликвидный (ИЖС)

Участок 5,88 га (ИЖС)

820 000 000 Р
1.394 500 Р за сотку

8 958 723-77-88

Написать сообщение
Свяжитесь с продавцом

Спросите у продавца

Есть вопросы? | Подписаться!

Когда можно посмотреть?

Группа компаний ЗВЕРЕСТ-ИНВЕСТ
Активист
На Авито с октября 2012

Результаты проверки

Подписаться на продавца

Категория: ИЖС
РАД-И

Группа компаний ЗВЕРЕСТ-ИНВЕСТ
Компания занимается строительством домов, дачных участков, юридическими услугами, оперирует с недвижимостью.

Реклама на карте города

Об участке

Площадь: 588 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Кировский район, жилой массив Залесный р-н Кировский

Республика Татарстан, Казань, Кировский район, жилой массив Залесный, р-н Кировский

820 000 000 Р
1 204 000 Р за комнату

8 958 723-77-88

Написать сообщение
Свяжитесь в телефонном режиме

Спросите у продавца

Еще проекты? Подписаться? Когда можно посмотреть?

Группа компаний ЭВЕРЕСТ-ИНВЕСТ
Агентство
На Авито с октября 2012
Рейтинг проверен

Подписаться на продвижение

Контрольный номер: РАДМ

Группа компаний ЭВЕРЕСТ-ИНВЕСТ
Компания занимается строительством домов, риэлторские, юридические услуги, операциями с недвижимостью

Участок 1,1 га (ИЖС)
270 000 000 Р

№ 2545004739 - 35 кв.м в 10.11 - 812 просмотров (+4 отзыва)

Пожаловаться

Показать объявления компании

СЭНК, Девелопер

**Приложение 1.2. Копии страниц из «Справочника оценщика
недвижимости... (под ред. Л.А. Лейфера), использованные для обоснования
корректировок при оценке стоимости участка**

Зависимость цены от вида имущественных прав на участок.

**Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная
версия (по состоянию на 2021 г.)**

Таблица 10. Продолжение

- Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,78
Земельные участки под жилую застройку, в том числе:			
- Земельные участки под МЖС			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,88	0,87	0,90
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,78	0,83

Приложение 1.3. Копии страниц из справочника Статриелт, использованные для обоснования корректировок при оценке стоимости Скидки на торг

№	Тип гражданских объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение (с/п)	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земля населенных пунктов для размещения коммерческой (офисная, торговая, складская, производственная) и жилой застройки - в зависимости от близости застройки и практики застройки территории, вида разрешенного использования, типовой застройки, общей площади и иной информации об объекте	0,87	0,96	0,92	0,94	0,92	0,90
2	Земля населенных пунктов под возведение многоквартирных жилых домов - в зависимости от плотности застройки территории и наличия возможности подключения инженерной коммуникации, предоставления доступа к общему земельному участку, степени развитости общественной инфраструктуры	0,88	0,90	0,84	0,85	0,84	0,82
3	Земля населенных пунктов (земли ИЖС, ИТК, ДНП и СНТ - в зависимости от удаленности населенного пункта, экологической обстановки участка (лес, вода, воздух и пр.), простоты доступа и социального окружения, наличия возможности подключения инженерной коммуникации, общей площади участка, степени развитости общественной инфраструктуры	0,83	0,97	0,91	0,93	0,91	0,88
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому городу, экологической обстановки участка (лес, вода, воздух и пр.), простоты доступа и социального окружения, наличия возможности подключения инженерной коммуникации, общей площади участка, степени развитости общественной инфраструктуры	0,83	0,90	0,89	0,89	0,89	0,86
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от густоты застройки территории и наличия возможности подключения инженерной коммуникации, общей площади участка, транспортной траектории, наличия подъездных дорог	0,73	0,94	0,84	0,85	0,84	0,79
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному городу, сельскому населенному пункту, наличия транспортной и инженерной инфраструктуры, общей площади участка	0,84	0,94	0,80	0,85	0,84	0,74
7	Земельный участок сельскохозяйственного назначения с возможностью размещения объектов - в зависимости от экологической обстановки участка (лес, вода, воздух и пр.), наличия возможности подключения инженерной коммуникации и общей площади участка	0,83	0,93	0,87	0,89	0,87	0,83

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда исторический вид разрешенного использования участка соответствует наиболее актуальному использованию (п. 13 ФСО-7 Правил Минэкономразвития России от 25 октября 2014 года N 111).

Примечание:

- Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ИТК - для личного подсобного хозяйства с грядками, огородами, плодовыми деревьями, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства.
- При достаточном уровне обеспеченности и обосновании завышенности ставок сделок следует (коэффициент) может быть согласовано применение и продажа: - земельный участок - земельный участок, например, земельный участок, или расположенный на территории, или с земельными участками, расположенными на территории; - земельный участок - земельный участок, расположенный для личного назначения и вида разрешенного использования, плановый для рынка общей площадью, расположенный на территории, расположенный в границах населенного пункта, с высокой густотой застройки территории, расположенный в границах населенного пункта и транспортной инфраструктуры.
- Любой земельный участок в отношении которого Минэкономразвития России выявил наличие несоответствия на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидки на торг, среднюю ликвидность.

По сведениям о земельных участках на территории субъектов Российской Федерации и территориях:

- Д-12345: город Москва и город-спутник Балашиха, Ленинский, Истринский, Рузский, Люберецкий, Красногорский, Санкт-Петербург, Санкт-Илья, а также земельные участки на территории;
- Д-12346: область Московская и город-спутник Балашиха, Ленинский, Истринский, Рузский, Люберецкий, Красногорский, Санкт-Петербург, Санкт-Илья, а также земельные участки на территории;
- Д-12347: область Московская и город-спутник Балашиха, Ленинский, Истринский, Рузский, Люберецкий, Красногорский, Санкт-Петербург, Санкт-Илья, а также земельные участки на территории;
- Д-12348: область Московская и город-спутник Балашиха, Ленинский, Истринский, Рузский, Люберецкий, Красногорский, Санкт-Петербург, Санкт-Илья, а также земельные участки на территории;

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3057-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2023-goda



Зависимость удельной цены от площади – фактор масштаба (земельные участки)

Ассоциация Статриелт

Исследование рынка недвижимости

Статистика рынка

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.01.2023 года

Исследование: Адресная рыночная стоимость земельных участков (обновлено 16.01.2023)

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

Исследование рынка земельных участков в различных населенных пунктах (городах) производится с целью выявления зависимости рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади участка (размера).

С – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, руб. кв. м. м.
 B – общая площадь земельного участка, кв. м.
 b – коэффициент активности рынка.
 n – коэффициент перекачки – степень завышения цены рыночной стоимости на мере увеличения общей площади земельного участка.
 В результате эффекта «перекачки» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итого расчеты Статриелт на основе актуальной рыночной данных

Земли населенных пунктов (поселки и поселения) земельные участки в населенных пунктах	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент Перекачки	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K _п)
Более 1 млн. человек	0,718	0,37	$K_p = (B/B_0) + 1,11$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,588	0,37	$K_p = (B/B_0) + 1,11$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,611	0,37	$K_p = (B/B_0) + 1,11$
поселенки до 50 тыс. человек	0,594	0,37	$K_p = (B/B_0) + 1,11$
поселенки земельного участка	0,584	0,30	Формула расчета поправки на площадь, масштаб K _п
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,584	0,30	$K_p = (B/B_0) + 0,30$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,728	0,37	$K_p = (B/B_0) + 0,37$

В₀ – общая площадь сравнимого земельного участка, кв.
 B₀ – общая площадь сравнимого (аналогичного по условиям) земельного участка, кв.

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3050-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2023-goda>



https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3060-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelno-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2023-goda

на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.01.2023 года

Проектирование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационарах.	1.02			
Предпринимательство	Размещение объектов капитального строительства в целях получения прибыли на основании торговых, банковских и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10	4.0			
Деловые услуги	Размещение объектов капитального строительства с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с предоставлением или муниципальными услугами и оказания услуг, а также с целью оказания совещаний, диалогов на территории площадки торгива в момент их совершения между организациями, в том числе без цели деятельности, со включением банковских и страховых депозитов	4.1	0.03	1.31	0.35
Объекты торговли: торговые центры, центры развлекательных центров (шоппинг)	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 3000 кв. м с целью размещения одной или нескольких торговых, развлекательных площадок товаров и (или) оказания услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.2 - 4.3.2, размещение парков и (или) стоек для автомобилей торговых и развлекательных центров	4.2	0.03	1.37	0.88
Рынки	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации постоянной или временной торговли товарами, базар, с учетом того, что площадь торговых мест не превышает торговой площадью более 200 кв. м, размещение парков и (или) стоек для автомобилей торговых и развлекательных центров	4.3	0.40	1.73	1.84
Машинки	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговой площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4	0.50	1.46	0.89
Комплексы и торговая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения предприятий, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5	0.00	1.40	1.12
Общественные здания	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6	0.44	0.80	0.84
Поступление обслуживания	Размещение объектов, в том числе зданий, используемых с целью оказания предпринимательской помощи (предоставления материальной помощи) для временной размещения граждан в них	4.7	0.42	0.77	0.59
Развлечения	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для развлечения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.8.1 - 4.8.4	4.8	0.33	1.10	0.74
Развлекательные мероприятия	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов массового отдыха, туристских, для размещения дисков и танцевальных площадок, ночных клубов, дискотек, баров, игровых зон и т.п., игровых автоматов, игровых устройств, оборудования, используемых для проведения игровых шоу, игровых программ	4.8.1			
Привлечение внимания из	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения рекламных щитов, таблоаждов, киосков, прямых ставок и др. знаков	4.8.2			
Привлечение внимания из в других целях	Размещение зданий и сооружений в игровых зонах, где допускается размещение игровых автоматов, игровых устройств, для проведения азартных игр и игровых шоу, а также размещения автоматов и машин для общественного питания для оказания игровых услуг	4.8.3			
Служебные перевозки	Размещение объектов или элементов парковок, стоек для хранения автомобилей автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в авто	4.9	0.22	0.03	0.42
Объекты дорожного сервиса	Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4	4.9.1			
Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций, размещение мобильных спутниковой телефонии, зданий для оказания общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4.9.1.1	0.10	0.75	0.45

https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3060-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelno-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2023-goda



Сертификат оценки

Мы, нижеподписавшиеся настоящим удостоверяем, что изложенные в отчете факты правильны и соответствуют действительности.

Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговорённых в настоящем отчете, и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализами, мнениями и выводами.

У нас нет ни в настоящий момент, ни в будущем личной заинтересованности относительно объекта, являющегося предметом данного отчёта, или какой бы то ни было предвзятости в отношении вовлеченных сторон.

Наше вознаграждение ни каким образом не связано с величиной стоимости объектов оценки, с достижением заранее оговоренного результата, или какими-то ни было другими причинами, кроме как выполнением работ по данному отчёту.

Никто, кроме подписавших настоящий отчет, не участвовал в подготовке отчета и никто не оказывал авторам профессиональной помощи в его написании.

Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объектов действительно только на дату оценки.

Настоящая оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Федеральных стандартов оценки

Генеральный директор АО «НKK «СЭНК»
Оценщик

А.В. Миннахметова
А.В. Иванов





Приложение 2. Копии документов, использованных для оценки

- Выписка из ЕГРН от 19.01.2023г. № КУВИ-001/2023-10936897 (на здание Контрольно-технического пункта)
- Выписка из ЕГРН от 19.01.2023г. № КУВИ-001/2023-10923054 (на здание Сарая)
- Выписка из ЕГРН от 19.01.2023г. № КУВИ-001/2023-10922994 (на здание Склада)
- Выписка из ЕГРН от 19.01.2023г. № КУВИ-001/2023-11066561 (на здание Склада)
- Выписка из ЕГРН от 19.01.2023г. № КУВИ-001/2023-10934513 (на сооружение ограждения).
- Выписка из ЕГРН от 19.01.2023г. № КУВИ-001/2023-10923412 (на земельный участок).
- ТП БТИ инв.№8033, по состоянию на 13.02.2017г. (на здание контрольно-технического пункта).
- ТП БТИ инв. №8033, по состоянию на 13.02.2017г. (на здание сарая).
- ТП БТИ инв. №8033, по состоянию на 13.02.2017г. (на здание склада, лит.Б).
- ТП БТИ инв. №8033, по состоянию на 13.02.2017г. (на сооружение ограждения).
- Справка о балансовой стоимости объектов.



Федеральное государственное учреждение "Роскадастры" по Республике Татарстан
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.01.2023, поступившего на рассмотрение 19.01.2023, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Заголовок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
19.01.2023 № КУВН-001/2023-10936897	
Кадастровый номер:	16:50:090104:56
Номер кадастрового квартала:	16:50:090104
Дата присвоения кадастрового номера:	14.08.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 92:401.002.0000-47300-000А:20000; Кадастровый номер 16:50:090104:13:13; Условный номер 16:50:03:91022:001
Местоположение:	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Адмиралтейская, д.19
Площадь:	86,1
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Контрольно-технический пункт
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1981
Год завершения строительства:	1981
Кадастровая стоимость, руб.:	335493,82
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:090104:13
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Субъект Российской Федерации Республика Татарстан

Министерство Земельных и Имущественных отношений Республики Татарстан

РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И КАРТАТАМЫ

Телефон: +7 (812) 322-00-000

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 2

Заголовок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
19.01.2023 № КУВН-001/2023-10936897	
Кадастровый номер:	16:50:090104:56
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "визуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа), отсутствуют
Получатель выписки:	Николаев Юлиан Александрович, действующий(ая) на основании документа ** МИНИСТЕРСТВО ЗЕМЕЛЬНЫХ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Субъект Российской Федерации Республика Татарстан

Министерство Земельных и Имущественных отношений Республики Татарстан

РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И КАРТАТАМЫ

Телефон: +7 (812) 322-00-000

полное наименование должности

инициалы, фамилия

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

Лист 2 Лист 3

Знаме вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
19.01.2023г. № КУВН-001/2023-10936897		Кадстровый номер: 16:50:090104:86	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Государственное унитарное предприятие Республики Татарстан "Татлизин", ИНН: 1655106610, ОГРН: 1061655025090
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Хозяйственное ведение 16:50:090104:86-16/001/2017-1 25.01.2017 14:23:23
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:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Республика Татарстан
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Собственность 16-16-01/1142013-401 05.04.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возложении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Лист 4

Знаме вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
19.01.2023г. № КУВН-001/2023-10936897		Кадстровый номер: 16:50:090104:86	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничении права или обременении объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5-1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
19.01.2023 № КУНИ-001/2023-10936897			
Кадастровый номер:		16:50:090104:86	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:900		Условные обозначения:	



полное наименование должности	подпись, фамилия
-------------------------------	------------------

Федеральное государственное учреждение «Роскадастр» по Республике Татарстан
кадровое подразделение органов регистрации недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.01.2023, поступившего на рассмотрение 19.01.2023, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Лист № 1 раздела 1			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1-2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
19.01.2023 № КУНИ-001/2023-10929054			
Кадастровый номер:		16:50:090104:85	
Номер кадастрового квартала:		16:50:090104	
Дата присвоения кадастрового номера:		13.08.2009	
Ранев присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 92:401.002.000047300.000Г.2.20000; Кадастровый номер 16:50:090104:13/12	
Местоположение:		Республика Татарстан, г. Казань, ул. Адмиралтейская, д.19	
Площадь:		556	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Сарай	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1, в том числе подземных 0	
Материал наружных стен:		Кирпичные	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		1975	
Год завершения строительства:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		2166487,36	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		16:50:090104:13	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения об включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:		данные отсутствуют	
Сведения об включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	



полное наименование должности	подпись, фамилия
-------------------------------	------------------



Федеральное государственное учреждение "Роскадастры" по Республике Татарстан
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.01.2023, поступившего на рассмотрение 19.01.2023, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Заголовок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
19.01.2023 № КУВН-001/2023-11066561			
Кадастровый номер:	16:50:170312:89		
Номер кадастрового квартала:	16:50:170312		
Дата присвоения кадастрового номера:	31.01.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер 8033; Условный номер 16:50:03:91022:003		
Адрес:	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Адырлатеевская, д.19		
Площадь:	109,6		
Назначение:	Нежилое		
Назначение:	Склад		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1965		
Кадастровая стоимость, руб.:	2496566,34		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:090104:13		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения об включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения об включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРГЕЕВА ИГОРЬ ЮРЬЕВИЧ Исполнитель: ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "КАДАСТРЫ ТАТАРСТАНА" Подпись: от 17.01.2023 № 3056.3033	инициалы, фамилия

Лист 2

Заголовок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
19.01.2023 № КУВН-001/2023-11066561			
Кадастровый номер:	16:50:170312:89		
Сведения об включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.		
Получитель выписки:	Иванова Юлия Алексеевна, действующий(ая) на основании документа ** МИНИСТЕРСТВО ЗЕМЕЛЬНЫХ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРГЕЕВА ИГОРЬ ЮРЬЕВИЧ Исполнитель: ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "КАДАСТРЫ ТАТАРСТАНА" Подпись: от 17.01.2023 № 3056.3033	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Заголовок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
19.01.2023 № КУНИ-001/2023-11066561			
Кадастровый номер:		16:50:170112:89	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:900		Условные обозначения:	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сторонней ИТ-Организации (ИНОО) (ИМЕННО) Владельцем: ФЕДЕРАЛЬНОМУ АГЕНТСТВУ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Подписанном в 17.01.2023 № 3056.3034	инициалы, фамилия

Финанс публично-инициативной компании "Роскадист" по Республике Татарстан
каким выполняются услуги регистрации сделок

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.01.2023, поступившего на рассмотрение 19.01.2023, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Заголовок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
19.01.2023 № КУНИ-001/2023-10922994			
Кадастровый номер:		16:50:090104:83	
Номер кадастрового квартала:		16:50:090104	
Дата присвоения кадастрового номера:		13.08.2009	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инициальный номер 92:401.002.000047300.000Б.20000, Кадастровый номер 16:50:090104:13/10; Условный номер 16:50:03/91022.002	
Местоположение:		Республика Татарстан, г. Казань, ул. Адмиралтейская, д. 19	
Площадь:		311,2	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Склад	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1, в том числе подземных 0	
Материал наружных стен:		Каменные	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		1938	
Кадастровая стоимость, руб.:		5493660,28	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		16:50:090104:13	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		данные отсутствуют	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сторонней ИТ-Организации (ИНОО) (ИМЕННО) Владельцем: ФЕДЕРАЛЬНОМУ АГЕНТСТВУ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Подписанном в 17.01.2023 № 3056.3034	инициалы, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Созревание вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
19.01.2023 № КУНИ-001/2023-10934513			
Кадастровый номер:		16:50:090104:87	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:900		Условные обозначения:	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороны ИСТУСЧОНЕННОВОСИИМЕННОВО Выходит ФЕДЕРАЛЬНОМУ АГЕНТСТВУ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Подписанном в 17.01.2023 № 3056.3034	инициалы, фамилия

Федеральное государственное учреждение «Роскадастр» по Республике Татарстан
каким является орган регистрации недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.01.2023, поступившего на рассмотрение 19.01.2023, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 20	
19.01.2023 № КУНИ-001/2023-10923412	
Кадастровый номер:	16:50:090104:13
Номер кадастрового квартала:	16:50:090104
Дата присвоения кадастрового номера:	02.02.2006
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 16:50:03:91022, 16:50:03-05-06-0009
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Кировский район, ул. Адмиралтейская, дом 19.
Площадь:	5052 +/- 24,87
Кадастровая стоимость, руб.:	34651263,84
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:50:000000:25582, 16:50:000000:25566, 16:50:090104:54, 16:50:090104:55, 16:50:090104:82, 16:50:090104:83, 16:50:090104:84, 16:50:090104:85, 16:50:090104:86, 16:50:090104:87, 16:50:170312:89
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Под контрольно-технической пункт
Сведения о кадастровых инженерах:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороны ИСТУСЧОНЕННОВОСИИМЕННОВО Выходит ФЕДЕРАЛЬНОМУ АГЕНТСТВУ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Подписанном в 17.01.2023 № 3056.3034	инициалы, фамилия



Лист 2			
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
19.01.2023 № КУВН-001/2023-10923412			
Кадастровый номер:		16:50:090104:13	
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 16:00-6-4177 от 22.09.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны. В границах приаэродромной территории устанавливаются 7 подзона. Ограничения использования устанавливаются в зависимости от расположения объекта и земельных участков в подзонах, вид/виды назначения: Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 24.06.2021, номер решения: 2293, наименование ОГВ-ОМСУ: Министерство промышленности и торговли Российской Федерации, источник официального опубликования: https://minpromtorg.gov.ru/docs/orders/ Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6-4178 от 22.09.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны. Постановление Правительства РФ от 02.12.2017 № 1460 «Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзона и Правил разрешения разногласий, возникших между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории» №1460 от 02.12.2017 г. В третьей подзоне запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории. Абсолютная высота сооружений в пределах третьей подзоны не должна превышать высоту соответствующей ограничительной поверхности в данной точке. Абсолютная высота ограничительной поверхности в заданной точке определяется согласно правилам, приведенным в Методике оценки соответствия гражданских аэродромов Федеральным авиационным правилам, вид/виды назначения: Подзона №3 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 24.06.2021, номер решения: 2293, наименование ОГВ-ОМСУ: Министерство промышленности и торговли Российской Федерации, источник официального опубликования: https://minpromtorg.gov.ru/docs/orders/ Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6-4179 от 22.09.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны. Постановление Правительства РФ от 02.12.2017 № 1460 «Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзона и Правил разрешения разногласий, возникших между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
Подпись: ИГОРЬ АЛЕКСАНДРОВИЧ ИВАНОВ	Иванов	ИВАНОВЫ, ФИЛИППА
Полное наименование должности	Инициалы, фамилия	
РЕГИСТРАЦИЯ В КАДАСТРЕ И КАРТИРАМИ Информация о IT ID: 0023 от 06.06.2023		

Лист 3			
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
19.01.2023 № КУВН-001/2023-10923412			
Кадастровый номер:		16:50:090104:13	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		проекта решения об установлении приаэродромной территории №1460 от 02.12.2017 г. В четвертой подзоне запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе бортовых средств, имеющих средства и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и взлета, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне периметра подзоны, вид/виды назначения: Подзона №4 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 24.06.2021, номер решения: 2293, наименование ОГВ-ОМСУ: Министерство промышленности и торговли Российской Федерации, источник официального опубликования: https://minpromtorg.gov.ru/docs/orders/	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, горной зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого 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	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
Подпись: ИГОРЬ АЛЕКСАНДРОВИЧ ИВАНОВ	Иванов	ИВАНОВЫ, ФИЛИППА
Полное наименование должности	Инициалы, фамилия	
РЕГИСТРАЦИЯ В КАДАСТРЕ И КАРТИРАМИ Информация о IT ID: 0023 от 06.06.2023		



Лист 4

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
19.01.2023 № КУВН-001/2023-10923412			
Кадастровый номер:		16:50:090104:13	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "визуальные, ранее уточненные"	
Особые отметки:		Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 18.05.2015; реквизиты документа-основания: постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160, вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 18.05.2015; реквизиты документа-основания: постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160, вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 29.11.2016; реквизиты документа-основания: постановление от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство РФ, вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.02.2020; реквизиты документа-основания: постановление от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; срок действия: с 02.08.2022; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении природоохранной территории аэродрома экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское)" от 24.06.2021 № 2293 выдан: Министерство промышленности и торговли Российской Федерации; срок действия: с 02.08.2022; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении природоохранной территории аэродрома экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское)" от 24.06.2021 № 2293 выдан: Министерство промышленности и торговли Российской Федерации; срок действия: с 02.08.2022; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении природоохранной территории аэродрома экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское)" от 24.06.2021 № 2293 выдан: Министерство промышленности и торговли Российской Федерации.	
Получатель выписки:		Иванова Юлия Алексеевна, действующий(ая) на основании документа ** МИНИСТЕРСТВО ЗЕМЕЛЬНЫХ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		Инициалы, фамилия	

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: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
19.01.2023 № КУВН-001/2023-10923412			
Кадастровый номер:		16:50:090104:13	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Республика Татарстан
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 16-16-01/185/2013-463 29.05.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		29.11.2017 16:10:12
	номер государственной регистрации:		16:50:090104:13-16/001/2017-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 29.11.2017 по 20.09.2020 по 20.09.2020
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Государственное унитарное предприятие Республики Татарстан "Татпашин", ИНН: 1655166610, ОГРН: 1061655025090
	основание государственной регистрации:		Договор аренды земельного участка, № 071-4914, выдан 29.09.2017, Министерство земельных и имущественных отношений Республики Татарстан, дата государственной регистрации: 29.11.2017, номер государственной регистрации: 16:50:090104:13-16/001/2017-1
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		Инициалы, фамилия	



Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
19.01.2023г. № КУВН-001/2023-10923412		Кадастровый номер: 16:50:090104:13	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования	данные отсутствуют	
7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделок в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороны: ИСТУС ЧОБИНЦОВ И КОСОВОЙ ИРИНИИЧЕВО Выходные: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОЙ РЕГИСТРАЦИИ И КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Подпись: 16.01.2023 16:50:090104		
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: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
19.01.2023г. № КУВН-001/2023-10923412		Кадастровый номер: 16:50:090104:13	
План (чертеж, схема) земельного участка			



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: 1		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 20	
19.01.2023 № КУВН-001/2023-10923412							
Кадестровый номер:				16:50:090104:13			
Описание местоположения границы земельного участка							
№ в/п	Номер точки начальной	Номер точки конечной	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадестровый номер смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	1.1.1	1.1.2	352°17.7	21.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	25°49.6	5.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	304°13.7	32.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	53°0.7	56.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.4	1.1.4			данные отсутствуют	16.50.090104.16	данные отсутствуют
6	1.1.5	1.1.6	121°35.5	48.49	данные отсутствуют	16.50.090104.17	данные отсутствуют
7	1.1.6	1.1.7	202°8.1	2.55	данные отсутствуют	16.50.090104.17	данные отсутствуют
8	1.1.7	1.1.8	110°54.9	13.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.8	1.1.9	175°36.1	0.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.9	1.1.10	176°42.9	3.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.10	1.1.11	179°45.1	18.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.11	1.1.12	146°1.1	3.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.12	1.1.13	179°51.2	11.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	1.1.13	1.1.14	179°35.9	4.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	1.1.14	1.1.15	267°31.6	1.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	1.1.15	1.1.16	171°46.7	11.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	1.1.16	1.1.17	262°19.4	58.69	данные отсутствуют	16.50.090104.3	адрес отсутствует
18	1.1.17	1.1.1	342°53.8	1.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

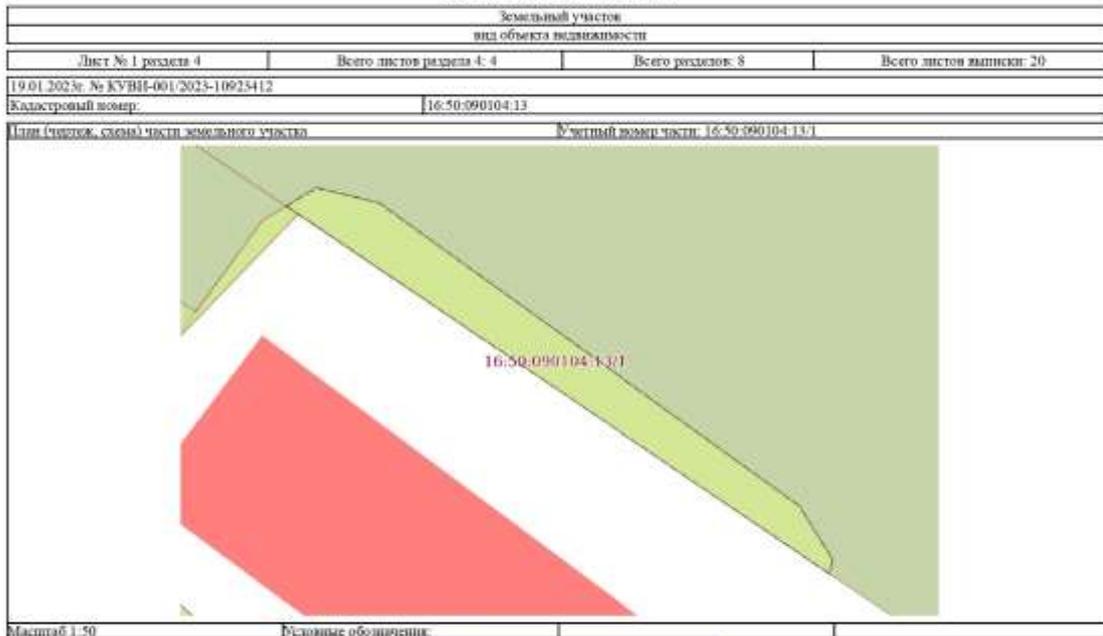
Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 20	
19.01.2023 № КУВН-001/2023-10923412							
Кадестровый номер:			16:50:090104:13				
Сведения о характерных точках границы земельного участка							
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	476798	1301286.55	-	0.1			
2	476818.99	1301283.71	-	0.1			
3	476823.68	1301285.98	-	0.1			
4	476841.92	1301259.17	-	0.1			
5	476889.45	1301290.05	-	0.1			
6	476864.05	1301331.35	-	0.1			
7	476861.69	1301330.39	-	0.1			
8	476857.02	1301342.61	-	0.1			
9	476856.89	1301342.62	-	0.1			
10	476853.58	1301342.81	-	0.1			
11	476835.16	1301342.89	-	0.1			
12	476832	1301345.02	-	0.1			
13	476820.32	1301345.05	-	0.1			
14	476816.03	1301345.08	-	0.1			
15	476815.96	1301343.46	-	0.1			
16	476804.54	1301345.11	-	0.1			
17	476796.7	1301286.93	-	0.1			
18	476798	1301286.55	-	0.1			



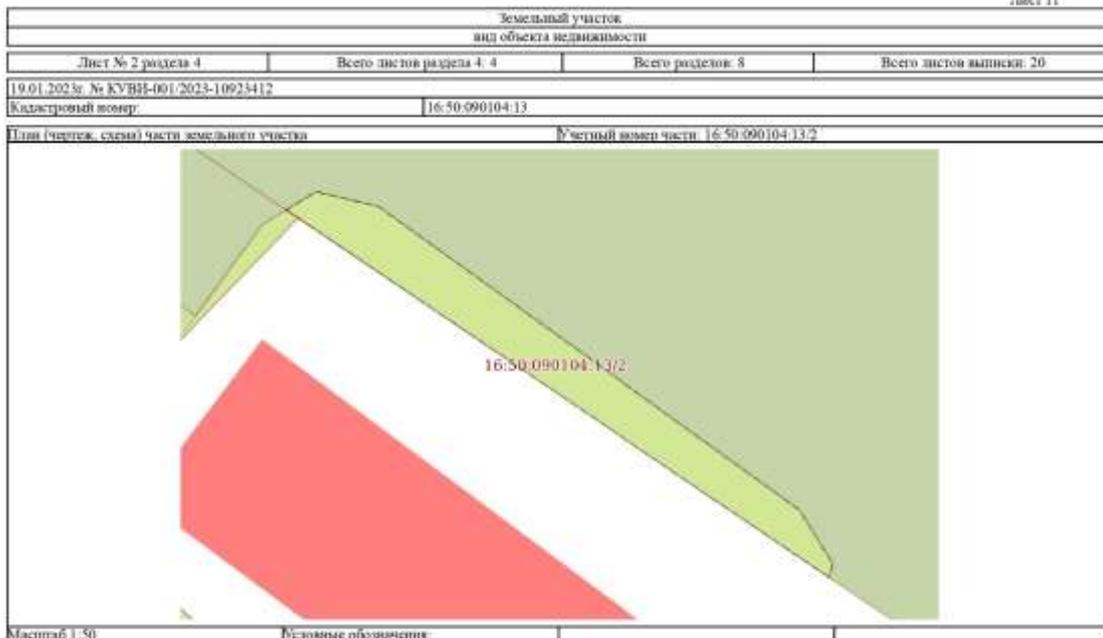
полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------



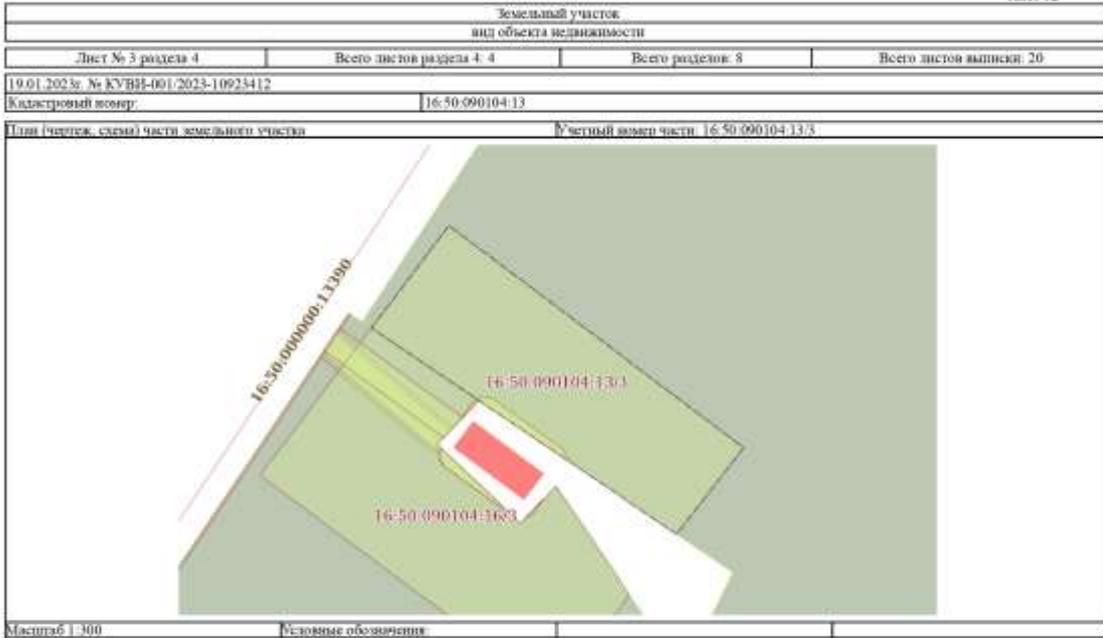
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка



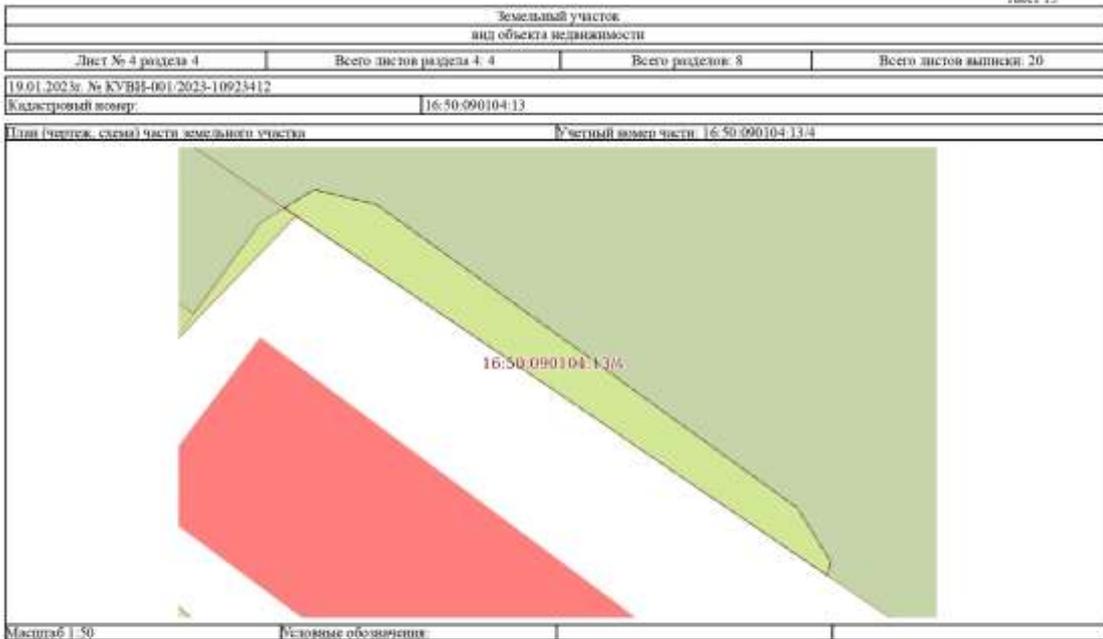
Полное наименование должности	Инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------



Полное наименование должности	Инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------



Полное наименование должности	Инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------



Полное наименование должности	Инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------



Лист 16

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
19.01.2023г. № КУВН-001/2023-10923412			
Кадастровый номер:		16:50:090104:13	
		исполнительной власти при установлении соответствующей природоохранной территории. Абсолютная высота сооружений в пределах третьей подзоны не должна превышать высоту соответствующей ограничительной поверхности в данной точке. Абсолютная высота ограничительной поверхности в заданной точке определяется согласно правилам, приведенным в Методике оценки соответствия гражданских аэродромов Федеральным авиационным правилам	
	Весь	Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении природоохранной территории аэродрома экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское)" от 24.06.2021 № 2293 выдан: Министерство промышленности и торговли Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе бортовых средств, наземных объектов, средств и систем обслуживания воздушного движения, планировки, посадки и взлета, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИНИЦИАЛЫ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Раздел 4.2 / Лист 17

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20	
19.01.2023г. № КУВН-001/2023-10923412				
Кадастровый номер:		16:50:090104:13		
Сведения о характерных точках границы частей (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 16:50:090104:13/1				
Система координат МСК-16				
Номер точки	Координаты, м		Отметка закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
	2	3	4	5
1	476836.28	1301267.47	-	-
2	476831.82	1301274.01	-	-
3	476831.99	1301274.05	-	0.1
4	476832.64	1301273.65	-	0.1
5	476836.32	1301268.58	-	0.1
6	476836.5	1301267.83	-	0.1
7	476836.28	1301267.47	-	-

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИНИЦИАЛЫ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Лист 18

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 4		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 20				
19.01.2023 № КУВНБ-001/2023-10923412				
Кадастровый номер:		16:50:090104:13		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 16:50:000104:13/2				
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	476836.28	1301267.47	-	-
2	476831.82	1301274.01	-	-
3	476831.99	1301274.05	-	0.1
4	476832.64	1301273.65	-	0.1
5	476836.32	1301268.58	-	0.1
6	476836.5	1301267.83	-	0.1
7	476836.28	1301267.47	-	-

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороной ИСТУСЧОБНАЦИОННОКОМПЕТЕНЦИОННО КОМПЕТЕНТНОГО ЦЕНТРА ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И КАДАСТРА ДОПОЛНЕНИЕ к СТ 01/2023 от 06.06.2023		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИМЯ И ОТЧЕЧНО ИЛИ ИНИЦИАЛЫ		

Лист 19

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 4		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 20				
19.01.2023 № КУВНБ-001/2023-10923412				
Кадастровый номер:		16:50:090104:13		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 16:50:000104:13/3				
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	476848.91	1301265.43	-	0.1
2	476841.47	1301259.84	-	-
3	476826.45	1301283.9	-	-
4	476832.76	1301286.75	-	0.1
5	476848.91	1301265.43	-	0.1

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороной ИСТУСЧОБНАЦИОННОКОМПЕТЕНЦИОННО КОМПЕТЕНТНОГО ЦЕНТРА ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И КАДАСТРА ДОПОЛНЕНИЕ к СТ 01/2023 от 06.06.2023		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИМЯ И ОТЧЕЧНО ИЛИ ИНИЦИАЛЫ		



Республика Татарстан

Республиканское государственное унитарное предприятие "Бюро государственной инвентаризации" Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан

РТУБТИ

Формирование кадастровой технической документации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
Контрольно-технический пункт
(на кадастровые объекты)

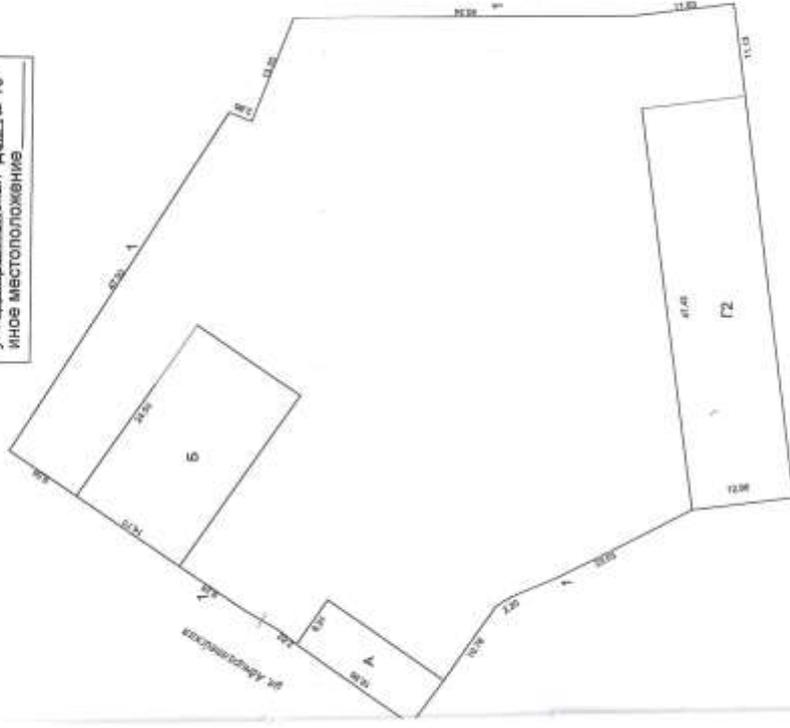
Субъект Российской Федерации	Республика Татарстан
Район	
Муниципальное образование	тип: городская округ наименование: город Казань
Населенный пункт	тип: город наименование: Казань
Улица (пр-т, пер, шоссе, бульвар и т.д.)	тип: улица наименование: Адмиралтейская
Номер дома	19
Номер корпуса	
Номер строения	
Этажи	А
Иное местоположение	
Инвентарный номер	8033
Кадастровый номер земельного участка	А Б В Г Д Е

Паспорт составлен по состоянию на «13» февраля 2017г.
Уполномоченный должностной обязанностью



Руководитель
производственной
группы
Михеева Е.В.
(подпись И.О.)

Ситуационный план
гор. Казань, р-н Кировский,
ул. Адмиралтейская, дом № 19
иное местоположение



Состояние	Формат	Дата
Проектный	Рисунки	13.02.2017г.
Дополнительно	Детали	15.02.2017г.
Дополнительно	Детали	25.02.2017г.
Масштаб: 1:500		



Республика Татарстан

Республиканское государственное учреждение «Историко-технический институт «История» Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан

РГУП БТИ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Сарай

(информация об объекте учета)

Субъект Российской Федерации	Республика Татарстан		
Район			
Муниципальное образование	тип	городской округ	город Казань
	муниципальное образование	тип	поселок
	поселковый пункт	тип	Казань
	Улица (пр-т, пер, шоссе, бульвар и т.д.)	тип	улица
		муниципальное образование	Адмиралтейская
Номер дома	19		
Номер корпуса			
Номер строения	Г2		
Литера			
Иное местоположение			
Инвентарный номер	8033		
Жалостный номер земельного участка	А	Б	В
	Г	Д	Е

Паспорт оформлен по состоянию на «13» февраля 2017г.

(Удостоверение лица, подписавшего документ)

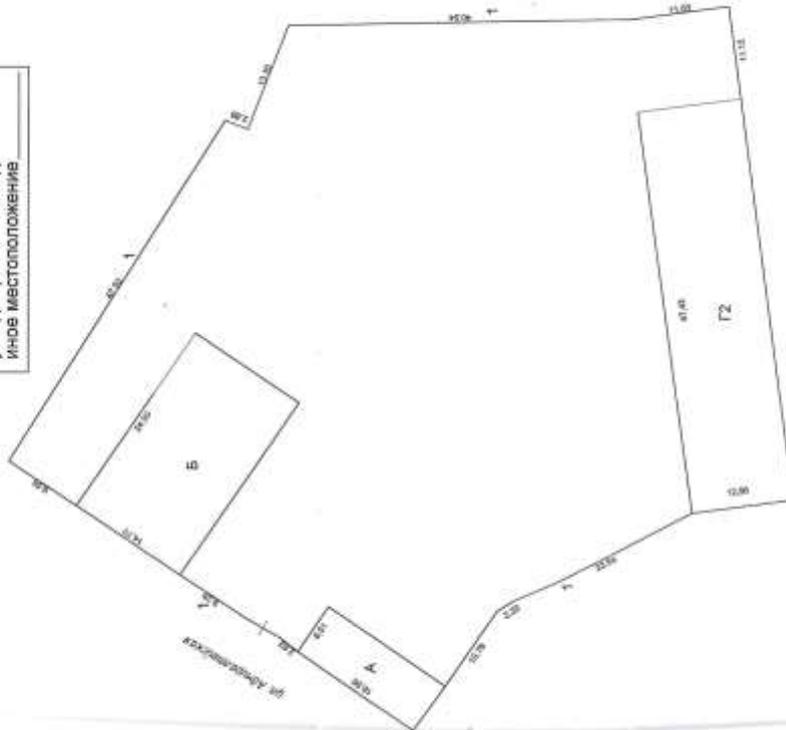


Руководитель производственной группы

Мискина Е.В.

(подпись И.О.)

Ситуационный план гор. Казань, р-н Кировский, ул. Адмиралтейская, дом № 19. Иное местоположение



Фамилия	Имя	Дата
Мискина	Елена	13.02.2017г.
Колесникова	Анна	12.02.2017г.
Колесникова	Анна	12.02.2017г.
Мискина	Елена	13.02.2017г.



VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Группа конструктивных элементов	Г	Год постройки	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	XIII	XIV	XV	XVI	XVII	XVIII	XIX	XX	XXI	XXII	XXIII	XXIV	XXV	XXVI	XXVII	XXVIII	XXIX	XXX	XXXI	XXXII	XXXIII	XXXIV	XXXV	XXXVI	XXXVII	XXXVIII	XXXIX	XL	XLI	XLII	XLIII	XLIV	XLV	XLVI	XLVII	XLVIII	XLIX	L	L1	L2	L3	L4	L5	L6	L7	L8	L9	L10	L11	L12	L13	L14	L15	L16	L17	L18	L19	L20	L21	L22	L23	L24	L25	L26	L27	L28	L29	L30	L31	L32	L33	L34	L35	L36	L37	L38	L39	L40	L41	L42	L43	L44	L45	L46	L47	L48	L49	L50	L51	L52	L53	L54	L55	L56	L57	L58	L59	L60	L61	L62	L63	L64	L65	L66	L67	L68	L69	L70	L71	L72	L73	L74	L75	L76	L77	L78	L79	L80	L81	L82	L83	L84	L85	L86	L87	L88	L89	L90	L91	L92	L93	L94	L95	L96	L97	L98	L99	L100	L101	L102	L103	L104	L105	L106	L107	L108	L109	L110	L111	L112	L113	L114	L115	L116	L117	L118	L119	L120	L121	L122	L123	L124	L125	L126	L127	L128	L129	L130	L131	L132	L133	L134	L135	L136	L137	L138	L139	L140	L141	L142	L143	L144	L145	L146	L147	L148	L149	L150	L151	L152	L153	L154	L155	L156	L157	L158	L159	L160	L161	L162	L163	L164	L165	L166	L167	L168	L169	L170	L171	L172	L173	L174	L175	L176	L177	L178	L179	L180	L181	L182	L183	L184	L185	L186	L187	L188	L189	L190	L191	L192	L193	L194	L195	L196	L197	L198	L199	L200	L201	L202	L203	L204	L205	L206	L207	L208	L209	L210	L211	L212	L213	L214	L215	L216	L217	L218	L219	L220	L221	L222	L223	L224	L225	L226	L227	L228	L229	L230	L231	L232	L233	L234	L235	L236	L237	L238	L239	L240	L241	L242	L243	L244	L245	L246	L247	L248	L249	L250	L251	L252	L253	L254	L255	L256	L257	L258	L259	L260	L261	L262	L263	L264	L265	L266	L267	L268	L269	L270	L271	L272	L273	L274	L275	L276	L277	L278	L279	L280	L281	L282	L283	L284	L285	L286	L287	L288	L289	L290	L291	L292	L293	L294	L295	L296	L297	L298	L299	L300	L301	L302	L303	L304	L305	L306	L307	L308	L309	L310	L311	L312	L313	L314	L315	L316	L317	L318	L319	L320	L321	L322	L323	L324	L325	L326	L327	L328	L329	L330	L331	L332	L333	L334	L335	L336	L337	L338	L339	L340	L341	L342	L343	L344	L345	L346	L347	L348	L349	L350	L351	L352	L353	L354	L355	L356	L357	L358	L359	L360	L361	L362	L363	L364	L365	L366	L367	L368	L369	L370	L371	L372	L373	L374	L375	L376	L377	L378	L379	L380	L381	L382	L383	L384	L385	L386	L387	L388	L389	L390	L391	L392	L393	L394	L395	L396	L397	L398	L399	L400	L401	L402	L403	L404	L405	L406	L407	L408	L409	L410	L411	L412	L413	L414	L415	L416	L417	L418	L419	L420	L421	L422	L423	L424	L425	L426	L427	L428	L429	L430	L431	L432	L433	L434	L435	L436	L437	L438	L439	L440	L441	L442	L443	L444	L445	L446	L447	L448	L449	L450	L451	L452	L453	L454	L455	L456	L457	L458	L459	L460	L461	L462	L463	L464	L465	L466	L467	L468	L469	L470	L471	L472	L473	L474	L475	L476	L477	L478	L479	L480	L481	L482	L483	L484	L485	L486	L487	L488	L489	L490	L491	L492	L493	L494	L495	L496	L497	L498	L499	L500	L501	L502	L503	L504	L505	L506	L507	L508	L509	L510	L511	L512	L513	L514	L515	L516	L517	L518	L519	L520	L521	L522	L523	L524	L525	L526	L527	L528	L529	L530	L531	L532	L533	L534	L535	L536	L537	L538	L539	L540	L541	L542	L543	L544	L545	L546	L547	L548	L549	L550	L551	L552	L553	L554	L555	L556	L557	L558	L559	L560	L561	L562	L563	L564	L565	L566	L567	L568	L569	L570	L571	L572	L573	L574	L575	L576	L577	L578	L579	L580	L581	L582	L583	L584	L585	L586	L587	L588	L589	L590	L591	L592	L593	L594	L595	L596	L597	L598	L599	L600	L601	L602	L603	L604	L605	L606	L607	L608	L609	L610	L611	L612	L613	L614	L615	L616	L617	L618	L619	L620	L621	L622	L623	L624	L625	L626	L627	L628	L629	L630	L631	L632	L633	L634	L635	L636	L637	L638	L639	L640	L641	L642	L643	L644	L645	L646	L647	L648	L649	L650	L651	L652	L653	L654	L655	L656	L657	L658	L659	L660	L661	L662	L663	L664	L665	L666	L667	L668	L669	L670	L671	L672	L673	L674	L675	L676	L677	L678	L679	L680	L681	L682	L683	L684	L685	L686	L687	L688	L689	L690	L691	L692	L693	L694	L695	L696	L697	L698	L699	L700	L701	L702	L703	L704	L705	L706	L707	L708	L709	L710	L711	L712	L713	L714	L715	L716	L717	L718	L719	L720	L721	L722	L723	L724	L725	L726	L727	L728	L729	L730	L731	L732	L733	L734	L735	L736	L737	L738	L739	L740	L741	L742	L743	L744	L745	L746	L747	L748	L749	L750	L751	L752	L753	L754	L755	L756	L757	L758	L759	L760	L761	L762	L763	L764	L765	L766	L767	L768	L769	L770	L771	L772	L773	L774	L775	L776	L777	L778	L779	L780	L781	L782	L783	L784	L785	L786	L787	L788	L789	L790	L791	L792	L793	L794	L795	L796	L797	L798	L799	L800	L801	L802	L803	L804	L805	L806	L807	L808	L809	L810	L811	L812	L813	L814	L815	L816	L817	L818	L819	L820	L821	L822	L823	L824	L825	L826	L827	L828	L829	L830	L831	L832	L833	L834	L835	L836	L837	L838	L839	L840	L841	L842	L843	L844	L845	L846	L847	L848	L849	L850	L851	L852	L853	L854	L855	L856	L857	L858	L859	L860	L861	L862	L863	L864	L865	L866	L867	L868	L869	L870	L871	L872	L873	L874	L875	L876	L877	L878	L879	L880	L881	L882	L883	L884	L885	L886	L887	L888	L889	L890	L891	L892	L893	L894	L895	L896	L897	L898	L899</
---------------------------------	---	---------------	----	-----	----	---	----	-----	------	----	---	----	-----	------	-----	----	-----	------	-------	-----	----	-----	------	-------	------	-----	------	-------	--------	------	-----	------	-------	--------	-------	------	-------	--------	---------	-------	----	-----	------	-------	------	-----	------	-------	--------	------	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	--------



Республика Татарстан

Республиканское государственное учреждение «Унитарное предприятие "Бюро технической инвентаризации" Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан



РТУП БТИ

(полное наименование государственной администрации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Склада

(наименование объекта учета)

на здание

Субъект Российской Федерации	Республика Татарстан				
Район	тип	городской округ			
Муниципальное образование	наименование	город Казань			
Населенный пункт	тип	город			
Улица (пр-т, пер., шоссе, бульвар и т.д.)	наименование	Казань			
Номер дома	наименование	Улица			
Номер корпуса	индексация	Административная			
Номер строения		19			
Литера		Б			
Другое местоположение					
Инвентарный номер	1033				
Каталожный номер земельного участка	А	Б	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на 01.11.2017 г. в г. Казань, Республика Татарстан



Руководитель производственной группы

Мисеева Е.В.

(подпись)

М.П.

Коп-во листов 14 (из 14)

дата 15.07.2017

подпись [подпись]





Республика Татарстан

Республиканское государственное унитарное предприятие "Бюро технической инвентаризации" Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан

ИП УП БТИ

(полное наименование организации в соответствии с законодательством)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ на Ограждение

(для объектов объектов учета)

Субъект Российской Федерации	Республика Татарстан
Район	
Муниципальное образование	городской округ город Казань
Населенный пункт	город Казань
Улица (пр-к, пер., шоссе, бульвар и т.д.)	улица Адмиралтейская
Номер дома	19
Номер корпуса	
Номер строения	19
Иное местоположение	Литера I
Идентификационный номер	40331
Кодственный номер земельного участка	А Б В Г Д Е

Паспорт составлен/дополнен/исправлен на

13.02.2017г.

(Указывается дата составления объекта учета)

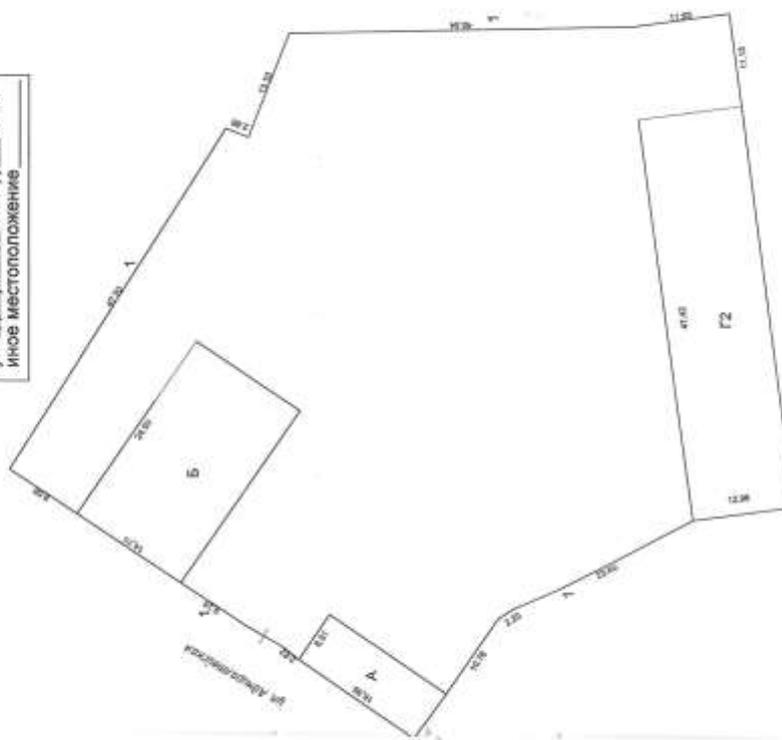


Подпись

Михеева Е.В.

Формат ИО:

Ситуационный план гор. Казань, р-н Бирюльский ул. Адмиралтейская дом. № 19 иное местоположение



ФОРМ	ИП УП БТИ	Дата
Составил	Иванов И.И.	13.02.2017г.
Проверил	Петров П.П.	13.02.2017г.
Должность	Инженер	13.02.2017г.
Масштаб	1:500	



ТАТАРСТАН
РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ ДӘУЛӘТ
УНИТАР ПРЕДПРИЯТИЯСЕГОСУДАРСТВЕННОЕ
УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

«ТАТЛИЗИНГ»

Республика Татарстан, 420087, г. Казань, ул. Карбышева, 5А, тел.: (843) 562-07-00
E-mail: tatlizing@tatlizing.ru [Http://tatlizing.tatar.ru/](http://tatlizing.tatar.ru/)

31.01.2023 № 8/ч

На № _____

Справка о балансовой стоимости

ГУП РТ «Татлизинг» сообщает, что балансовая стоимость недвижимости, находящиеся по адресу г. Казань, ул. Адмиралтейская, на 01.01.2023г. составляет:

№ п/п	Инв.№	Наименование	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость (руб.)
1	00-000081	Здание контрольно-технического пункта	657 894,00	396 190,47
2	00-000083	сарай	475 008,00	0
3	00-000085	склад литер Б	285 479,00	0
4	00-000084	склад литер Д	24 536,00	0
5	00-000086	сооружение-забор	434 420,00	0

Главный бухгалтер

К.А. Гатина

Мухутдинова А.Г.,
тел.: 8(843)562-07-00 (доб. 134)



Приложение 3. Копии документов оценщика и исполнителя оценки, подтверждающих право заниматься оценочной деятельностью

- Полис страхования гражданской ответственности оценочной организации.
- Полис страхования гражданской ответственности оценщика.
- Свидетельство о членстве оценщика в СРО.
- Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков о членстве оценщика в СРО.
- Квалификационные аттестаты оценщика.

**ИНГОССТРАХ**
*Ingosstrakh***ДОГОВОР**
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-548-048506/19

«25» июня 2019г.

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**
1.1. **Закрытое акционерное общество Независимая консалтинговая компания «СЭНК»**
Юридический адрес: 420111, РТ, г. Казань, ул. Лео-Булачная, д. 24, оф. 9-12
ИНН: 1655040831
Телефон: (843) 526-00-00, факс: (843) 526-03-70
- 2. СТРАХОВЩИК:**
2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
Россиа, Москва, ул. Питинская, 12 стр.2
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):**
3.1. С «01» января 2020 года по «31» декабря 2022 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):**
4.1. **Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 560 000 000 (Пятьсот шестьдесят миллионов) рублей, в том числе:**
4.1.1. **Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 250 000 000 (Двести пятьдесят миллионов) рублей.**
4.2. **Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 250 000 (Двести пятьдесят тысяч) рублей.**
4.3. **Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.**
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**
5.1. **Страховая премия устанавливается в размере 780 000 (Семьсот восемьдесят тысяч) рублей за период страхования и подлежит уплате согласно следующему графику:**
1. **За период с «01» января 2020г. по «31» марта 2020г. сумма премии составляет 65 000,00 (Шестьдесят пять тысяч и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «01» января 2020 года;**
 2. **За период с «01» апреля 2020г. по «30» июня 2020г. сумма премии составляет 65 000,00 (Шестьдесят пять тысяч и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «31» марта 2020 года;**
 3. **За период с «01» июля 2020г. по «30» сентября 2020г. сумма премии составляет 65 000,00 (Шестьдесят пять тысяч и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «30» июня 2020 года;**
 4. **За период с «01» октября 2020г. по «31» декабря 2020г. сумма премии составляет 65 000,00 (Шестьдесят пять тысяч и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «30» сентября 2020 года;**
 5. **За период с «01» января 2021г. по «31» марта 2021г. сумма премии составляет 65 000,00 (Шестьдесят пять тысяч и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «31» декабря 2020 года;**
 6. **За период с «01» апреля 2021г. по «30» июня 2021г. сумма премии составляет 65 000,00 (Шестьдесят пять тысяч и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «31» марта 2021 года;**
 7. **За период с «01» июля 2021г. по «30» сентября 2021г. сумма премии составляет 65 000,00 (Шестьдесят пять тысяч и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «30» июня 2021 года;**
 8. **За период с «01» октября 2021г. по «31» декабря 2021г. сумма премии составляет 65 000,00 (Шестьдесят пять тысяч и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «30» сентября 2021 года;**
 9. **За период с «01» января 2022г. по «31» марта 2022г. сумма премии составляет 65 000,00 (Шестьдесят пять тысяч и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «31» декабря 2021 года;**
 10. **За период с «01» апреля 2022г. по «30» июня 2022г. сумма премии составляет 65 000,00 (Шестьдесят пять тысяч и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «31» марта 2022 года;**
 11. **За период с «01» июля 2022г. по «30» сентября 2022г. сумма премии составляет 65 000,00 (Шестьдесят пять тысяч и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «30» июня 2022 года;**
 12. **За период с «01» октября 2022г. по «31» декабря 2022г. сумма премии составляет 65 000,00 (Шестьдесят пять тысяч и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «30» сентября 2022 года.**



	<p>5.2. При неуплате премии (первого взноса) в срок, установленный в договоре страхования как дата уплаты премии (первого взноса), договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.</p> <p>Неуплата очередного страхового взноса в срок, установленный договором для его уплаты, признается отказом Страхователя от договора страхования. Моментом прекращения договора при этом является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения договора страхования.</p> <p>Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по договору страхования.</p>
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	<p>6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «08» июня 2004 года.</p>
7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	<p>7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и поняти.</p>
8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникновением вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.</p>
9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.</p> <p>9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.</p> <p>9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.</p> <p>9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.</p>
10. ТРЕТЬИ ЛИЦА	<p>10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:</p> <p>10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;</p> <p>10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.</p>

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем по исполнению письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора.

14.2. Не позднее, чем за 10 рабочих дней до окончания каждого годового страхового периода по настоящему Договору Страхователь сообщает Страховщику об изменении всех известных Страхователю обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, которые Страхователь сообщил Страховщику при заключении настоящего Договора.

Страховщик, по результатам оценки предоставленной Страхователем информации об изменении обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и сложившейся по итогам прошедшего годового страхового периода убыточности (наличия заявленных, как урегулированных, так и не урегулированных убытков), вправе потребовать внесения изменений в настоящий Договор путем оформления соответствующего Дополнительного соглашения и оплаты Страхователем дополнительной страховой премии. Такое требование направляется Страховщиком Страхователю в письменном виде не позднее, чем за 5 рабочих дней до конца очередного годового страхового периода. Страхователь вправе отказаться от внесения изменений в настоящий Договор и от оплаты дополнительной страховой премии.

Если Страхователь отказывается от внесения изменений в настоящий Договор и от оплаты дополнительной страховой премии, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. В таком случае Страховщик возвращает Страхователю часть страховой премии пропорционально не истекшему периоду страхования.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ЗАО «НKK «СЭНК»

От Страхователя:  Миннахметова А. П.

Генеральный директор



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:  Титова Е. В.

Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах»
В республике Татарстан (Татарстан)
Доверенность № 2 от 10.10.2018 г.





Пролуменовано, проиниуровано и скреплено печатью
3 (три) листа
СПАО «Ингосстрах» в Республике Татарстан
ИНГОСТРАХ
АО «СЭНК»
ЗАО «НКК «СЭНК»
Титова Е.В.
Миннахметова А.В.



ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

Страховое публичное акционерное общество

Insurance company

СЕРТИФИКАТ

к договору № 433-548-048506/19

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий Сертификат подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-548-048506/19 от 25.06.2019 (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Данный Сертификат не является Сертификатом в понимании статьи 940 Гражданского Кодекса РФ.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Закрытое акционерное общество Независимая консалтинговая компания «СЭНК» Юридический адрес: 420111, РТ, г. Казань, ул. Лено-Будинная, д. 24, оф. 9-12 ИНН: 1655040831
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на оплату при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
ТРЕТЬИ ЛИЦА:	Третьими лицами по Договору страхования являются: - Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; - Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	С «01» января 2020 года по «31» декабря 2022 года, обе даты включительно.
СТРАХОВАЯ СУММА:	Страховая сумма по Договору страхования устанавливается в размере 560 000 000 (Пятьсот шестьдесят миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	По Договору страхования франшиза не установлена
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования № 433-548-048506/19 от 25.06.2019г.
СТРАХОВЩИК:	Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 117997, Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:  Иванова Е. В.

Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах»
В республике Татарстан (Татарстан)
Доверенность № 2 от 10.10.2018 г.

**ИНГОССТРАХ****ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №1
К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ 433-548-048506/19**

«03» ноября 2020 г.

СПАО «Ингосстрах», именуемое в дальнейшем Страховщик, с одной стороны, и АО «НПК «СЭНК», именуемое в дальнейшем Страхователь, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем также Стороны, заключили к договору страхования № 433-548-048506/19 от «25» июня 2019 г. (далее по тексту – Договор страхования), настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. По соглашению сторон – Раздел «1. Страхователь» Договора страхования изложить в следующей редакции:
«1.1. Акционерное общество "Независимая консалтинговая компания "СЭНК"
Юридический адрес: 420111, г. Казань, ул. Левобульварная, д. 24, офис 9-12
ИНН: 1655040831
Телефон: (843) 526-00-00, (843) 526-03-70»
2. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора страхования.
3. Остальные условия Договора страхования остаются без изменений.
4. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с «03» ноября 2020 года.
5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено на русском языке в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один предназначается Страховщику и два – Страхователю.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:
АО «НПК «СЭНК»**От Страхователя:  А.В. Мынжометова
Генеральный директор**СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»**От Страховщика:  Е.В. Тигова
Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах»
В Республике Татарстан (Татарстия)
Доверенность № 7645048-51/20 от 24.07.2020 г.



ИНГОССТРАХ

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 5
К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ № 433-548-048506/19

«09» марта 2022 г.

СПАО «Ингосстрах», именуемое в дальнейшем Страховщик, с одной стороны, и АО «НПК «СЭНК», именуемое в дальнейшем Страхователь, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем также Стороны, заключили, согласно положениям договора страхования № 433-548-048506/19 от «25» июня 2019 г. (далее по тексту – Договор страхования), настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

- По соглашению сторон – Раздел 3 п.3.1 «ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):» Договора страхования изложить в следующей редакции:
«С «01» января 2020 года по «31» декабря 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.»
- Дополнительная страховая премия, в связи с увеличением страховой суммы по Договору страхования составляет 260 000,00 (Двести шестьдесят тысяч) рублей за период страхования.
Оплата страховой премии производится в соответствии со следующим графиком:

№	Период	Сумма платежа, рублей	Срок оплаты (включительно)
1	с 01.01.2023 г. по 31.03.2023 г.	65 000,00	01.01.2023 г.
2	с 01.04.2023 г. по 30.06.2023 г.	65 000,00	31.03.2023 г.
3	с 01.07.2023 г. по 30.09.2023 г.	65 000,00	30.06.2023 г.
4	с 01.10.2023 г. по 31.12.2023 г.	65 000,00	30.09.2023 г.

При неуплате премии (первого взноса) в срок, установленный в договоре страхования как дата уплаты премии (первого взноса), договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

Неуплата очередного страхового взноса в срок, установленный договором для его уплаты, признается отказом Страхователя от договора страхования. Моментом прекращения договора при этом является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанным моментом прекращения договора страхования.

Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по договору страхования.

- Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора страхования.
- Остальные условия Договора страхования остаются без изменений.
- Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с «09» марта 2022 года.
- Настоящее Дополнительное соглашение составлено на русском языке в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один предназначается Страховщику и два – Страхователю.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
АО «НПК «СЭНК»От Страхователя:  А.В. Миншаметова

Генеральный директор

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»От Страховщика:  Е.В. ТиговаЗаместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах»
В Республике Татарстан (Татарстан)
Доверенность № 1 от 15.01.2022 г.





ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

119180, г. Москва,
ул. Большая Якиманка,
д. 31, оф. 322

тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50

e-mail: org@srodso.ru
web: www.srodso.ru

**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Иванова Александра Вячеславовича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Иванов Александр Вячеславович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков»,
включен(а) в реестр оценщиков 12.12.2011 г. за регистрационным № 0442
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 000079-2 от 12.09.2017 по направлению «Оценка движимого имущества», № 000099-1
от 14.09.2017 по направлению «Оценка недвижимости», № 001427-3 от 20.12.2017 по
направлению «Оценка бизнеса»

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием
направления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов
саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «03» июля 2020г.

Дата составления выписки «03» июля 2020г.

Генеральный директор
НП СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Шевцова И.А.

М.П.





ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-548-123980/22

«18» ноября 2022 г.

г. Казань

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Иванов Александр Вячеславович Паспортные данные: серия 9205, номер 193270, выдан ОМ «Дербышки» Советского района гор. Казани от 22.08.2003 г. Адрес регистрации: РТ, г. Казань, ул. Мира, дом 30, кв. 68
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «01» января 2023 года по «31» декабря 2024 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей . 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей .
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 25 200 (Двадцать пять тысяч двести) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 01.01.2023 г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
11. УВЕДОМЛЕНИЯ:	11.1. Не позднее, чем за 15 (пятнадцать) календарных дней до начала каждого годового периода страхования по настоящему Договору, Страхователь сообщает Страховщику об изменении всех известных Страхователю обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, которые Страхователь сообщил Страховщику при заключении настоящего Договора. Страховщик, уведомленный об обстоятельствах, влекущих увеличение степени риска, а также в случае наличия произведенных по настоящему Договору выплат страхового возмещения, вправе потребовать изменения условий договора страхования и/или уплаты дополнительной суммы страховой премии соразмерно увеличению степени риска. Такое требование направляется

Страхователь

Страховщик



Страховщиком Страхователю в письменном виде не позднее, чем за 5 (пять) календарных дней до конца очередного годового периода страхования. Если Страхователь возражает против изменения условий договора страхования и/или уплаты дополнительной суммы страховой премии, то Страховщик вправе потребовать расторжение настоящего Договора, направив Страхователю письменное уведомление.

В случае расторжения Договора на вышеуказанном основании Страховщик возвращает Страхователю часть страховой премии пропорционально истекшему периоду страхования.

11.2. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	ivanov@senk.ru	OnoKazan@ingos.ru
телефонная связь:	8(843)526-00-00	8(843) 567-27-67 доб. 474, 435

СТРАХОВАТЕЛЬ: Иванов Александр Вячеславович

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингострах»

От Страхователя:  А.В. Иванов

От Страховщика:  Е.В. Титова
Заместитель директора филиала СПАО «Ингострах»
В Республике Татарстан (Татарстани)
Доверенность № 1 от 15.01.2022 г.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 023645-3

« 02 » июля 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан

Иванову Александру Вячеславовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от «02» июля 2021 г. № 206

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до «02» июля 2024 г.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022981-2

« 25 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Иванову Александру Вячеславовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 25 » июня 20 21 г. № 205

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » июня 20 24 г.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022980-1

« 25 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Иванову Александру Вячеславовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 25 » июня 20 21 г. № 205

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » июня 20 24 г.



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО ЭКСПЕРТА СРОО

№ 0078 от 11.06.2020 г.

Настоящее свидетельство выдано о том, что

Иванов Александр Вячеславович

в соответствии с ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» обладает статусом

**ЭКСПЕРТ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
ОЦЕНЩИКОВ**

и является членом Экспертного совета НП СРО «Деловой Союз
Оценщиков»

Основание:

Решение (протокол) Общего собрания НП СРО «ДСО» № 19
от 11.06.2020 г.

Председатель Президиума
Ворончихин Д.В.



Некоммерческое партнерство
Саморегулируемая организация
«Деловой Союз Оценщиков»
www.srodsu.ru