

ОТЧЕТ № ОК-216

**по определению рыночной стоимости земельных участков с
кадастровыми номерами 16:50:080202:24, 16:50:080202:27 и
16:50:080202:25 находящиеся по адресу: РТ, МО «г Казань», г Казань,
Приволжский район**

Дата составления отчета: 04 мая 2023 г.

Дата определения стоимости объекта оценки: 03 мая 2023 г.

Заказчик: Республиканский Фонд поддержки лиц, пострадавших от действий
недобросовестных застройщиков

Исполнитель: ООО «Дельта-Консалтинг»

Сопроводительное письмо

***Исполнительному директору
Республиканского фонда поддержки лиц,
пострадавших от действий
недобросовестных застройщиков
г-ну Новикову И.А.***

Уважаемый Иван Александрович!

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке № ОК-216 от 03.05.2023г. Оценщик провел оценку рыночной стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 16:50:080202:24, 16:50:080202:27 и 16:50:080202:25 находящиеся по адресу: РТ, МО «г Казань», г Казань, Приволжский район, принадлежащие Республиканскому фонду поддержки лиц, пострадавших от действий недобросовестных застройщиков.

Оценка проводилась для определения рыночной стоимости объектов оценки.

Экспертом не проводилась как часть работы юридическая экспертиза правоустанавливающих документов, подтверждающих право собственности. Оценщики исходили из допущения, что объект оценки не обременен долговыми обязательствами. Выводы, содержащиеся в прилагаемом отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализа предоставленной Заказчиком информации об объекте оценки, на опыте и профессиональных знаниях Оценщиков. Оценщиками не проводилась аудиторская и иная финансовая проверка данных, предоставленных Заказчиком. Указанная информация принята как достоверная.

Обращаем Ваше внимание, что части прилагаемого отчета об оценке не могут использоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения. Результаты оценки приводятся в прилагаемом отчете.

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом МЭР РФ от 14 апреля 2022 г. №200, «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом МЭР РФ от 14 апреля 2022 г. №200, «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом МЭР РФ от 14 апреля 2022 г. №200, «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом МЭР РФ от 14 апреля 2022 г. №200, «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом МЭР РФ от 14 апреля 2022 г. №200, «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом МЭР РФ от 14 апреля 2022 г. №200, «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом МЭР РФ от 25 сентября 2014 г. №611 и Стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные Советом НП оценщиков «ЭС».

В результате выполненных работ эксперт пришел к выводу, что действительная рыночная стоимость имущества представленного на оценку, принадлежащие Республиканскому фонду поддержки лиц, пострадавших от действий недобросовестных застройщиков по состоянию на дату оценки составляет:

**26 640 468 (двадцать шесть миллионов шестьсот сорок тысяч четыреста
шестьдесят восемь) рублей**

В том числе:

Наименование объекта	Итоговая величина рыночной стоимости (с учетом округления) руб.
Стоимость земельного участка под (с учетом округления) с кадастровым номером №16:50:080202:24, общей площадью 1659 кв.м.	5 008 106
Стоимость земельного участка под (с учетом округления) с кадастровым номером №16:50:080202:27, общей площадью 103 кв.м.	310 931
Стоимость земельного участка под (с учетом округления) с кадастровым номером №16:50:080202:25, общей площадью 7063 кв.м.	21 321 431

В случае возникновения каких-либо вопросов по данной работе, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к эксперту. Будем рады видеть Вас среди наших постоянных клиентов.

Директор ООО «Дельта-Консалтинг»



Е.М. Борисов

СОДЕРЖАНИЕ

1. Основные факты и выводы.....	5
1.1. Задание на оценку	7
1.2. Сведения об оценщике	9
1.3. Сведения о Заказчике оценки	10
1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	11
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	13
1.6. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
1.7. Заявление о соответствии.....	15
2. Описание оцениваемого объекта недвижимости.....	16
2.1. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с объектом недвижимости.....	16
2.2. Анализ наиболее эффективного использования.....	22
3. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов.....	23
3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки.....	23
4. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке	28
5. Определение рыночной стоимости объектов оценки.....	32
5.1. Определение рыночной стоимости объектов оценки сравнительным подходом	32
6. Согласование результатов.....	39
7. Приложения с информацией использующихся в работе.....	41

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Номер Отчета и дата составления	№ ОК-216 от 04.05.2023г.
Основание для проведения оценки	Договор № ОК-216 от 03.05.2023г.
Краткое описание Объекта оценки	Земельные участки с кадастровыми номерами 16:50:080202:24, 16:50:080202:27 и 16:50:080202:25 находящиеся по адресу: РТ, МО «г Казань», г Казань, Приволжский район
Дополнительные требования	
Краткое описание имущественных прав	Право собственности
Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	03.05.2023
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.	- Настоящий отчёт достоверен лишь в полном объёме и лишь для указанных в нём целях. - Итоговая стоимость объекта оценки действительна только на дату оценки. Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. - Полученная итоговая стоимость рассчитана для целей установления стоимости объекта оценки в размере рыночной. - Настоящая оценка выполнена на основе информации, предоставленной Заказчиком оценки и полученной в средствах массовой информации
Период проведения работ	03.05.2023-04.05.2023
Дата составления отчета	04.05.2023

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе производства экспертизы и при расчете объектов недвижимости эксперт применил сравнительный и затратный подход:

Наименование объекта	Затратный подход (руб.)	Сравнительный подход (руб.)	Доходный подход (руб.)	Итоговая величина рыночной стоимости (с учетом округления) руб.
Стоимость земельного участка под (с учетом округления) с кадастровым номером №16:50:080202:24, общей площадью 1659 кв.м.	Не применялся	5 008 106,25	Не применялся	5 008 106
Стоимость земельного участка под (с учетом округления) с кадастровым номером №16:50:080202:27, общей площадью 103 кв.м.	Не применялся	310 931,25	Не применялся	310 931
Стоимость земельного участка под (с учетом округления) с кадастровым номером №16:50:080202:25, общей площадью 7063 кв.м.	Не применялся	21 321 431,25	Не применялся	21 321 431

Итоговая величина стоимости объекта оценки

В результате выполненных работ эксперт пришел к выводу, что действительная рыночная стоимость имущества представленного на оценку, принадлежащее Фонду Республики Татарстан по защите прав граждан-участников долевого строительства по состоянию на дату оценки составляет:

**26 640 468 (двадцать шесть миллионов шестьсот сорок тысяч четыреста
шестьдесят восемь) рублей**

Оценщик ООО «Дельта-Консалтинг»



А.С. Касатов

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:	Земельные участки с кадастровыми номерами 16:50:080202:24, 16:50:080202:27 и 16:50:080202:25 находящиеся по адресу: РТ, МО «г Казань», г Казань, Приволжский район
Адрес	РТ, МО «г Казань», г Казань, Приволжский район
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объект оценки рассматривается как отдельные объекты недвижимости, т.е. не имеют составных частей.
Характеристика объекта оценки	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество Кадастровые паспорта на объекты оценки публичная карта на сайтах http://pkk5.rosreestr.ru/ и https://maps.yandex.ru Иная документация
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Дополнительные требования	-
Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки):	Задачей оценки является информирование представителя Заказчика о величине рыночной стоимости объекта оценки для возможной реализации.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Не установлено
Имущественные права третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничения (обременения), а также экологическое загрязнение объекта оценки	Документы отсутствуют. Оценка объекта оценки проведена исходя из предположения отсутствия прав 3-х лиц в отношении объекта оценки, а также отсутствия ограничений (обременений) и экологического загрязнения в соответствии с заданием на оценку. Для целей настоящей оценки не учитываются.
Вид стоимости:	Рыночная, без указания ценовых диапазонов
Форма представления итогового результата оценки	Рыночная стоимость должна быть определена в виде конкретного числа с округлением, без указания ценовых интервалов
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки):	03.05.2023
Срок проведения оценки	03.05.2023-04.05.2023
Допущения, на которых	Эксперт исходил из допущения, что оценивается право

должна основываться оценка

собственности на свободный объект оценки и без учета обременений и ограничений права. Иные допущения, на которых основывается оценка и связанные с использованием результатов оценки ограничительные условия приведены в разделе 1.4 настоящего Отчета

1.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Фамилия Имя Отчество оценщика	Касатов Антон Сергеевич
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», адрес: г. Москва, Трехсвятительский Большой пер., д. 2/1, стр. 2 (рег.№1500) от 31.10.2014г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке по программе № 162401637002 от 02.07.2014 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщика в САО «ВСК», полис № 2000SB4001677. Срок действия страхового полиса – с «01» июня 2020г. по «31» мая 2023г Страховая сумма 300 000,00 рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	Более трех лет
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	ООО «Дельта-Консалтинг»
Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	420061, г. Казань, ул. Патриса Лумумбы, д.64
ОГРН и дата его присвоения	1121690043760 от 13.06.2012г.
Информация о членстве в партнерстве	Является членом Некоммерческого партнерства «Союз оценщиков Республики Татарстан» (Партнерство)
Сведения о независимости Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	Требование о независимости выполнено
Участие специалистов	Участие специалистов (экспертов) в проведении

(экспертов) в проведении оценки В данной оценке специалисты (эксперты) не привлекались	оценки. В данной оценке специалисты (эксперты) не привлекались
--	---

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Организационно-правовая форма и полное наименование:	Республиканский фонд поддержки лиц, пострадавших от действий недобросовестных застройщиков
Местонахождение	420043, РТ, г. Казань, ул. Калинина, д. 30, пом. 1000
Почтовый адрес	420043, г.Казань, а/я 215
Электронный адрес	main@fpdrt.ru
ОГРН /ИНН	ИНН 1655403796, ОГРН 1181690051509
Балансовая стоимость имущества	Информация отсутствует

1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Подписавший данный отчёт оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него сведениями:

1. Факты, изложенные в отчёте, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчёте анализ, суждения, выводы и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах, ограниченных теми условиями и допущениями, которые являются частью настоящего отчёта.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчёте.
5. Оценка была проведена, а отчёт составлен в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности в РФ» с изменениями и дополнениями; Федеральными стандартами оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом МЭР РФ от 14 апреля 2022 г. №200, «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом МЭР РФ от 14 апреля 2022 г. №200, «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом МЭР РФ от 14 апреля 2022 г. №200, «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом МЭР РФ от 14 апреля 2022 г. №200, «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом МЭР РФ от 14 апреля 2022 г. №200, «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом МЭР РФ от 14 апреля 2022 г. №200, «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом МЭР РФ от 25 сентября 2014 г. №611 и Стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные Советом НП оценщиков «ЭС».
6. Приведённые в отчёте сведения, на основании которых осуществлялся анализ, делались предположения и выводы, были получены с наибольшей степенью использования профессиональных знаний и опыта оценщика, и являются, по убеждению оценщиков, достоверными и не содержащими ошибок.

Ограничения, принятые в настоящем отчёте.

1. Учитывая цель оценки, заказчик и оценщик принимают на себя обязательства по конфиденциальности (защите) информации, содержащейся в отчёте.
2. Фотографии, в случае необходимости, приводимые в отчёте, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях. Оценщик полагает, что исходная информация, предоставленная заказчиком, является верной.
3. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению или в случае обнаружения подобных факторов.
4. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчёта, получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может

гарантировать их абсолютную точность. Поэтому там, где это возможно и необходимо, делаются ссылки на источник информации.

5. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать настоящий отчёт или любую его часть иначе, чем это предусмотрено назначением и договором на проведение оценки.

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

7. Итоговая величина стоимости объекта оценки, рассчитанная в данном отчёте, не носит побудительного характера к совершению сделки с ним, и может быть признана рекомендуемой для этой цели в течение шести месяцев с даты составления отчёта об оценке.

1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом МЭР РФ от 14 апреля 2022 г. №200, «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом МЭР РФ от 14 апреля 2022 г. №200, «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом МЭР РФ от 14 апреля 2022 г. №200, «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом МЭР РФ от 14 апреля 2022 г. №200, «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом МЭР РФ от 14 апреля 2022 г. №200, «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом МЭР РФ от 14 апреля 2022 г. №200, «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом МЭР РФ от 25 сентября 2014 г. №611.

Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные Советом НП оценщиков «ЭС» с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом НП «СРОО «ЭС».

Обоснование применяемых стандартов: Стандарты являются обязательными к применению всеми субъектами оценочной деятельности в РФ в соответствии с приказами Минэкономразвития РФ. Стандарты и правила «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» обязательны к применению членами НП «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведение анализа и расчетов основывалось, прежде всего, на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком.

Предполагается, что информация, предоставленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной.

Были представлены следующие документы:

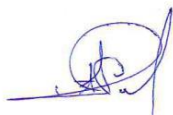
- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество

1.7 ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный Отчет Эксперт настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
- Приведенные в заключении анализ, мнения действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений.
- Эксперт не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- Вознаграждение эксперта не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком и (или) третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Заключении.
- Оценка была осуществлена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ, федеральными стандартами оценки, стандартами НП «СРОО «ЭС».
- Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиками с наибольшей степенью использования их знаний и умений, и являются, на взгляд оценщиков, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное

Оценщик



А.С. Касатов

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

2.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА И НАЛИЧИЕ ОБРЕМЕНЕНИЙ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ НЕДВИЖИМОСТИ

Объект оценки №1

Наименование Объекта оценки	Земельный участок
Площадь	1659 кв.м.
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	Улично-дорожная сеть, благоустройство территории
Кадастровый номер	16:50:080202:24
Адрес	Республика Татарстан, МО «г Казань», г Казань, Приволжский район
Информация о текущем использовании объекта оценки	Объект оценки используется по назначению
Осмотр объекта оценки	Осмотр объекта не проводился
Имущественные права на объект оценки	Собственность
Износ и устаревание	Понятие износа и устареваний указана в соответствующем разделе
Ограничения в использовании	Нет
Обременения, связанные с объектом оценки	Информация об обременениях отсутствует
Удаленность от транспортных магистралей (станций метро) и транспортная доступность	Объект оценки находится в относительной близости к транспортным магистралям.
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Прилегающая территория находится в хорошем состоянии.
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	Данная часть района характеризуется не высокой плотностью застройки

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.01.2022 г., поступившего на рассмотрение 19.01.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
19.01.2022 № 99/2022/444162979			
Кадастровый номер:		16:50:080202:24	

Номер кадастрового квартала:	16:50:080202
Дата присвоения кадастрового номера:	22.05.2020
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО «г Казань», г Казань, Приволжский район
Площадь:	1659 +/- 14 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	1
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:50:000000:19180, 16:50:080202:12, 16:50:080202:16
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
19.01.2022 № 99/2022/444162979			
Кадастровый номер:		16:50:080202:24	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Улично-дорожная сеть, благоустройство территории
Сведения о кадастровом инженерере:	Тощева Юлия Ивановна №16-15-800
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Объект оценки №2

Наименование Объекта оценки	Земельный участок
Площадь	103 кв.м.
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	Улично-дорожная сеть, благоустройство территории
Кадастровый номер	16:50:080202:27
Адрес	Республика Татарстан, МО «г Казань», г Казань, Приволжский район
Информация о текущем использовании объекта оценки	Объект оценки используется по назначению
Осмотр объекта оценки	Осмотр объекта не проводился
Имущественные права на объект оценки	Собственность
Износ и устаревание	Понятие износа и устареваний указана в соответствующем разделе
Ограничения в использовании	Нет
Обременения, связанные с объектом оценки	Информация об обременениях отсутствует
Удаленность от транспортных магистралей (станций метро) и транспортная доступность	Объект оценки находится в относительной близости к транспортным магистралям.
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Прилегающая территория находится в хорошем состоянии.
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	Данная часть района характеризуется не высокой плотностью застройки

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.01.2022 г., поступившего на рассмотрение 19.01.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
19.01.2022 № 99/2022/444168807			
Кадастровый номер:		16:50:080202:27	

Номер кадастрового квартала:	16:50:080202
Дата присвоения кадастрового номера:	22.05.2020
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО «г Казань», г Казань, Приволжский район
Площадь:	103 +/- 4 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	1
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:50:000000:19180, 16:50:080202:12, 16:50:080202:16
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
19.01.2022 № 99/2022/444168807			
Кадастровый номер:		16:50:080202:27	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Улично-дорожная сеть, Благоустройство территории
Сведения о кадастровом инженере:	Тошева Юлия Ивановна №16-15-800
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Объект оценки №3

Наименование Объекта оценки	Земельный участок
Площадь	7063 кв.м.
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	Земельные участки (территории) общего пользования
Кадастровый номер	16:50:080202:25
Адрес	Республика Татарстан, МО «г Казань», г Казань, Приволжский район
Информация о текущем использовании объекта оценки	Объект оценки используется по назначению
Осмотр объекта оценки	Осмотр объекта не проводился
Имущественные права на объект оценки	Собственность
Износ и устаревание	Понятие износа и устареваний указана в соответствующем разделе
Ограничения в использовании	Нет
Обременения, связанные с объектом оценки	Информация об обременениях отсутствует
Удаленность от транспортных магистралей (станций метро) и транспортная доступность	Объект оценки находится в относительной близости к транспортным магистралям.
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Прилегающая территория находится в хорошем состоянии.
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	Данная часть района характеризуется не высокой плотностью застройки

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.01.2022 г., поступившего на рассмотрение 19.01.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
19.01.2022 № 99/2022/444166814			
Кадастровый номер:		16:50:080202:25	

Номер кадастрового квартала:	16:50:080202
Дата присвоения кадастрового номера:	22.05.2020
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО «г Казань», г Казань, Приволжский район
Площадь:	7063 +/- 29 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	1
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:50:000000:19180, 16:50:080202:12, 16:50:080202:16
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
19.01.2022 № 99/2022/444166814			
Кадастровый номер:		16:50:080202:25	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Земельные участки (территории) общего пользования
Сведения о кадастровом инженере:	Тощева Юлия Ивановна №16-15-800
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

2.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Для наиболее полного и всестороннего расчета рыночной стоимости необходимо произвести анализ эффективного использования, а так же анализ рынка с обоснованием значений или диапазонов значений ценообразующих факторов.

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, важнейшим является суждение о наиболее эффективном использовании объекта недвижимости. Это суждение является основополагающей предпосылкой его стоимости.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Понятие “Наиболее эффективное использование”, применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех рациональных физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

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

Юридическая правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам.

Физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования.

Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность: рассмотрение того варианта застройки, который из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

1. целевое назначение и разрешенное использование;
2. перспективы развития района, в котором расположены объекты оценки;
3. ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
4. текущее использование объектов оценки.

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

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

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития оцениваются макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внешние и 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.

Россия обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству разведанных запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Развивается энергетическая система, увеличиваются экспортные и транзитные возможности страны: построены газопроводы «Турецкий поток» через Турцию в Европу и «Сила Сибири» в КНР, планируется газопровод «Сила Сибири – 2», интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов СПГ. Даже с учётом сложных климатических условий страны это даёт огромные возможности экономического развития страны.

Современная Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. В результате, сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН (наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.

Отношения частной собственности и стремление частного лица к экономической выгоде, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (значительное социальное расслоение, коррупция), легли в основу стимулирования труда, свободного ценообразования, предпринимательской активности, рыночной конкуренции, развития отраслей, направленных на удовлетворение потребительского спроса, создание товарного многообразия. Свободный рынок сбалансировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по товарам длительного пользования (недвижимость, автомобили) и продукции производственного назначения. Рыночные принципы заставляют частные и государственные предприятия работать самостоятельно, прибыльно и

конкурентно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия при условии государственного регулирования и стимулирования ведут к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту качества и конкурентоспособности товаров.

В рамках национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни" планируется улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объёма жилищного строительства до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды, существенное улучшение качества дорожной сети. Острую фазу коронавирусной пандемии COVID-19 мир прошёл в 2020 году и в настоящее время мировая экономика восстанавливается, прогнозируется рост ВВП за 2021 год: США +7,0%, КНР - +8,1%, Германия - +3,6%, Великобритания - +7,0%, Япония - +2,8%. Растёт спрос и цены на нефть, сталь, алюминий, медь и другое сырьё, растут биржевые индексы и курсы акций котирующихся на рынке компаний. Выводы и перспективы российской экономики Россия – богатая, влиятельная и самодостаточная страна с огромной территорией, высокообразованным населением, значительными природными и энергетическими ресурсами, передовой наукой и мощной обороной. Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительные, среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%, а если исключить два мировых кризиса 2009 и 2020 гг., ежегодный прирост составил +4,6%. Учитывая политическую и финансовую стабильность, низкий государственный внешний долг (около 4% ВВП), значительные золотовалютные резервы, ресурсные возможности и тенденцию улучшения макроэкономических показателей, политическую и социально-экономическую обстановку в стране можно считать нормальной, располагающей к дальнейшему устойчивому экономическому росту. В этих условиях вероятен рост ВВП России в 2021 году до 5-6 процентов в зависимости от степени влияния внешних факторов (глобальный экономический кризис, международные конфликты). Таким образом, можно констатировать, что Россия – одна из самых влиятельных и политически стабильных стран с богатейшими ресурсами и поступательным развитием рыночной экономики, интегрированной в мировую систему экономики. Это обуславливает рост финансовых возможностей потенциальных покупателей (населения и бизнеса) на рынке недвижимости. Российский рынок недвижимости динамично развивается, наблюдается рост спроса и рост объёмов сделок.

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительные, среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%, а если исключить два мировых кризиса 2009 и 2020 гг., ежегодный прирост составил +4,6%. Учитывая политическую и финансовую стабильность, низкий государственный внешний долг (около 4% ВВП), значительные золотовалютные резервы, ресурсные возможности и тенденцию улучшения макроэкономических показателей, политическую и социально-экономическую обстановку в стране можно считать нормальной, располагающей к дальнейшему устойчивому экономическому росту. В этих условиях вероятен рост ВВП России в 2021 году до 5-6 процентов в зависимости от степени влияния внешних факторов (глобальный экономический кризис, международные конфликты). Таким образом, можно констатировать, что Россия – одна из самых влиятельных и политически стабильных стран с богатейшими ресурсами и поступательным развитием рыночной экономики,

интегрированной в мировую систему экономики. Это обуславливает рост финансовых возможностей потенциальных покупателей (населения и бизнеса) на рынке недвижимости. Российский рынок недвижимости динамично развивается, наблюдается рост спроса и рост объёмов сделок.

Ситуация и перспективы рынка недвижимости

Ухудшение состояния экономики и падение доходов в начале 2020 года повлекло некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса (ипотечные программы) спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 года. Это позволило спасти от массового банкротства строительный сектор экономики: строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование, инфраструктуру рынка недвижимости. А в конце 2020 года, в 2021 году отмечен рост практически всех показателей рынка

Тенденции на рынке недвижимости

1. Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, гарантирующее национальную безопасность, защиту собственности, комплексное развитие территорий с помощью федеральных программ, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно ведут к восстановлению экономики, привлекают новые инвестиции и ведут к росту доходов и росту спроса на всех рынках. Поэтому сегодня российский рынок недвижимости динамично развивается, растёт спрос, растут объёмы сделок.

2. Жильё, склады, недвижимость сферы услуг и торговли, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и международных конфликтов. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются. Растет спрос на новые и в хорошем состоянии здания и помещения. Реконструируются действующие недвижимые объекты. По мере становления экономики нового уклада и с учётом последствий пандемии ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

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

4. В 2020 году в условиях тенденции к высокой девальвации рубля, и особенно, после весенней волны пандемии, спрос и цены на недвижимость начали расти, что было оправдано:

- отложенным в весенний период спросом,

- снижением объёмов строительства и производства стройматериалов,
- необходимостью сохранения накопленных денежных средств и защиты их от обесценивания,
- предоставленной государством возможностью воспользоваться новыми льготами по ипотеке.

Это оказало настолько сильное влияние на рынок недвижимости (и других дорогостоящих товаров), что с осени цены не только стабилизировались, но и начали бурно расти. Вместе с тем, этот рост не был обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Люди, учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, берут кредиты, оформляют ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределённость последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд дальнейшего их роста могут привести, с одной стороны, к закредитованности и массовой неплатёжеспособности заёмщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости.

С целью сдерживания инфляции Банк России повысил ключевую ставку, объясняя это: «...устойчивый рост внутреннего спроса опережает возможности расширения производства по широкому кругу отраслей. На этом фоне предприятиям легче переносить в цены возросшие издержки, в том числе связанные с ростом на мировых товарных рынках. Инфляционные ожидания населения уже более полугода находятся вблизи максимальных значений за последние четыре года. Ценовые ожидания предприятий остаются вблизи многолетних максимумов».

5. Раздача денег населению и бизнесу в связи с коронавирусной пандемией во всех странах в 2020 году, восстановление мировой экономики в 2021 году влекут за собой увеличение денежной массы, девальвацию, инфляцию и восстановление спроса на энергию, сырьё и все другие товары, что обуславливает неминуемый рост цен на всех рынках.

6. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость в перспективной, плотной городской застройке (земельные участки, одно- и двухкомнатные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома со всей инфраструктурой, коммерческую недвижимость небольших площадей, учитывая, что ключевой фактор перспективности и ликвидности недвижимости - местоположение), а кредиты, включая ипотечные, могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными доходами, гарантирующими их возвратность.

Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса.¹

¹ Источник информации: https://tatstat.gks.ru/storage/mediabank/Комплексный%20доклад_09_2021.pdf, а так же Анализ специалистов СтатРиелт и основан на последних официальных данных

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

Объект оценки (земельный участок) расположены в Республике Татарстан, г. Казань, Приволжского района.

Мониторинг цен объектов недвижимости (с учетом местоположения объектов) составлен на основе анализа рыночных сведений о предложениях, полученных из средств массовой информации

Обзор предложений из открытых источников по продаже объектов недвижимости расположенных в непосредственной близости к объектам оценки, сходных по характеристикам с оцениваемыми объектами, представлен в таблице ниже:

Объявление	Общая стоимость, руб.	Стоимость за 1 кв.м/руб.	Площадь кв.м.	Источник информации
Продам участок ИЖС 526м2 по факту примерно 6 . Хочешь жить в своём доме да ещё и 7 минутах от центра в рядом школа,садики и вся инфраструктура. ЗВОНИ! Кадастровый номер 16:50:080302:6 Торг!	5 399 000	10 186,79	530	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_53sot._izhs_2864557278
Категория : земли поселений (земли населенных пунктов) Первая линия у воды Прямой и ровный участок В собственности Газ у забора Электричество на участке Очень хорошее расположение, отличные подъездные пути Снт постоянно под охраной и камерами Ворота на открытие с телефона Документы готовы ГПЗУ на руках Я Собственник	3 700 000	5967,74	620	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_62sot._snt_dnp_2594352389
Кадастровый номер :16:50:171114:711 Продаю прямоугольной формы участок мерою 506 квадратных метров с газом,с централизованной водой и асфальтированными подъездными путями в пешей доступности от троллейбусной остановки в Казани СНТ Спартак/рядом с Военным городком/ на возвышенной местности для строительства дома В собственности .	2 500 000	4545,45	550	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_55sot._izhs_2845816341

Для использования метода сравнения продаж считаем возможным применение данных аналогов с соответствующими корректировками.

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

В соответствии с п. 11 Федерального стандарта оценки №1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются затратный, сравнительный и доходный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Рыночную стоимость имеет то недвижимое имущество, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость недвижимого имущества зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость недвижимого имущества не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость недвижимого имущества зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от недвижимого имущества за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (далее для целей настоящих рекомендаций – земельной ренты) (принцип ожидания).

Рыночная стоимость недвижимого имущества изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость недвижимого имущества зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость недвижимого имущества зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночная стоимость недвижимого имущества определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования недвижимого имущества, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

Наиболее эффективное использование недвижимого имущества определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием недвижимого имущества.

Затратный подход

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

Данный подход походит для расчета стоимости объектов недвижимости (за исключением земельного участка).

Для расчета рыночной стоимости земельных участков указанный подход не будет применен ввиду невозможности.

Сравнительный подход

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

Обоснование выбора подхода.

Для оценки недвижимого имущества сравнительным подходом требуется наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого, при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения.

Обоснование выбора метода расчёта.

В рамках сравнительного подхода могут быть использован: метод сравнения продаж.

Метод сравнения продаж

Метод сравнения продаж основан на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу недвижимое имущество заплатит не больше той суммы, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с правами на недвижимое имущество, являющихся аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с недвижимым имуществом допускается использование цен предложения (спроса).

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Метод сравнения продаж является наиболее предпочтительным при оценке рыночной стоимости имущественных прав на недвижимое имущество.

Имеющаяся у Оценщика информация позволяет провести оценку имущественных прав на объекты оценки методом сравнения продаж.

Доходный подход

Данный подход основывается на принципе ожидания, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем стоимость будущих доходов, которые она способна генерировать.

В рамках доходного подхода при оценке недвижимого имущества могут быть использованы: метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки недвижимого имущества.

Условие применения метода – возможность получения ренты от оцениваемого объекта оценки.

В рамках данного метода в качестве величины ренты должен рассчитываться доход от сдачи в аренду недвижимого имущества на условиях, сложившихся на рынке недвижимости.

В данном случае оценщик имеет возможность определить ренту от оцениваемого недвижимого имущества, однако стоит отметить, что объекты оценки находятся в состоянии «без отделки», а предложения по аренде аналогов размещенных в открытых источниках информации представлены с учетом произведенного ремонта помещений. Для расчета необходимо рассчитать стоимость ремонта объектов оценки. С учетом того, что стоимость ремонта зависит от целей непосредственного потенциального покупателя, Оценщиком было принято решение отказаться от применения метод(а) капитализации земельной ренты для определения рыночной стоимости объектов недвижимости в рамках настоящего Отчета.

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет затрат на воспроизводство или замещение 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 затрат на воспроизводство или замещение улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;

- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Учитывая, что оценщику не представляется возможным определить стоимость воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого объектов оценки, рыночные ставки арендной платы для улучшений, Оценщиком было принято решение отказаться от применения метод(а) остатка для определения рыночной стоимости в рамках настоящего Отчета.

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки недвижимого имущества.

Условие применения метода – возможность использования недвижимого имущества способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования 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;

- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования;

- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый объект недвижимости;

- расчет стоимости объекта недвижимости путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием.

Учитывая, что в результате проведенного анализа рынка, оценщику не представляется возможным определить сумму и структуру расходов, необходимых для использования объекта оценки в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования, определить величину и структуру доходов от наиболее эффективного использования, определить величину и структуру операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования, учитывая специфику оцениваемого, Оценщиком было принято решение отказаться от применения метода предполагаемого использования для определения рыночной стоимости объектов оценки в рамках настоящего Отчета.

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

5.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

Для оценки сравнительным подходом требуется наличие информации о ценах сделок с недвижимым имуществом, являющимися аналогами оцениваемого, при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения. В результате анализа рынка города Казань выявлена информация о предложениях по объектам, аналогичным оцениваемому объектам. В связи с этим оценщик считает возможным применение сравнительного подхода

Метод сравнения продаж применяется для определения стоимости оцениваемого объекта путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных объектов недвижимости на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения.

Данный подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый объект большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности.

Метод сравнения продаж заключается в:

- Сборе данных о реальных продажах, а также спросе и предложении по участкам, сходным с оцениваемым;
- Анализе продаж по единицам сравнения, в качестве которых могут выступать цены за участок, за единицу площади и др.;
- Сравнении оцениваемого объекта и объектов-аналогов по отдельным элементам: правам собственности, условиям финансирования продажи, времени продажи, местоположению и физическим характеристикам объекта, характеру пользования и др.;
- Корректировке фактических цен продаж объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

После корректировки цен их можно использовать для определения стоимости оцениваемого объекта или их группы.

Имея достаточное количество достоверной информации о продаже за определенный период участков того же вида использования, что и оцениваемый, с помощью подхода сравнения рыночных продаж можно получить максимально точную рыночную стоимость участка на конкретном рынке.

Выбор объектов-аналогов.

В результате проведенного анализа рыночной информации была обнаружена информация из средств массовой информации по объектам аналогам близким по местоположению к объекту оценки.

Выбор единиц сравнения.

Единицы сравнения используются оценщиками как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Поскольку объекты могут различаться по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может стать соответствующая единица сравнения – общая цена, цена за квадратный метр общей площади, цена за квадратный метр площади и т.д.

Поскольку в данной работе нами использовались объекты, которые отличаются по своей общей площади, то в качестве единицы сравнения нами была выбрана стоимость 1 кв.м. общей площади объекта.

Правилом отбора объектов-аналогов для проведения дальнейших расчетов являются следующие факторы, перечисленные по важности:

- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на объект оценки;

- физические характеристики (площадь и др.);

- местоположение и окружение;

- инфраструктура (объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Таким образом, поиск и выбор объектов-аналогов, отвечает принципам обоснованности, существенности и достаточности, требуемыми стандартами оценки (ФСО №3).

Вид разрешенного использования:

Вид разрешенного использования - это главный параметр, определяющий возможные способы использования земельного участка и объектов капитального строительства.

Согласно Приказу №540 от 01.09.2014 г. «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», где представлено 86 вариантов назначений (наименований видов разрешенного использования). Практического распространения данный документ не получил и в практическом обороте используется в рамках земель населенных пунктов 17 вариантов разрешенного использования:

№ ВРИ	Наименование ВРИ
1 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднетажной и многоэтажной жилой застройки.
2 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки.
3 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок.
4 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества.
5 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.
6 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц.
7 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения.
8 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.
9 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.
10 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов.
11 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов.
12 ВРИ	Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте.
13 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов.
14 ВРИ	Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами.
15 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования.
16 ВРИ	Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные.
17 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

При этом ряд сопоставимых видов использования, схожих по цене и потребительским свойствам, возможно сгруппировать. Ключевые группы видов разрешенного использования представлены ниже в порядке возрастания активности:

- ВРИ 8,17 (лечебно-оздоровительное, рекреационное назначение, для образовательных, административных, социальных и пр. объектов);
- ВРИ 3,9 (производственно-складскую недвижимость, гаражную застройку и участки сопутствующие производственно складскому назначению);
- ВРИ 2,4 (под индивидуальное жилищное строительство, дачи, сады, огороды);
- ВРИ 1 (под застройку многоэтажным жильем);
- ВРИ 5,6,7 (торгово-офисную, гостиничную и административную недвижимость).

Данные группировки характерны для активного рынка, т.е. рынка, где уровень делового и торговой активности высок, объем продавцов и покупателей достаточно велик, имеется конкуренция и существенный объем сделок.

Объекты оценки относятся к пункту 13 ВРИ и можно отнести к вспомогательному назначению, однако объекты-аналоги относятся к другим видам разрешенного использования. Для приведения цены в надлежащий вид, использовались соответствующие корректировки.

К вспомогательному назначению или использованию земельного участка относят участки, которые не могут быть застроены традиционными объектами недвижимости ввиду своей формы, местоположения, площади и иных параметров, а могут служить в качестве проездов, участков для размещения парковок, вспомогательных сооружений и т.д.

Участок привилегированного положения является объектом, возможности которого более высоки в части получения доходности относительно участков, не

обладающих привилегированным положением. Например, в случае обременения частным сервитутом, но с наличием фактических платежей по нему выше средней рыночной доходности аналогичных участков.

Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объекты оценки (весь участок)	Объект сравнения № 1	Объект сравнения № 2	Объект сравнения № 3
Источник информации			https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/u_chastok_53sot_izhs_2864557278	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_62sot_snt_dnp_2594352389	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_55sot_izhs_2845816341
Содержание сообщения			Продам участок ИЖС 526м2 по факту примерно 6 . Хочешь жить в своём доме да ещё и 7 минутах от центра в рядом школа,садики и вся инфраструктура. ЗВОНИ! Кадастровый номер 16:50:080302:6 Торг!	Категория : земли поселений (земли населенных пунктов) Первая линия у воды Прямой и ровный участок В собственности Газ у забора Электричество на участке Очень хорошее расположение, отличные подъездные пути Снт постоянно под охраной и камерами Ворота на открытие с телефона Документы готовы ГПЗУ на руках Я Собственник	Кадастровый номер :16:50:171114:711 Продаю прямоугольной формы участок мерою 506 квадратных метров с газом,с централизованной водой и асфальтированными подъездными путями в пешей доступности от троллейбусной остановки в Казани СНТ Спартак/рядом с Военным городком/ на возвышенной местности для строительства дома В собственности .
Данные об авторе сообщения о продаже			Частное лицо. Тел:89587232425	Частное лицо. Тел:89053170584	Агенство недвижимости Тел:89196812924
Общая стоимость	Тыс. руб.	-	5 399 000	3 700 000	2 500 000
Общая площадь	м²		530	620	550
Цена за ед. общей площади	руб./м2		10 186,79	5967,74	4545,45
Условия финансирования	-	единовр.	единовр.	единовр.	единовр.
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Сумма корректировки	руб.		0	0	
Скорректированная цена	руб.		10 186,79	5967,74	4545,45
Поправка на торг	-	продажа	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-12,5%	-12,5%	-12,5%
Скорректированная цена	руб.		8913,44	5221,77	3977,27
Дата предложения	-	Май 2023	Май 2023	Май 2023	Май 2023
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Сумма корректировки	руб.		0	0	0
Вид права	-	собственность	собственность	собственность	собственность
Сумма корректировки	руб.		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		8913,44	5221,77	3977,27
Разрешенное использование		Земли общего пользования/улично-дорожная сеть, благоустройство	ИЖС	СНТ,ДНП	ИЖС
Сумма корректировки			0,50	0,50	0,50
Скорректированная цена			4456,72	2610,89	1988,64

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объекты оценки (весь участок)	Объект сравнения № 1	Объект сравнения № 2	Объект сравнения № 3
Весовой коэффициент		1,00	0,33	0,33	0,33
Стоимость 1 кв.м.	руб.	3018,75			
Стоимость земельного участка под (без учета округления) с кадастровым номером №16:50:080202:24, общей площадью 1659 кв.м.	руб.	5 008 106,25			
Стоимость земельного участка под (без учета округления) с кадастровым номером №16:50:080202:27, общей площадью 103 кв.м.	руб.	310 931,25			
Стоимость земельного участка под (без учета округления) с кадастровым номером №16:50:080202:25, общей площадью 7063 кв.м.	руб.	21 321 431,25			

В качестве единицы сравнения была выбрана цена 1 кв.м площади.

Цена сделки обычно выявляется на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия существенно влияют на цены сделки. Сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на величину стоимости объекта недвижимости. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность анализируемого объекта на данном рынке.

В связи с отсутствием достоверных данных о совершенных сделках Оценщик вынужден использовать данные предложений по продаже объектов, аналогичных анализируемому Объекту.

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости «Земельные участки», под редакцией Л.А. Лейфера скидка на торг для земельных участков индустриального назначения составила 12%. По данным Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» скидка на торг при продаже земельных участков промышленного назначения составляет 13%. В расчетах используется среднее значение, полученное на основании вышеперечисленных источников, в размере 12,5%

Корректировка на дату не проводилась, актуальны на дату продажи.

По параметрам «рельеф участка» и «назначение» все объекты сопоставления аналогичны друг другу, корректировка не проводилась.

Корректировка на вид разрешенного использования производилась на основании Сборника корректировок по сегменту «Земельные участки».

Объект оценки	участок вспомогательного назначения (дороги, проезды и т.д.)	участок основного назначения	участок привилегированного положения по отношению к остальным
Объект-аналог			
ВРИ 3,9	0,50	1,00	1,10
ВРИ 5,6,7,8,17	0,65	1,00	1,15
ВРИ 1	0,50	1,00	1,07
ВРИ 2,4	0,50	1,00	1,03

По остальным элементам сравнения корректировка не проводилась, так как объект оценки и объекты сравнения идентичны по данным характеристикам.

За рыночную стоимость земельного участка принимается среднеарифметическая величина скорректированных цен объектов-аналогов, в связи с тем, что количество корректировок применяемых к аналогам оценки равно. Выбранная схема согласования позволяет максимально учесть степень схожести аналогов с объектом.

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учётом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

Согласование полученных показателей стоимости заключается в сведении трёх стоимостных показателей, полученных на основе подходов по затратам, сопоставимым продажам и доходам к единой итоговой средневзвешенной величине рыночной стоимости оцениваемых объектов.

Затратный подход. Этот подход заключен в расчете восстановительной стоимости объекта за вычетом всех форм накопленного износа. В основном полезен для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых нет рынка, либо для объектов с незначительным износом.

Доходный подход. Доходный подход отражает намерения потенциального инвестора, однако при его использовании применяется достаточно много субъективных предположений, что может быть отнесено к недостаткам данного подхода. Учитывая экономическую ситуацию, сложившуюся в стране на сегодняшний день трудно прогнозировать такие цифры как ставка дисконта, процент инфляции и т.п.

Сравнительный подход. Сравнительный подход основывается на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи, основываясь на информации об аналогичных сделках. Другими словами, этот подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленное на продажу имущество заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Достоинства и недостатки, использованных при оценке подходов

Сравнительный подход

Достоинства:

- Данный подход дает наиболее обоснованные результаты в случаях, когда имеются достоверные данные для сопоставления объекта оценки с аналогичными объектами недавно совершенных сделок купли-продажи.

Недостатки:

- Метод основан на прошлых событиях и не берет в расчет будущее ожидание.
- Отсутствие абсолютно одинаковых продаж, в связи с чем, необходимость внесения целого ряда поправок.

Но такая ситуация является общей для всех сегментов российского рынка недвижимости и не является особенностью данного конкретного отчета.

В рамках данного отчета был использован один подход – его результатам присвоен вес в размере единицы. Согласование результатов и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки представлено в таблице ниже

Наименование объекта	Затратный подход (руб.)	Сравнительный подход (руб.)	Доходный подход (руб.)	Итоговая величина рыночной стоимости (с учетом округления) руб.
Стоимость земельного участка под (с учетом округления) с кадастровым номером №16:50:080202:24, общей площадью 1659 кв.м.	Не применялся	5 008 106,25	Не применялся	5 008 106

Стоимость земельного участка под (с учетом округления) с кадастровым номером №16:50:080202:27, общей площадью 103 кв.м.	Не применялся	310 931,25	Не применялся	310 931
Стоимость земельного участка под (с учетом округления) с кадастровым номером №16:50:080202:25, общей площадью 7063 кв.м.	Не применялся	21 321 431,25	Не применялся	21 321 431

В результате выполненных работ эксперт пришел к выводу, что действительная рыночная стоимость имущества представленного на оценку, принадлежащее Республиканскому фонду поддержки лиц, пострадавших от действий недобросовестных застройщиков по состоянию на дату оценки составляет:

26 640 468 (двадцать шесть миллионов шестьсот сорок тысяч четыреста шестьдесят восемь) рублей

Эксперт ООО «Дельта-Консалтинг»

Директор ООО «Дельта-Консалтинг»



А.С. Касатов

Е.М. Борисов

Приложения с информацией использующихся в работе

Татарстан · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС)

Участок 5,3 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

Об участке

Площадь: 5.3 сот.

5 399 000 Р

1 018 679 Р за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 958 723-24-25

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Руслан
Частное лицо
На Авито с августа 2017
Документы проверены

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Сообщения

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Тюменская ул., 3
Аметьево от 31 мин.

Скрыть карту

Описание

Продам участок ИЖС 526м2 по факту примерно 6 . Хочешь жить в своём доме да ещё и 7 минутах от центра в рядом школа,садики и вся инфраструктура. ЗВОНИ! Кадастровый номер 16:50:080302:6 Торг!

№ 2864557278 · 23 апреля в 11:49 · 530 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления

5 399 000 Р

1 018 679 Р за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 958 723-24-25

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Руслан
Частное лицо
На Авито с августа 2017
Документы проверены

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Сообщения

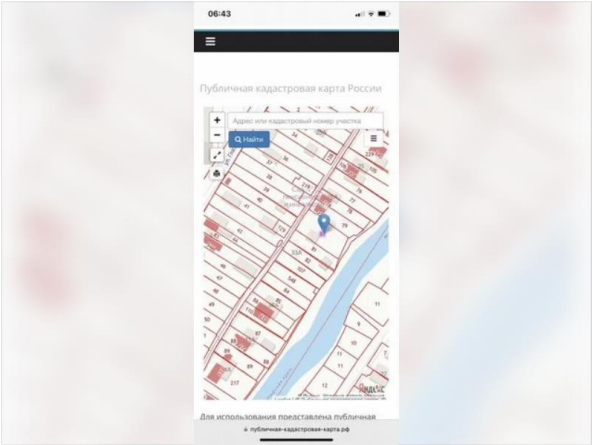
Татарстан · ... · Купить · Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 6,2 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку





Об участке

Площадь: 6.2 сот.

3 700 000 ₽

596 774 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 905 317-05-84

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Сергей

Частное лицо

На Авито с сентября 2015

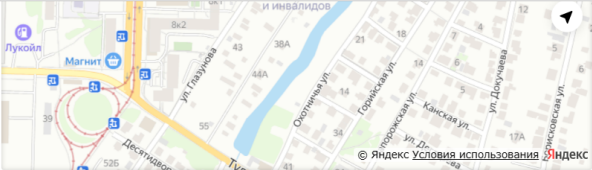
Документы проверены

Экологический вклад -72500 кг CO₂

7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Сообщения



3 700 000 ₽

596 774 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 905 317-05-84

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Сергей

Частное лицо

На Авито с сентября 2015

Документы проверены

Экологический вклад -72500 кг CO₂

7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Сообщения

Описание

Категория : земли поселений (земли населенных пунктов)

Первая линия у воды

Прямой и ровный участок

В собственности

Газ у забора

Электричество на участке

Очень хорошее расположение, отличные подъездные пути

Снт постоянно под охраной и камерами

Ворота на открытие с телефона

Документы готовы

ГПЗУ на руках

Я Собственник

№ 2594352389 · 21 апреля в 15:40 · 234 просмотра (+2 сегодня)

Пожаловаться

42

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_55sot_izhs_2845816341

Татарстан · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС)

Участок 5,5 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



2 500 000 ₽
454 545 ₽ за сотку

8 919 681-29-24

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

"САМАРТ НЕДВИЖИМОСТЬ"
Агентство
На Авито с октября 2012
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Фагиля

ТИНЬКОФФ СТРАХОВАНИЕ
Купите страховку со скидкой 10%
И получите шанс погасить ипотеку до 3 млн ₽

АВИТО

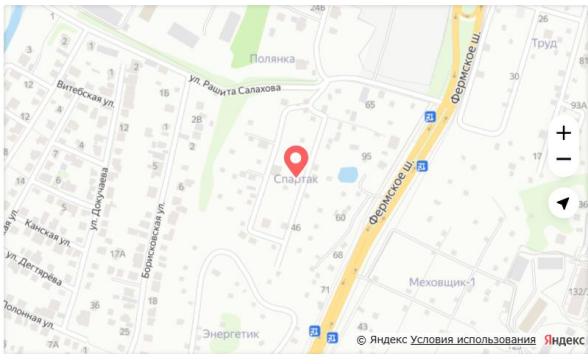
Ножницы
Снимок экрана скопирован в буфер обмена и сохранен. Нажмите здесь, чтобы оставить пометки на изображении и поделиться им.

21°C Неб. облачность

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_55sot_izhs_2845816341

р-н Приволжский

Скрыть карту



2 500 000 ₽
454 545 ₽ за сотку

8 919 681-29-24

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

"САМАРТ НЕДВИЖИМОСТЬ"
Агентство
На Авито с октября 2012
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Фагиля

Описание

Кадастровый номер :16:50:171114:711 Продаю прямоугольной формы участок мерою 506 квадратных метров с газом, с централизованной водой и асфальтированными подъездными путями в пешей доступности от троллейбусной остановки в Казани СНТ Спартак/рядом с Военным городком/ на возвышенной местности для строительства дома .
В собственности .

№ 2845816341 · 5 апреля в 07:33 · 371 просмотр (+1 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления

Сообщения



Тел.: (843) 236-57-53

420043, г.г. Казань, ул. Вишневского, 26

ИНН/КПП: 165528459/165501001

№115-2020 от "24" апреля 2020 г.

ВЫПИСКА

из реестра Некоммерческого партнерства
«Союз оценщиков Республики Татарстан»

Некоммерческое партнерство «Союз оценщиков Республики Татарстан» (Партнерство), регистрационный № 1121600004272 в Едином государственном реестре юридических лиц от 10.08.2012 г., уведомляет, что решением Правления Партнерства

Общество с ограниченной ответственностью

"Дельта Консалтинг",

ОГРН 1121690043760

принято в члены Некоммерческого партнерства «Союз оценщиков Республики Татарстан» и включено в реестр 16 апреля 2020 года за регистрационным № 0060.

Основание: протокол заседания Правления Некоммерческого партнерства «Союз оценщиков Республики Татарстан» №4 от 16 апреля 2020 г.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 24 апреля 2019 года.

Президент Партнерства

А.В. Лисицын



**ПОЛИС (ДОГОВОР) №2000SBV4001677
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ - ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 15.05.2019 Г. (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ - ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь:	Касатов Антон Сергеевич		
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.		
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный наступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействиями) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).		
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей		
Страховая премия и порядок ее уплаты:	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):		
	Период страхования	Страховая премия за период страхования	
Первый взнос	с «01» июня 2020 года по «31» мая 2021 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2020 г. (включительно)	
Второй взнос	с «01» июня 2021 года по «31» мая 2022 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2021 г. (включительно)	
Третий взнос	с «01» июня 2022 года по «31» мая 2023 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2022 г. (включительно)	
Срок действия	с «01» июня 2020 г. по «31» мая 2023 г.		
Полное:			
Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов «01» июня 2020 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе. В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе, он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся.			
При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплаты страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.			
Примечание: Правила №114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «15» мая 2019 г. САО «ВСК».			
Особые условия страхования:			
1. Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, понесенным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.			

2. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ №114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «15» МАЯ 2019 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4, ИНН 7710026574 КПП 997950001 Р/сч. 40701810600020001241 Кор/сч. 30101810400000000225 в ЦАО Сбербанка г. Москва БИК 044525225 ОКПО 11441121 ОКОНХ 96229 Тел./Факс: (495) 727-44-44 От имени Страховщика:  М.П.  А.М. Мотchenkova	Касатов Антон Сергеевич Дата рождения: 17.11.1988 Место рождения: г. Алматы, Республика АССР Паспорт: 9208 596048 выдан Отделом УОМНС России по Республике Татарстан в Алматыевском районе. 10.02.2009 код подразделения: 160-019 Адрес регистрации: 420061, Республика Татарстан, г. Казань, г. Казань А.С. Касатов

Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи: 31.05.2020 г.

