Получено 13.07.2023г

115280, г.Москва, ул.Ленинская Слобода, дом 26,
БЦ «Омега-2», корпус А, офис 538
+7 495 215 06 67
info@avertagroup.ru avertagroup.ru

ОТЧЕТ № 220Н/06/2023

об оценке рыночной стоимости 2 объектов недвижимого имущества, принадлежащих владельцам инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Инвестиционный рентный фонд» на праве общей долевой собственности

АВЕРТА ГРУПП®
ОЦЕНКА • КОНСАЛТИНГ

Дата оценки: 07 июля 2023 г.

Дата составления отчета: 12 июля 2023 г.

Оглавление

1.	Основные факты и выводы	2
2.	Задание на оценку	3
3.	Применяемые стандарты оценки	4
4.	Допущения	6
5.	Сведения о Заказчике, Исполнителе и иных специалистах	8
6.	Перечень документов	9
7.	Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия	9
8.	Описание объекта оценки	13
9.	Иллюстративные материалы	17
10.	Анализ рынка	17
11.	Анализ наиболее эффективного использования	31
12.	Описание процесса оценки	34
13.	Характеристика подходов оценки рыночной стоимости	34
14.	Расчет рыночной стоимости объекта оценки	42
15.	Согласование результатов оценки	60
16.	Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта оценки	61
17.	Заявление о проведенной оценке (сертификат оценки)	62
18.	Список используемой литературы	63
19.	Приложения	64

1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки:

Договор №27112019-03 на оказание комплекса услуг по оценке рыночной стоимости недвижимого имущества от 27.11.2019 г. (задание на оценку № 23 от 11.07.2023 г.)

Итоговая величина стоимости Объекта оценки:

В рамках настоящего отчета об оценке, применялся только сравнительный подход, итоговая величина стоимости оцениваемых объектов в таблице ниже.

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что рыночная (справедливая) стоимость Объектов оценки, по состоянию и в ценах на дату оценки 07 июля 2023 года, округленно составляет:

Табл. 1.1

Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки

№п/п	Кадастровый номер	Категория/разрешенное использование	Месторасположение	Площадь, кв.м.	Итоговая рыночная стоимость, руб.
1	16:24:240301:3936	Земли населённых пунктов (Для жилищного строительства)	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д Обухово	525 812,00	70 739 945
2	16:24:240301:3937	Земли населённых пунктов (Для жилищного строительства)	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д Обухово	1 215 153,00	138 035 670
Итого:					208 775 615

Источник информации: расчеты Оценщика

Ограничения и пределы применения полученного результата:

Результат оценки не может быть применен ни для какого предполагаемого использования, отличного от указанного в настоящем отчете.

Генеральный директор
ООО «АВЕРТА ГРУПП» /Шаров А.А./

Оценщик / Водянин А.С./

2. Задание на оценку

Табл. 2.1

Задание на оценку

Объект оценки, включая права на объект оценки (п.п. 1 п. 3 ФСО IV)	Недвижимое имущество, 2 земельных участков, принадлежащих владельцам инвестиционных паев ЗИПФ рентный «Инвестиционный рентный фонд» на праве общей долевой собственности. В соответствии со ст. 11 Федерального закона № 156-ФЗ от 29.11.2001г. «Об инвестиционных фондах»: Управляющая компания осуществляет доверительное управление Фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества.
Цель оценки (п.п. 2 п. 3 ФСО IV)	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений, в том числе при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности по РПБУ и МСФО, порядка определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.
Соблюдение требований законодательства Российской Федерации (п.п. 3 п. 3 ФСО IV)	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
Вид стоимости (п.п. 4 п. 3 ФСО IV; ФСО II)	Рыночная (справедливая) стоимость. Предпосылки стоимости: 1. Предполагается сделка с объектом оценки; 2. Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами; 3. Дата оценки 07.07.2023 г. 4. Предполагаемое использование объекта – текущее использование; 5. Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Основания для установления предпосылок стоимости (п.п. 4 п. 3 ФСО IV; п. 17, п. 19 ФСО II)	В соответствии с предпосылками рыночной стоимости
Дата оценки (п.п. 5 п. 3 ФСО IV)	07.07.2023 г.
Специальные допущения (п.п. 6 п. 3 ФСО IV)	Оценка рыночной(справедливой) стоимости проводится без учета обременения (доверительное управление).
Иные существенные допущения (п.п. 6 п. 3 ФСО IV)	Допущения, которые указаны в договоре на проведение оценки: Оценка рыночной стоимости объекта оценки проводится исходя из предположений о том, что по состоянию на дату оценки объект оценки не является предметом каких-либо сборов и разбирательств (в том числе судебных), не передавался в залог и не имел каких-либо иных форм ограничений в обороте. Оценщик не несет ответственности за точность и достоверность информации, полученной от представителей Заказчика и других лиц, упоминаемых в Отчете, в письменной форме. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, касающихся правового положения, финансово-хозяйственной деятельности Общества и используемого им имущества, влияющих на оценку и не несет ответственности в случае выявления таковых, если они не должны были быть им предвидены с учетом их профессионального опыта. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты проведения оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость Объекта оценки, если таковые не должны были быть предвидены и учтены оценщиком в процессе выполнения работ. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются оценщикам наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета. Итоговая величина рыночной стоимости приводится без указания границ интервала.
Ограничения оценки (п.п. 6 п. 3 ФСО IV; п. 7 ФСО III)	На момент составления задания на оценку, ограничения оказывающие влияние на результат оценки не выявлены.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (п.п. 8 п. 3 ФСО IV)	Отсутствуют
Форма составления отчета об оценке (п.п. 9 п. 3 ФСО IV)	На бумажном носителе и в форме электронного документа

Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку (п.п. 10 п. 3 ФСО IV):	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) (п. 8 ФСО №7)	<table><tr><th>№п/п</th><th>Кадастровый номер</th><th>Категория/разрешенное использование</th><th>Месторасположение</th><th>Площадь, кв.м.</th></tr><tr><td>1</td><td>16:24:240301:3936</td><td>Земли населённых пунктов (Для жилищного строительства)</td><td>Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д Обухово</td><td>525 812</td></tr><tr><td>2</td><td>16:24:240301:3937</td><td>Земли населённых пунктов (Для жилищного строительства)</td><td>Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д Обухово</td><td>1 215 153</td></tr></table>
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики (п. 8 ФСО №7)	Копии документов, предоставленных Заказчиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены в Приложении настоящего отчета.
Иные расчетные величины (п. 9 ФСО №7)[1]	-
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки (п.п. 1 п. 4 ФСО IV)	Состав документов и материалов: 1. Выписки из ЕГРН; 2. Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета и в Приложениях.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов (п.п. 2 п. 4 ФСО IV)	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не требуется.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта	Без осмотра
Сведения о предполагаемых пользователях результатов оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки) (п.п. 3 п. 4 ФСО IV)	Нет
Формы представления итоговой стоимости (п.п. 4 п. 4 ФСО IV)	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации.
Специфические требования к отчету об оценке (п.п. 5 п. 4 ФСО IV)	Не требуется
Указания на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатом оценки в соответствии с ФСО (п.п. 6 п. 4 ФСО IV)	Не требуется

Источник информации: Задание на оценку № 23 от 11.07.2023 г. к Договору №27112019-03 от 27.11.2019 г.

3. Применяемые стандарты оценки

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

1 В соответствии п. 9 ФСО №7 - В задании на оценку могут быть указаны иные расчетные величины, в том числе: рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях);затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства; убытки (реальный ущерб, упущенная выгода) при отчуждении объекта недвижимости, а также в иных случаях; затраты на устранение экологического загрязнения и (или) рекультивацию земельного участка.

Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

При оценке выполнялись требования стандартов и правил, используемых при проведении оценки и утвержденных СРО оценщиков, членом которой является Оценщик.

4. Допущения

В процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.

Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное[2]:

1. На объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объекты оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

2. Оценщик не проводит измерения физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

3. Инвентаризация, юридическая, строительно-техническая и технологическая экспертизы не производились.

4. От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ, находящимися за пределами его компетенции, если только не будут заключены иные соглашения.

5. 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.

6. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования их знаний и умений и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

7. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего Отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования.

9. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование Отчета для других целей может привести к неверным выводам.

10. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего Отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения работ по определению стоимости объектов оценки.

11. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости объектов и не является гарантией того, что рассматриваемые объекты будут проданы по указанной стоимости. Определенная в Отчете стоимость объектов оценки представляет компетентное мнение Оценщика без каких-либо гарантий с их стороны в отношении условий последующей реализации или приобретения.

---

[2] п. 4, п. 5 Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)"

13. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целями и задачами проведения настоящей оценки.

14. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникать после даты оценки, а также при изменении имущественных прав на объекты оценки.

15. Все расчеты были выполнены с использованием заданной точности значений. В итоговых расчетных таблицах значения приводятся с учетом округления.

16. Оценка рыночной стоимости производится в предположении отсутствия ограничений и обременений Объекта оценки в виде доверительного управления.

17. Итоговая стоимость объекта оценки приводится в отчете в виде единого значения в рублях, при этом от Исполнителя не требуется производить расчет погрешностей и величины неопределенности, связанных с результатом оценки, в том числе указывать границы интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки.

18. В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок Оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

19. Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных заказчиком документов несет заказчик.

20. При оценке Исполнитель использует общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel 2010. Все расчеты, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.

21. В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверял, уточнял и дополнял информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя продавца. В ходе интервьюирования уточнялись как физические характеристики аналогов, так и ценовая информация. Оценщик принимает информацию, предоставленную представителем продавца, как достоверную. Вся полученная и уточненная информация была описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки (даты выпуска Отчета) Оценщик не может гарантировать, что представитель продавца полностью подтвердит сведения об объекте. Тем более, что такая информация, как правило, изменяется со временем.

22. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчёта.

23. Оценка, по согласованию с Заказчиком, проводится без осмотра.

5. Сведения о Заказчике, Исполнителе и иных специалистах

Табл. 5.1

Сведения о Заказчике, Исполнителе и иных специалистах

Заказчик	
Наименование Заказчика, реквизиты заказчика	ООО «Управляющая компания «Простор Инвест» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Инвестиционный фонд» Юридический адрес: 125375, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Тверской, ул. Тверская, д. 24, стр. 2. Дата создания: 06.12.2018 ИНН: 7707423596 КПП: 771001001 ОГРН: 1187746986525
Исполнитель	
Оценочная компания, с которой Оценщик заключил трудовой договор	ООО «АВЕРТА ГРУПП» Адрес: Москва, ул. Ленинская слобода, д. 26, офис 538 (БЦ "Омега-2") ОГРН: 1107746552198 от 12.07.2010 тел.: +7 (495) 514-60-46 http://www.avertagroup.ru, info@avertagroup.ru
Сведения о страховании юридического лиц	Договор страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности Страховщик: СПАО "РЕСО-Гарантия" Полис № 922/2151745236 от 14 декабря 2022 г. Общий лимит ответственности: 1 100 000 000,00 (Один миллиард сто миллионов) рублей. Франшиза: не устанавливается. Период страхования: с 15 апреля 2022 г. по 14 декабря 2023 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим ООО «АВЕРТА ГРУПП» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «АВЕРТА ГРУПП» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Оценщик	
Данные об оценщике	Водянин Андрей Сергеевич Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «МАТИ - Российский государственный технологический университет имени К. Э. Циолковского», диплом о высшем образовании серия КХ № 06736 квалификация менеджер по специальности «менеджмент организации», регистрационный номер 10385 от 30 июня 2013 г; Аккредитованное образовательное частное учреждение высшего профессионального образования «Московский финансово-юридический университет МФЮА», диплом о профессиональной переподготовке 772400080074 по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», регистрационный номер 0155, дата выдачи 30.12.2014 г Включен в реестр членов Общероссийской общественной организации «Русское общество оценщиков» за регистрационным номером № 009665 от 12.10.2015г. (адрес: г. Москва, 1 й Басманный переулок, д. 2А, офис 5, тел.+7 (495) 662-74-25, сайт: www.sroroo.ru) Стаж в оценочной деятельности 9 лет. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» № 031725-3 от 19 ноября 2021 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 024935-2 от 15 июля 2021 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 029458-1 от 10 сентября 2021 г. Оценщик осуществляет деятельность по месту нахождения ООО «АВЕРТА ГРУПП», с которым у Оценщика заключен трудовой договор тел.: 8-495-800-50-50 info@avertagroup.ru Договор обязательного страхования ответственности оценщика № 922/2267093699, выданный СПАО "РЕСО-Гарантия" с 19.10.2022 по 18.10.2023г. Страховая сумма 30 000 000 руб. (Тридцать миллионов рублей)

Сведения о независимости Оценщика	Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Привлекаемые специалисты	
Сведения о привлекаемых специалистах	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки иные организации и специалисты не привлекались

6. Перечень документов

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

1. Выписки из ЕГРН в количестве 2 шт.;

2. Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета и в Приложениях

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок Оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

Дополнительная информация, использованная в данном Отчёте, получена из ряда других источников (базы данных и аналитические материалы, размещенные в сети «Интернет» и проч.) и архива Оценщика. Ссылки на прочие источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах настоящего Отчёта. Документы, не вошедшие в состав данного Отчёта, хранятся в архиве Оценщика.

7. Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

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

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

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

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

1) рыночная стоимость;
2) равновесная стоимость;
3) инвестиционная стоимость;
4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - 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:

1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

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

Справедливая стоимость – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К функциональному износу относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу "от объекта сравнения к объекту оценки".

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

8. Описание объекта оценки

Объект оценки:

Недвижимое имущество, 2 земельных участков, принадлежащих владельцам инвестиционных паев ЗИПФ рентный «Инвестиционный рентный фонд» на праве общей долевой собственности. В соответствии со ст. 11 Федерального закона № 156-ФЗ от 29.11.2001г. «Об инвестиционных фондах»: Управляющая компания осуществляет доверительное управление Фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества.

Табл. 8.1

Сведения об объекте оценки

Наименование показателя	Значение
Кадастровый номер	16:24:240301:3936; 16:24:240301:3937
Местоположение оцениваемого объекта	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д Обухово
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для жилищного строительства
Текущее использование	Жилищная застройка
Площадь земельных участков, кв. м.	525 812; 1 215 153
Кадастровая стоимость, руб.	65 763 306,84; 151 979 185,71
Балансовая стоимость земельного участка, руб.	н/д
Наличие улучшений на земельном участке	н/д

Наименование показателя	Значение
Наличие инженерных сетей, их состояние, сложности с подключением и отпуском мощностей (электричество, вода, канализация). Определяется для некоторых объектов.	Так как оцениваемые участки не застроены, таким образом, коммуникации принято рассматривать как расположенные «по границе»

Источник информации: предоставленные документы

В соответствии с заданием на оценку имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений, не сопровождается наложенным на них в соответствии с законодательством Российской Федерации арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав. Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.

8.1. Местоположение объектов недвижимости

Табл. 8.2

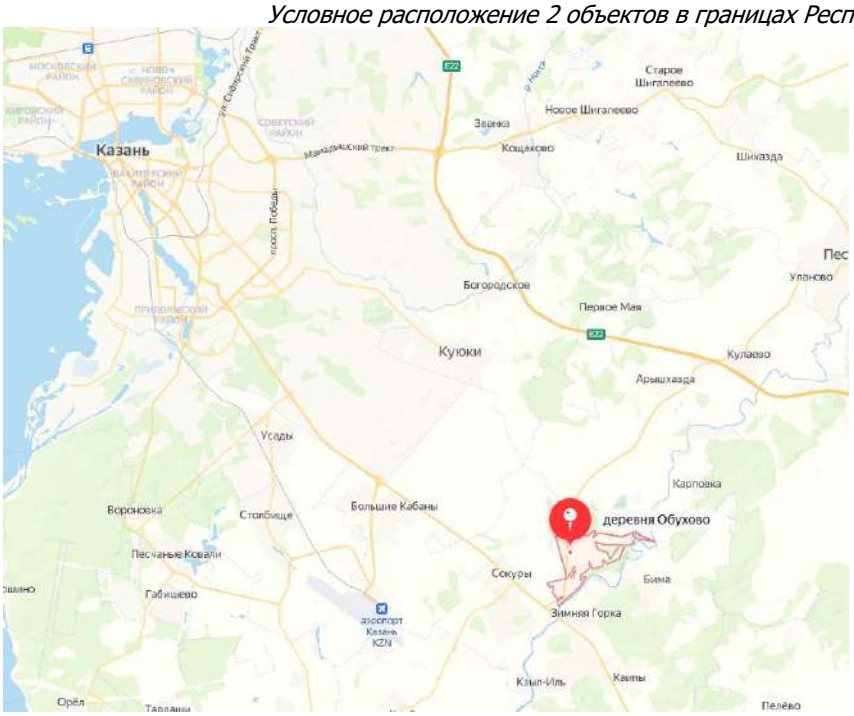
Характеристика местоположения

Наименование	Характеристика
Адрес	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д Обухово
Объекты транспортной инфраструктуры	Доступ к объекту осуществляется автомобильным или общественным транспортом
Обеспеченность обществ. транспортом	Удовлетворительная
Запыленность и загазованность воздуха	В пределах нормы
Тип застройки окружения	Малоэтажная
Полнота (плотность) застройки	Низкая
Дополнительная существенная информация	Отсутствует
Подъездные пути	Асфальтовая дорога, грунтовая дорога

Источник информации: данные Заказчика, данные интернет-сайтов, анализ Оценщика

Рис. 8.1

Условное расположение 2 объектов в границах Республики Татарстан



Источник информации: http://www.yandex.ru/maps

Республика Татарстан[3]

Республика Татарстан, Татарстан Республика (татар.) - регион России, субъект Российской Федерации. Находится в Европейской части страны, в Поволжье, в районе слияния рек Волги и Камы.

Соседние субъекты РФ: на западе - Ульяновская область, Республика Чувашия и Республика Марий Эл; на севере - Кировская область и Удмуртская Республика, на востоке - Республика Башкортостан, на юге - Оренбургская и Самарская области.

Татарстан расположен в центре Европейской части России на Восточно-Европейской равнине, в месте слияния двух рек — Волги и Камы. Казань находится к востоку от Москвы на расстоянии 800 км (по автомобильным дорогам) / 720 км (по прямой).

Общая площадь Татарстана — 67 836 кв.км. Протяженность территории республики — 290 км с севера на юг и 460 км с запада на восток.

Территория республики представляет собой равнину в лесной и лесостепной зоне с небольшими возвышенностями на правобережье Волги и юго-востоке республики. 90 % территории лежит на высоте не более 200 метров над уровнем моря.

Более 18 % территории республики покрыто лесами, лиственные породы (дуб, липа, берёза, осина), породы представлены сосной, елью и пихтой. Местная фауна представлена 430 видами позвоночных и беспозвоночных.

В целом экологическое состояние удовлетворительное. Лесистость Татарстана составляет 16,2 % (Российской Федерации в целом — 45,4%). Тенденция ухудшения состояния окружающей среды наметилась после 2000 года. К 2009 году особенно ухудшилось состояние атмосферного воздуха.

Численность населения республики, по данным Росстата, составляет 3 898 700 чел. Плотность населения — 57,46 чел./кв. км. Городское население — 76,71 %.

8.2. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки

Табл. 8.3

Описание земельных участков, входящих в состав объекта оценки

№п/п	Кадастровый номер	Категория/разрешенное использование	Месторасположение	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость, руб.
1	16:24:240301:3936	Земли населённых пунктов (Для жилищного строительства)	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д Обухово	525 812,00	65 763 306,84
2	16:24:240301:3937	Земли населённых пунктов (Для жилищного строительства)	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д Обухово	1 215 153,00	151 979 185,71

Источник информации: документы заказчика

Правообладателем всех участков является Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд" и находятся в доверительном управлении у Общества с ограниченной ответственностью " Управляющая компания "Простор Инвест" Д.У.Закр. рентн.ПИФ "Инвестиционный рентный фонд", ИНН: 7707423596.

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

Других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость, оценщиком в процессе изучения документации на объект оценки не обнаружено.

8.3. Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, то есть продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

[3] Источник: https://ru.wikipedia.org/wiki/Татарстан

Количественной мерой измерения ликвидности объекта является срок экспозиции на рынке. Скорость реализации зависит от востребованности данного конкретного объекта, то есть от его полезности (ценности) для потенциальных покупателей. Срок экспозиции - срок, в течение которого объект оценки может быть выставлен для продажи на рынке с целью обеспечения его отчуждения по оптимальной цене и продолжительность которого зависит от соотношения спроса и предложения на подобное имущество, количества потенциальных покупателей, их покупательной способности и других факторов. Ниже предложен пример градации ликвидности в зависимости от разных сроков реализации.

Табл. 8.4

Уровни ликвидности

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Источник информации: Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога»

При определении ликвидности объекта оценки также выполнялась проверка соответствия требованиям ПОЛОЖЕНИЯ Банка России от 28 июня 2017 года N 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности».

Табл. 8.5

Факторы, влияющие на ликвидность недвижимого имущества

Наименование	Характеристика
Рыночная ситуация в заданном сегменте рынка	Соотношение спроса и предложения Активность рынка Емкость рынка Динамика развития рынка Эластичность спроса на данный вид имущества
Местоположение	Один из основных факторов, которые существенно влияют на стоимость недвижимости.
Состояние имущества	Данный фактор в большей степени влияет на оборудование, т.к. старое и изношенное оборудование в меньшей степени ликвидное, нежели относительно новое, не требующее больших затрат на восстановление. Но это справедливо и для недвижимости, когда величина затрат на восстановление объекта не сопоставимо выше, чем уровень генерируемого годового дохода.
Масштабность	Характеризуется снижением ликвидности имущества, обладающего размерами , существенно отличающимися в большую сторону от средних значений.

По данным Ассоциации развития рынка недвижимости Статриелт https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3125-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-04-2023-goda (копии интернет-страниц приведены в Приложении «Справочная информация»).

Табл. 8.6

Факторы, влияющие на ликвидность недвижимого имущества

Объект недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ, мес.
Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	2	10	6

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3125-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-04-2023-goda

Учитывая местоположение объекта оценки, количественные и качественные характеристики, т.е. проведя анализ характеристик объекта оценки, Оценщик пришел к выводу, что уровень ликвидности объекта оценки – низкий для земельных участков сельскохозяйственного назначения и средний для участков населенных пунктов.

ВЫВОД: Оцениваемые объекты имеют средний для участков под ИЖС. С учетом расположения, количественных и качественных характеристик Оцениваемых объектов, срок экспозиции объекта оценки на дату оценки равным 6 месяцам для земельных участков населённых пунктов.

9. Иллюстративные материалы

Осмотр оцениваемых объектов не проводился по согласованию с Заказчиком. Все выводы по состоянию Оцениваемых объектов основываются на документах, предоставленных Заказчиком и Задании на оценку.

10. Анализ рынка

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки

В настоящем разделе приводится 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 (п. 11 ФСО 7).

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие. Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние макроэкономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости.

10.1. Социально-экономическое положение РФ

О текущей ситуации в российской экономике (апрель - май 2023 г.)[4]

1. По оценке Минэкономразвития России, в апреле 2023 г. рост ВВП с исключением сезонного фактора составил +0,2% м/м SA после роста на +1,1% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении ВВП превысил уровень прошлого года на +3,3% г/г (-0,7% г/г в марте), в том числе с учётом низкой базы. Относительно уровня двухлетней давности спад замедлился до -0,6% (-0,7% в марте).

2. Промышленное производство продолжает оказывать поддержку экономике – в апреле рост с устранением сезонного фактора составил +1,8% м/м SA (+1,2% м/м SA в марте). В годовом выражении также наблюдался рост +5,2% г/г после +1,2% г/г в марте (уровень 2021 г. в апреле превышен на +2,4%).

2.1. Обрабатывающие производства продемонстрировали в апреле высокие темпы роста в годовом выражении: +8,0% г/г (после +6,3% г/г в марте), что частично обусловлено эффектом низкой базы прошлого года (к уровню апреля 2021 г. – превышение на +4,5%). С учётом сезонности рост составил +2,8% м/м SA к предыдущему месяцу (+3,6% м/м SA в марте).

В отраслевом разрезе улучшение годовой динамики наблюдалось в нефтеперерабатывающем комплексе: +15,9% г/г после +9,3% г/г месяцем ранее (+3,6 п.п. роста обрабатывающих производств). При этом уровень двухлетней давности превышен на +4,1%.

Значительный вклад в динамику обрабатывающих отраслей в апреле продолжили вносить металлургический и машиностроительный комплексы (+2,3 п.п.).

Машиностроительный комплекс второй месяц подряд сохраняет двухзначные темпы роста: +14,4% г/г после +10,0% г/г в марте, превысив уровень апреля 2021 г. на +3,0%. Ускорение темпов роста за счёт производства компьютерного и электронного оборудования (+23,8% г/г после +22,5% г/г в марте) и электрического оборудования (+29,3% г/г после +21,5% г/г). Кроме того, после 13-ти месяцев падения рост выпуска показало производство автотранспортных средств (+27,3% г/г после -6,8% г/г месяцем ранее).

---

[4]Источник: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.economy.gov.ru/material/file/39038cd3c4c73eca2b6c33bab1ec2d38/2023_05_31.pdf

Выпуск металлургического комплекса в апреле сохраняет высокие темпы (+11,0% г/г после +13,5% г/г месяцем ранее). Рост демонстрируют все подотрасли комплекса. Показатели пищевой промышленности сохранились на уровне прошлого месяца: +4,8% г/г (к апрелю 2021 г. превышение на +3,1%).

С учётом влияния эффекта низкой базы прошлого года динамика экспортно-ориентированных отраслей в апреле улучшилась. Так, химический комплекс вышел из зоны отрицательных значений (+5,1% г/г после -1,1% г/г в марте и -8,1% г/г в феврале) в основном за счёт роста производства химических веществ и продуктов (+7,7% г/г после +0,7% г/г). По отношению к апрелю 2021 г. выпуск химического комплекса показывает рост +4,6% после +4,8% в марте.

2.2. В добывающей промышленности в апреле возобновился рост после 7-ми месяцев отрицательных темпов: +3,1% г/г после -3,6% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности +2,9%). С устранением сезонного фактора рост +1,0% м/м SA к предыдущему месяцу (в марте -1,0% м/м SA).

Поддержку выпуска в добывающем секторе оказали: добыча угля (+8,4% г/г после -0,8% г/г), добыча металлических руд (+0,5% г/г после -3,8% г/г), предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых (+3,6% г/г после -6,1% г/г в марте).

3. Рост инвестиций в основной капитал по полному кругу организаций в 1 квартале 2023 г. составил +0,7% г/г в реальном выражении и оказался выше ожиданий Минэкономразвития России. В номинальном выражении рост составил +13,4% г/г.

4. Объём работ в строительстве в апреле с исключением сезонности вырос на +3,2% м/м SA после снижения на -2,2% м/м SA в марте. В годовом выражении рост незначительно замедлился до +5,7% г/г (+6,0% г/г в марте). При этом рост показателя к уровню аналогичного месяца 2021 г. ускорился до +15,8% после +11,7% в марте.

5. Выпуск в сельском хозяйстве в апреле не изменился относительно уровня прошлого месяца (0,0% м/м SA после +1,8% м/м SA в марте). В годовом выражении рост составил +3,2% г/г после +3,3% г/г в марте.

По предварительным данным Росстата за апрель по животноводству: ускорилось производство молока до +3,9% г/г (в марте +3,7% г/г), замедлилось – мяса и яиц до +2,0% г/г и +2,1% г/г (в марте +2,1% г/г и +3,8% соответственно).

6. Грузооборот транспорта с исключением сезонности в апреле сократился на -1,0% м/м SA после роста на +0,4% м/м SA в марте. В годовом выражении спад составил -3,0% г/г (-3,3% г/г в марте). Грузооборот транспорта с исключением трубопроводного в апреле снизился на -0,4% г/г (+1,2% г/г в марте), что в основном связано с сокращением грузооборота железнодорожного транспорта на -0,5% г/г после роста на +0,9% г/г месяцем ранее.

Справочно: несмотря на рост перевозок грузов по железным дорогам в тоннах (+3,2% г/г в апреле после +2,4% г/г в марте), по информации РЖД, произошло сокращение поставок товаров на северо-запад, что технически потянуло «вниз» грузооборот транспорта за исключением трубопроводного (измеряемый в тоннокилометрах).

7. Объём оптовой торговли с исключением сезонности сократился в апреле на -4,0% м/м SA после роста на +5,1% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении показатель вырос впервые с марта 2022 г. (+5,2% г/г после -8,0% г/г месяцем ранее), в том числе из-за эффекта базы (-13,4% к апрелю 2021 г.).

8. Потребительская активность в апреле растёт как относительно прошлого года, так и к уровню двухлетней давности. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению был на +7,4% г/г выше уровня прошлого года после -1,9% г/г в марте (+0,1% к апрелю 2021 г.)

Оборот розничной торговли в апреле с учётом сезонности ускорился до +1,1% м/м SA после роста на +0,5% м/м SA в марте. В годовом выражении оборот вырос на +7,4% г/г после снижения на -5,1% г/г месяцем ранее (-2,9% к апрелю 2021 г.).

Платные услуги населению в апреле продемонстрировали рост на +0,6% м/м SA после 0,0% м/м SA в марте. В годовом выражении +6,0% г/г после +5,4% г/г (+7,1% к апрелю 2021 г.).

Оборот общественного питания в апреле ускорился до +15,4% г/г после роста на +14,9% г/г месяцем ранее (+17,6% к апрелю 2021 г.).

9. В апреле инфляция снизилась до 2,3% г/г (в марте 3,5% г/г). По состоянию на 29 мая 2023 г. инфляция год к году составила 2,41% г/г.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в апреле снизился на -8,3% г/г (-5,8% г/г в марте).

В целом по промышленности в апреле 2023 г. цены сократились на 12,7% г/г (-10,7% г/г месяцем ранее).

10. Ситуация на рынке труда сохраняет положительный тренд. Уровень безработицы в апреле снизился и достиг нового исторического минимума – 3,3% от рабочей силы.

В марте 2023 г. (по последним оперативным данным) в номинальном выражении заработная плата выросла на +6,3% г/г, в реальном выражении – рост на +2,7% г/г после +2,0% г/г месяцем ранее. За 1 квартал 2023 г. рост номинальной заработной платы составил +10,7% г/г, реальной заработной платы +1,9% г/г.

Справочно: по итогам 2022 г. Росстатом, с учётом данных по малым и средним предприятиям, уточнены темпы роста номинальной заработной платы на 1,5 п.п. до +14,1% г/г и реальной заработной платы на 1,3 п.п. до +0,3% г/г.

Табл. 10.1

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–апр.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	янв.23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Экономическая активность												
ВВП	-0,6	3,3	-1,9	-0,7	-2,6	-2,7	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	3,0	3,2	2,9	3,3	2,6	2,7	10,2	9,4	12,7	8,4	5,4	-0,4
Строительство	7,4	5,7	8,8	6,0	11,9	9,9	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	7,0
Розничная торговля	-3,6	7,4	-7,3	-5,1	-9,0	-7,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Оптовая торговля	-6,9	5,2	-10,8	-8,0	-15,1	-9,8	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Платные услуги населению	4,8	6,0	4,3	5,4	4,6	2,9	3,6	2,4	1,6	0,2	7,9	17,2
Общественное питание	11,9	15,4	10,7	14,9	6,6	10,3	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Грузооборот транспорта	-2,1	-3,0	-1,8	-3,3	-0,1	-1,7	-2,6	-5,6	-5,4	-3,0	4,2	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	0,7	-	-	-	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	0,6	5,2	-0,9	1,2	-1,7	-2,4	-0,6	-3,0	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,8	3,1	-3,3	-3,6	-3,2	-3,1	0,8	-2,5	0,1	-1,1	7,4	4,2
Обрабатывающие производства	2,9	8,0	1,1	6,3	-1,2	-2,3	-1,3	-3,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
Инфляция												
Индекс потребительских цен	7,0	2,3/2,41[1]	8,6	3,5	11,0	11,8	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей												
Промышленность	-9,0	-12,7	-7,7	-10,7	-7,5	-4,6	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-28,2	-33,1	-26,3	-32,1	-26,3	-18,7	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	-5,3	-8,3	-4,2	-5,8	-3,9	-2,7	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8
Рынок труда и доходы населения												
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	1,9	2,7	2,0	0,6	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	10,7	6,3	13,2	12,4	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	0,1	-	-	-	-1,5	0,9	-4,3	-1,7	-0,7	3,9
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	0,1	-	-	-	-1,0	1,5	-5,3	0,0	-0,5	3,3

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–апр.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	янв.23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Численность рабочей силы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2	1,3	1,1	1,5	0,8	1,0	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	75,6	75,8	75,6	75,6	75,4	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,1	76,0	76,1	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,0	75,2	-
Численность занятых												
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	2,1	1,9	2,3	1,5	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,0	73,3	72,9	73,0	72,8	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,5	73,5	73,5	73,5	73,4	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-16,1	18,0	-15,5	-15,2	-14,2	-17,1	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,6	2,5	2,7	2,6	2,6	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,6	2,5	2,6	2,6	2,6	2,7	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости												
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,0	61,1	61,0	61,1	60,9	61,0	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы												
в % к рабочей силе	3,5	3,3	3,5	3,5	3,5	3,6	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,4	3,3	3,4	3,4	3,4	3,5	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России
[1] *По состоянию на 29 мая 2023 г.*

Источник информации: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.economy.gov.ru/material/file/39038cd3c4c73eca2b6c33bab1ec2d38/2023_05_31.pdf

Табл. 10.2

Показатели промышленного производства, в % к АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–апр.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	янв.23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Промышленное производство	**0,6**	**5,2**	**-0,9**	**1,2**	**-1,7**	**-2,4**	**-0,6**	**-3,0**	**-1,2**	**-2,6**	**5,1**	**6,3**
Добыча полезных ископаемых	**-1,8**	**3,1**	**-3,3**	**-3,6**	**-3,2**	**-3,1**	**0,8**	**-2,5**	**0,1**	**-1,1**	**7,4**	**4,2**
добыча угля	-0,2	8,4	-2,9	-0,8	-4,7	-3,5	-0,8	0,9	-2,4	-2,7	1,0	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	…[1]	…[1]	…[1]	…[1]	-1,8	-3,2	0,7	-2,5	0,0	-2,0	7,5	2,6
добыча металлических руд	-2,7	0,5	-3,8	-3,8	-4,6	-3,1	-4,5	-7,3	-7,4	-3,3	0,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-4,5	-12,4	-1,4	3,9	-20,6	14,2	5,6	5,6	4,5	9,1	3,0	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-3,9	3,6	-6,4	-6,1	-6,8	-6,5	5,6	-3,1	5,9	6,1	17,1	9,0
Обрабатывающие производства	**2,9**	**8,0**	**1,1**	**6,3**	**-1,2**	**-2,3**	**-1,3**	**-3,4**	**-1,8**	**-3,9**	**4,9**	**7,4**
пищевая промышленность	**4,1**	**4,8**	**3,9**	**4,8**	**2,9**	**3,9**	**0,5**	**0,6**	**-1,2**	**-0,9**	**4,0**	**4,6**
в т.ч.												
пищевые продукты	4,9	5,4	4,7	5,5	4,2	4,4	0,4	0,6	-1,5	-0,6	3,5	4,2
напитки	1,7	1,5	1,7	0,4	-1,4	7,1	3,1	-0,9	2,1	3,2	9,7	7,6
табачные изделия	-3,6	4,8	-6,3	5,2	-9,2	-16,6	-7,1	6,6	-6,6	-22,7	-4,8	2,3
лёгкая промышленность	**1,9**	**4,0**	**1,2**	**3,2**	**-1,2**	**1,3**	**-2,0**	**1,0**	**-2,2**	**-6,1**	**-0,4**	**11,6**
в т.ч.												
текстильные изделия	-3,3	1,1	-4,9	-2,3	-4,0	-8,8	-8,3	-9,3	-10,7	-8,5	-4,5	15,1
одежда	3,3	3,3	3,2	5,7	-1,6	5,5	2,1	10,5	4,0	-5,8	-0,1	7,4
кожа и изделия из неё	8,2	11,5	6,9	6,7	5,5	9,1	-1,7	-5,9	-3,5	-2,6	6,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	**-8,6**	**-4,8**	**-9,8**	**-5,6**	**-11,5**	**-12,7**	**-3,7**	**-9,4**	**-6,9**	**-3,5**	**6,3**	**10,5**
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из неё	-14,9	-9,7	-16,7	-11,3	-17,7	-22,1	-12,5	-20,3	-20,0	-10,8	2,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-4,4	2,1	-6,6	-1,7	-8,8	-9,4	0,0	-3,7	0,9	-3,2	6,7	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-5,7	-15,0	-2,2	-3,4	-3,8	1,4	7,8	1,2	2,3	15,1	15,1	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	**5,7**	**15,9**	**2,7**	**9,3**	**-1,1**	**0,0**	**-0,4**	**0,1**	**0,8**	**-5,4**	**3,0**	**3,6**
химический комплекс	**-2,2**	**5,1**	**-4,6**	**-1,1**	**-8,1**	**-4,6**	**-1,5**	**-7,2**	**-1,7**	**-1,5**	**6,1**	**8,7**
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	-0,9	7,7	-3,6	0,7	-6,6	-5,0	-3,8	-5,9	-4,6	-6,7	2,0	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-12,4	-9,0	-13,5	-11,0	-22,0	-6,2	8,6	-19,2	14,7	26,0	24,0	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	0,8	6,7	-1,4	-0,1	-2,6	-1,7	-0,8	-2,5	-3,5	-3,6	7,4	10,5

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–апр.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	янв.23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
производство прочей неметаллической минеральной продукции	**-3,5**	**0,2**	**-5,0**	**-0,7**	**-6,3**	**-9,0**	**-0,2**	**-8,0**	**-2,0**	**1,8**	**11,0**	**9,3**
металлургический комплекс	**8,2**	**11,0**	**7,3**	**13,5**	**10,3**	**-2,0**	**1,1**	**-0,2**	**3,4**	**-3,9**	**6,0**	**4,1**
в т.ч.												
металлургия	2,7	4,8	2,0	8,0	1,1	-3,8	-0,8	-2,5	-0,5	-3,1	3,2	1,7
готовые металлические изделия	25,3	30,0	23,5	30,3	38,8	3,6	7,0	6,8	15,3	-6,5	14,7	11,6
машиностроительный комплекс	**3,3**	**14,4**	**1,1**	**10,0**	**-2,6**	**-2,6**	**-8,6**	**-11,6**	**-12,4**	**-10,3**	**2,8**	**11,8**
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	18,7	23,8	16,7	22,5	19,3	5,5	1,7	-2,4	-0,3	5,1	9,2	9,9
электрооборудование	13,4	29,3	8,0	21,5	-0,5	0,7	-3,7	-2,0	-5,1	-7,7	-0,2	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-13,8	-17,4	-12,4	-5,1	-13,0	-22,0	1,9	-5,2	-4,2	3,1	18,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-29,9	27,3	-40,2	-6,8	-49,8	-54,6	-44,7	-48,5	-51,4	-62,9	-14,3	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	14,6	11,7	15,7	13,1	10,3	27,4	-4,2	-5,5	-7,6	-1,9	0,1	10,5
прочие производства	**-2,9**	**-1,3**	**-3,4**	**-2,0**	**-4,3**	**-3,7**	**-4,2**	**-5,1**	**-9,5**	**-3,3**	**2,4**	**4,3**
в т.ч.												
мебель	5,6	14,4	2,7	11,9	-4,6	0,5	-2,6	0,2	-9,1	-8,2	7,0	17,7
прочие готовые изделия	-5,1	0,4	-7,0	-1,4	-14,3	-5,6	-2,5	-5,4	-8,0	-3,5	8,9	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	-4,4	-5,0	-4,1	-5,1	-2,7	-4,3	-4,8	-6,2	-9,8	-2,2	0,4	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	**-0,5**	**-1,4**	**-0,2**	**-4,0**	**2,7**	**0,7**	**0,1**	**-0,2**	**-0,2**	**2,0**	**-0,8**	**7,1**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	**-7,9**	**-1,2**	**-10,2**	**-13,3**	**-9,4**	**-7,5**	**-6,1**	**-8,9**	**-10,1**	**-8,9**	**5,0**	**12,6**

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

[1] *Начиная с марта 2023 г., предоставление и распространение информации по показателю приостанавливается (постановление Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).*

Источник информации: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.economy.gov.ru/material/file/39038cd3c4c73eca2b6c33bab1ec2d38/2023_05_31.pdf

Табл. 10.3

Показатели кредитной активности и финансовых рынков

	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	янв.23	2022	IVкв22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Курс доллара (в среднем за период)	80,9	72,7	76,1	73,0	69,2	67,5	62,3	59,4	66,0	84,7	73,6
Ключевая ставка (на конец периода)	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0	8,50
Процентные ставки (в % годовых)											
По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		8,7	8,9	9,0	8,2	10,1	8,8	9,0	11,5	11,2	7,8
По рублёвым жилищным кредитам	8,5	8,0	8,2	8,1	7,9	7,1	7,1	6,7	6,7	8,0	7,5
По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)		7,2	7,4	7,1	7,1	7,9	7,3	7,1	8,7	8,5	5,3
Рублёвое кредитование экономики (в % г/г)											
Кредит экономике	21,3	19,3	19,3	17,5	18,0	18,7	18,7	16,2	13,5	19,5	19,0
Кредиты организациям	26,8	24,8	24,8	23,0	23,4	24,3	24,3	19,9	14,1	18,4	16,6
Жилищные кредиты	18,6	16,0	16,0	16,2	17,0	17,7	17,7	16,9	18,3	27,1	26,6
Потребительские кредиты	8,3	5,1	5,1	1,6	2,4	2,6	2,6	4,6	7,3	15,9	20,0
Выдачи жилищных рублёвых кредитов (в % г/г)	249,8	-3,9	9,2	-11,4	-13,9	-15,5	-2,2	-2,3	-63,7	13,8	28,1

Источник: Банк России, расчёты Минэкономразвития России

Источник информации: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.economy.gov.ru/material/file/39038cd3c4c73eca2b6c33bab1ec2d38/2023_05_31.pdf

10.2. Социально-экономическое положение Татарстана.[5.]

Рис. 10.1

[5] Источник информации: https://16.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%9A%D0%BE%D0%BC%D0%BF%D0%BB%D0%B5%D0%BA%D1%81%D0%BD%D1%8B%D0%B9%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D0%B4_02_2023_%D1%81%D0%BE%D0%BA%D1%80%D0%B0%D1%89%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D0%B9.pdf

	Январь-февраль 2023г.	В % к январю-февралю 2022г.	Февраль 2023г. в % к		Справочно:		
			февралю 2022г.	январю 2023г.	январь-февраль 2022г. в % к январю-февралю 2021г.	февраль 2022г. в % к	
						февралю 2021г.	январю 2022г.
Индекс промышленного производства[1)]	x	100,7	101,5	95,9	114,6	114,3	94,0
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами [2)], млн рублей	604773,9	77,2	73,1	96,3	154,3	152,8	107,0
Объем работ, выполненных по виду деятельности «*строительство*»[3)], млн рублей	43997,9	120,3	119,7	123,5	100,1	101,8	123,9
Ввод в действие жилья, тыс. кв. м общей площади	1029,0	144,9	168,3	104,7	139,4	131,9	78,7
Продукция сельского хозяйства, млн рублей	32988,5	102,9	102,2	102,0	100,4	100,7	98,5
Грузооборот автотранспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов деятельности, млн т-км	2319,1	107,1	101,2	101,3	146,3	151,8	113,8
Оборот розничной торговли, млн рублей	197614,8	97,4	96,8	98,9	104,0	104,5	100,2
Объем платных услуг населению, млн рублей	67335,4	103,2	105,0	102,1	107,3	108,6	98,7
Индекс потребительских цен	x	111,1	110,7	100,3	109,0	109,1	101,1
Индекс цен производителей промышленных товаров	x	82,6	78,9	97,6	136,5	137,4	106,8
- в том числе реализуемых на внутреннем рынке	x	88,0	86,1	99,0	128,7	128,8	103,6
Численность официально зарегистрированных безработных, (на конец периода), тыс. человек	7,3	x	70,9	100,4	x	33,6	97,4

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

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

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

	Январь-декабрь 2022г.	В % к 2021г.	Декабрь 2022г. в % к		Справочно:		
			декабрю 2021г.	ноябрю 2022г.	2021г. в % к 2020г.	декабрь 2021г. в % к	
						декабрю 2020г.	ноябрю 2021г.
Инвестиции в основной капитал[1)], млн рублей	888648,8	110,5	x	x	106,4	x	x

	Январь 2023г.	Январь 2023г. в % к		Справочно:	
		январю 2022г.	декабрю 2022г.	январь 2022г. в % к	
				январю 2021г.	декабрю 2021г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности[2)]	x	100,9	x	x	x
Начисленная среднемесячная заработная плата одного работника на предприятиях и в организациях республики, включая малое предпринимательство[3)]					
номинальная, рублей	53633,1	115,4	78,8	117,2	74,6
реальная	x	103,5	78,0	107,6	74,0

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

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

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

Источник информации: https://16.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%9A%D0%BE%D0%BC%D0%BF%D0%BB%D0%B5%D0%BA%D1%81%D0%BD%D1%8B%D0%B9%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D0%B4_02_2023_%D1%81%D0%BE%D0%BA%D1%80%D0%B0%D1%89%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D0%B9.pdf

Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности: «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», в январе-феврале 2023г. составил 43997,9 млн рублей, или 120,3% к уровню января-февраля 2022г.

Объем работ в феврале 2023г. составил 24326,4 млн рублей, что на 19,7% больше уровня февраля 2022г. и на 23,5% больше января 2023г.

Индивидуальное жилищное строительство. Населением республики за счет собственных и привлеченных средств осуществлено строительство 2801 индивидуального жилого дома общей площадью 385,9 тыс. кв. метров, что составляет 37,5% от общей площади жилья, введенного в республике. Средняя площадь одного индивидуального жилого дома составила 137,8 кв. метров.

Животноводство. Поголовье крупного рогатого скота на конец февраля 2023г. в хозяйствах всех категорий (сельскохозяйственных организациях, хозяйствах населения, фермерских хозяйствах и у индивидуальных предпринимателей) насчитывало 918,6 тыс. голов (на 1,8% ниже аналогичного периода 2022г.), из него коров – 326,3 тыс. голов (на 0,9% больше), свиней – 464,4 тыс. голов (на 5,6% меньше), овец и коз – 326,5 тыс. голов (на 2,2% меньше), птицы – 18390,7 тыс. голов (на 1,2% больше).

В январе-феврале 2023г. по сравнению с январем-февралем 2022г. в хозяйствах всех категорий, по отчетам и расчетным данным, выросло производство молока на 8,9%, яиц – на 6,5%. Производство скота и птицы на убой (в живом весе) снизилось на 1,9%.

В январе-феврале 2023г. грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов деятельности, составил 2319,1 млн т-км (107,1% к уровню соответствующего периода 2022г.).

Пассажирооборот автомобильного транспорта общего пользования в январе-феврале 2023г. составил 197,2 млн пасс-км (106,7% к уровню соответствующего периода 2022г.).

Оборот розничной торговли на душу населения в январе-феврале 2023г. составил 49 384 рубля.

В январе-феврале 2023г. оборот розничной торговли на 91,7% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети (вне рынка); доля рынков в объеме оборота розничной торговли составила 8,3%.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в январе-феврале 2023г. составил 47,5%, непродовольственных товаров – 52,5%.

Общий объем финансовых вложений организаций (без субъектов малого предпринимательства) в январе-декабре 2022г. составил 5347927,6 млн рублей, в том числе на краткосрочные финансовые вложения приходилось 5018979,3 млн рублей, или 93,8%.

В январе-декабре 2022г. инвестиций в основной капитал использовано в объеме 888648,8 млн рублей, или 110,5% к уровню 2021г.

Индекс потребительских цен в феврале 2023г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары – 100,7%, непродовольственные товары – 99,8%, услуги – 100,6%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в Республике Татарстан в феврале 2023г. относительно предыдущего месяца сложился на уровне 100,1% (в феврале 2022г. – 101,1%).

В январе 2023г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, не кредитных финансовых организаций)1) составил 72 370,05 млн рублей (72,6% организаций получили прибыль в размере 81 019,90 млн рублей и 27,4% организаций имели убыток в сумме 8 649,85 млн рублей).

По итогам выборочного обследования в декабре 2022г. – январе-феврале 2023г. численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 2050,9 тыс. человек, или 52,7% от общей численности населения республики. В численности рабочей силы 2005,9 тыс. человек (97,8% рабочей силы) были заняты в экономике и 45,0 тыс. человек (2,2%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). Уровень занятости населения экономической деятельностью (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше составил 62,1%.

В январе 2023г. в общей численности занятого в экономике населения 924,6 тыс. человек, или 45,9% составляли штатные работники (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера, для работы в этих организациях привлекалось 39 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости).

На конец февраля 2023г. в государственных учреждениях службы занятости Республики Татарстан зарегистрированы в качестве безработных 7,3 тыс. человек (по оценке 0,36% рабочей силы), на конец февраля 2022г. – 0,50%), из них 5,8 тыс. человек получали пособие по безработице (79,4 % от общего числа зарегистрированных безработных).

10.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Согласно п. V Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.: для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы показателей. Рынок недвижимости сегментирован, сегменты данного рынка можно выделить по следующим параметрам:

Табл. 10.4

Классификация рынка недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, имущественных комплексов, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений (офисных, торговых)
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Экономика недвижимости: Учебное пособие: «Экономика недвижимости», Таганрогский государственный радиотехнический университет, С.В. Гриненко, Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.

Представленная классификация в достаточной степени характеризует рынок недвижимости в зависимости от классификационного признака.

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

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

10.4. Сегментирование рынка земли

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

земли сельскохозяйственного назначения;

земли населенных пунктов;

земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

земли особо охраняемых территорий и объектов;

земли лесного фонда;

земли водного фонда;

земли запаса.

Земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Земля в России может находиться в государственной, муниципальной, частной и общей собственности.

По мнению аналитиков, на земельном рынке стоимость земельных участков зависит от следующих факторов:

категории земель;

разрешенного использования;

вида права на земельный участок;

престижности направления;

местоположения и окружения;

размера земельного участка;

наличия подведенных к земельному участку коммуникаций.

Категория земель находит свое отражение в оборотоспособности земельного участка. По действующему законодательству допускаются сделки купли–продажи из земель сельскохозяйственного назначения и населенных пунктов. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота.

Сегментирование земельных участков, исходя из разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

Например, земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли населенных пунктов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

жилая;

общественно-деловая;

производственная;

инженерных и транспортных инфраструктур;

рекреационная;

сельскохозяйственного использования;

специального назначения;

военных объектов;

иные территориальные зоны.

Действующее земельное законодательство предусматривает следующие виды прав на земельные участки:

право собственности;

право постоянного (бессрочного пользования);

право пожизненного наследуемого владения;

право аренды;

право безвозмездного срочного пользования;

право ограниченного пользования чужим земельным участком (ограничение).

В зависимости от размера различают земельные участки:

мелкие;

средние;

большие;

крупные.

Табл. 10.5

Классификация земель по категории и видами разрешенного использования

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Производственная деятельность - размещение объектов капитального строительства в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. тяжелая и легкая, нефтехимическая, строительная, пищевая промышленность, энергетика, связь, склады
			Транспорт - размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов, либо передачи веществ.
			Коммунальное обслуживание
2	Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания
			Земельные участки для размещения гостиниц
			Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Сельскохозяйственного использования (ведение сельского хозяйства) - осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур, производством продукции животноводства, объектов сельскохозяйственного назначения, в том числе размещения зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции
4	Земельные участки под жилую застройку	-	-
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов
			Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства
			Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки)
			Земельные участки для размещения придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях
			Земельные участки, находящиеся в в составе дачных, садоводческих и огороднических объектов
5			Отдых (рекреация) - обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)
	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий Земли населенных пунктов	Курортная деятельность – использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов
			Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами
6	Земельные участки под придорожный сервис	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Обслуживание автотранспорта - размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей
			Размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л.А.Лейфера. Земельные участки, часть 1

Представленная классификация в достаточной степени характеризует рынок недвижимости в зависимости от классификационного признака.

Согласно назначению, текущему использованию объекта недвижимости, объект оценки относится к сегменту - рынок земельных участков, в том числе:

- функциональное назначение – земли населенных пунктов;
- степень готовности к эксплуатации - объекты эксплуатируются;
- отраслевая принадлежность – жилищного строительства.

Учитывая сегмент, к которому относится оцениваемый объект, Оценщиком выполнен обзор рынка земельных участков Республики Татарстан.

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

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

Табл. 10.6

Основные ценообразующие факторы на рынке земельных участков

Ценообразующие факторы	Значение	Описание	Источник информации/ диапазон значений
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения; Земли населенных пунктов; Земли промышленности и иного назначения; Земли особо охраняемых территорий; Земли лесного фонда; Земли водного фонда; Земли запаса.	Отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов и земель промышленности. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка.	СтатРиелт: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.04.2023 г.) https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli Диапазон значений – (0,0016 – 1)
Целевое назначение земель	Под индивидуальное жилищное строительство; Под ЛПХ; Под сельскохозяйственное производство; Под садово-огородническое хозяйство; Под фермерское хозяйство; Под административную застройку; Под промышленную застройку; Под торговые объекты; Прочее.	Обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.	СтатРиелт: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.04.2023 г.) https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli Диапазон значений – (0,0016 – 1)
Вид права пользования земельным участком	Собственность; Аренда; Постоянное бессрочное пользование;	Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости, анализируя земельный участок и рынок в	Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А.

Ценообразующие факторы	Значение	Описание	Источник информации/ диапазон значений
		целом необходимо учитывать возможность развития земельного участка, делая акцент на этой характеристике недвижимости	Диапазон значений – (0,76 – 1)
Размер земельного участка	Малые участки до 0.5 га; Средние участки 0.5 - 5 га; Большие участки 5 - 20 га; Крупные участки свыше 50 га.	В зависимости от целей и предпочтения использования земли	Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А. Диапазон значений – (0,66 – 1)
Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций	Газоснабжение; Электроснабжение; Теплоснабжение; Водоснабжение; Канализация	Участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже	СтатРиелт: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.04.2023 г.) https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli Диапазон значений – (1 – 1,13)
Наличие дополнительных улучшений	Наличие ж/д подъезда; ландшафтный дизайн и т.п.	В зависимости от целей и предпочтения использования земли	Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А. Диапазон значений – (1,13 – 1,15)
Состояние подъездных путей	Круглогодичный подъезд, асфальтированная дорога; грунтовая дорога; сезонный подъезд и т.п.		Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А. Диапазон значений – (1,16 – 1,19)

Источник информации: анализ Оценщика

Табл. 10.7

Основные факторы, влияющие на цену земельных под жилую застройку

№ пп	Наименование фактора	значимость фактора
2	Местоположение земельного участка	0,37
3	Передаваемые имущественные права	0,16
4	Наличие электроснабжения на участке	0,14
5	Общая площадь (фактор масштаба)	0,14
6	Наличие газоснабжения на участке	0,11
7	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,09

Источник: Справочник оценщика недвижимости 2022. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под. редакцией Лейфер Л.А. Нижний Новгород 2022.

10.6. Анализ рынка земельных участков в Республике Татарстан[6]

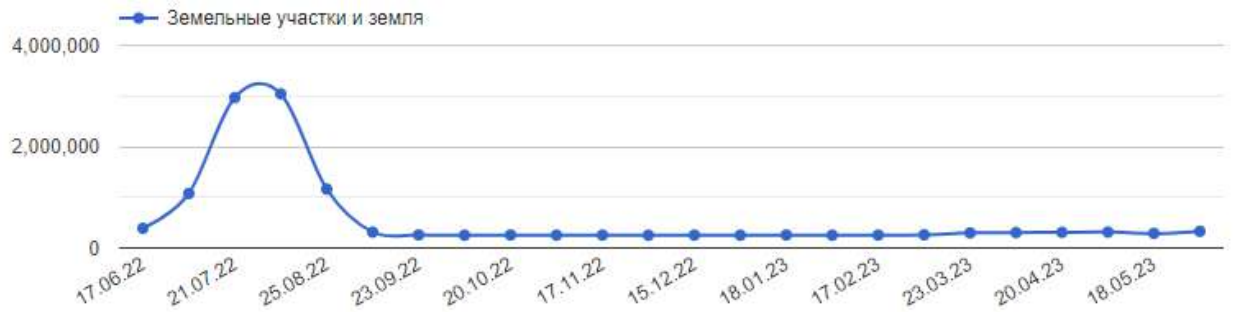
В Республике Татарстан – очередной взлёт спроса на недвижимость. В феврале 2022 года Росреестром Татарстана только в Казани заключено свыше 1,5 тыс сделок на земельные участки, сообщает пресс-служба ведомства. Это почти в 1, 7 раза (на 67%) больше, чем в январе 2022 года и примерно на 10% выше, чем в прошлом году в этот же период.

Всего в Республике Татарстан в феврале зафиксировано более 8 тыс договоров купли-продажи на земельные участки. В республике сохраняется и высокий спрос на частные дома: по отношению к январю он увеличился на 16%, по отношению к прошлому году – на 4,5%.

В феврале 2022 года жители Казани на 44% чаще, чем в январе, покупали квартиры. По сравнению с аналогичным периодом 2021 года этот показатель выше на 4%.

6 Источник информации:
https://kazan.aif.ru/money/details/bum_na_zemelnye_uchastki_kazancy_v_1_7_raza_chashche_pokupayut_zemlyu

Рис. 10.2
Динамика изменения цен по продаже участков в Республике Татарстан



Источник информации: https://tatarstan.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/

Самое большое количество неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения выявлено в пяти муниципальных районах Татарстана. Об этом сообщил министр земельных и имущественных отношений РТ Фаниль Аглиуллин на заседании коллегии Минземимущества[7].

По словам докладчика, это Верхнеуслонский (15 844 га), Елабужский (13 215 га), Лаишевский (9 345 га), Мамадышский (8 752 га) и Альметьевский (8 645 га) районы.

Аглиуллин подчеркнул, что всего за прошлый год в республике обнаружено более 113 тыс. гектаров неиспользуемых сельхозземель.

Аудитор Счетной палаты Татарстана Александр Якупов добавил, что в прошлом году в Балтасинском районе было установлено семь фактов нецелевого использования земель сельскохозяйственного назначения. Он заметил, что кроме самого факта нарушения земельного законодательства использование участков без перевода в надлежащую категорию влияет и на доходную часть бюджета.

В ходе контрольных мероприятий в одном из районов было установлено, что стоимость квадратного метра земли сельхоз назначения, которая фактически использовалась в промышленных целях, составляла три рубля. Стоимость одного квадратного метра соседнего участка, переведенного в земли промышленности, составляла 163 рубля. Таким образом, доход местного бюджета от указанного земельного участка может быть увеличен в десятки раз.

Якупов отметил, что на землях сельхоз назначения во время проверок обнаружились различные объекты, например, сферы обслуживания, торговли, а также асфальтовый завод. При этом самое большое количество фактов нецелевого использования сельхозземель приходится на несанкционированную разработку карьеров по добыче полезных ископаемых.

Так, например, в Азнакаевском районе на нескольких земельных участках сельскохозяйственного назначения, находящихся в частной собственности, осуществлялась добыча щебня. При этом кадастровая стоимость земельного участка определялась как для сельхознужд. Из-за того, что участок не был переведен в надлежащую категорию, местный бюджет только по налогу на землю недополучал около 1 млн рублей ежегодно.

В одном из поселений Актанышского района земельный участок сельхоз назначения был оформлен для добычи песка для нужд поселения. Это не требует перевода участка в земли промышленности. В то же время было установлено, что средняя глубина карьера составляла 10 – 15 метров, что до трех раз превышает законодательно установленный максимальный размер в пять метров. Кроме того, площадь разработки превышала в три раза максимально установленные Минэкологии параметры. В результате таких действий сумма недопоступлений в местный бюджет по налогу на добычу полезных ископаемых составила более 2,1 млн рублей.

Анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости

---

[7] *Источник информации: https://kazan.aif.ru/money/details/bum_na_zemelnye_uchastki_kazancy_v_1_7_raza_chashche_pokupayut_zemlyu*

Ниже приведен 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

В базе Россреестра отсутствуют данные о сделках продажи объектов, сопоставимых с объектом оценки.

В том случае если для анализа ценовой ситуации в общедоступных источниках информации не удается найти достаточное количество предложений по продаже и аренде сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, административном округе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 11б ФСО №7 выборка может быть расширена и дополнена информацией из соседних или близлежащих районов, административных округов, ценовых зон.

Основными источниками информации о предложениях купли-продажи объектов являются:

Интернет-сайт Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческая организация СтатРиэлт (https://statrielt.ru/).

веб-сайты и порталы частных объявлений: https://www.avito.ru/, http://irr.ru

веб-сайты агентств недвижимости: http://www.miel.ru/, http://www.incom.ru/, http://www.best-realty.ru/, http://www.mian.ru.

веб-портал купли-продажи объектов недвижимости «ЦИАН», «АВИТО» (http://www.cian.ru, https://www.avito.ru).

На основании данных, опубликованных в открытых источниках, Оценщик произвел анализ цен предложений о продаже индивидуальных жилых домов и земельных участков, квартир, машиномест и гаражей, расположенных в районе расположения объекта оценки актуальных на дату оценки. Результаты проведенного анализа представлены далее в таблицах.

Табл. 10.8

Анализ цен предложений земельных участков ИЖС Республики Татарстан

№п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Источник	Цена предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м/руб.
1	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение, д. Зимняя Горка, Солнечная ул.	1 000	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot._snt_dnp_2061209863	1 200 000	1 200
2	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Сокуровское сельское поселение, д. Обухово, Кленовая ул., 16	1 000	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot._izhs_3152694657	299 000	299
3	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение	680	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._izhs_3018592834	650 000	956
4	Татарстан респ., Лаишевский район, Державинское с/пос, Державино ДНТ, ул. Центральная	37 459	https://kazan.cian.ru/sale/suburban/218421009/	10 950 000	292
5	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Александровское сельское поселение, с. Бутыри	3 500	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_35sot._izhs_2894980022?utm_source=domofond&utm_medium=item_page	1 300 000	371
6	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Среднедевятовское сельское поселение, д. Смолдеярово	20 000	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_izhs_2362718965	7 000 000	350
	Минимальное значение			292	
	Среднее значение			578	
	Максимальное значение			1 200	

Источник информации: анализ Оценщика

Необходимо отметить, что приведенный диапазон определен по предложениям о продаже аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, условие торга и т.п.). Конечная стоимость оцениваемого объекта может не попасть в выделенные диапазоны после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

Выводы:

- В состав объекта оценки включены земельные участки под индивидуальную жилую застройку;

- Республика Татарстан занимает центральное положение в системе межрегиональных транспортных связей европейской части России. Через территорию Татарстана проходят магистральные нефте- и газопроводы.
- На жилую недвижимость спрос более-менее постоянный. Следовательно, земельные участки для строительства пользуются стабильным спросом. Большие земельные участки под строительство коттеджных поселков имеют меньший спрос, ввиду меньшего количества заинтересованных лиц, чаще всего такие объекты имеют инвестиционный проект.
- Крупные земельные участки всегда отличались низкой ликвидностью. Покупка таких участков связанна с потребностью в реализации конкретного инвестиционного проекта (строительство коттеджного поселка, строительство коммерческого объекта, засевание земель сельскохозяйственной культурой).
- В связи с проблемами в экономике инвестиционная активность снижается, спрос на крупные объекты падает.
- Небольшие земельные участки под индивидуальное жилищное строительство и для размещения индивидуального сада или огорода всегда пользуются устойчивым спросом. Подверженность изменениям в экономике минимальная.
- Стоимость 1 кв. м. земельного участка под ИЖС на территории Республики Татарстан в районах сопоставимых с оцениваемыми объектами варьируется в диапазоне 292-1200 руб/кв. м.

11. Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей (п. 6 ФСО II).

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию п. 6 ФСО II).

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 (п. 15 ФСО №7).

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 (п. 16 ФСО №7).

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта (п. 17 ФСО №7).

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости (п. 19 ФСО №7).

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора (п. 21 ФСО №7).

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельных участков и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется анализом НЭИ.

Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из пяти этапов:

- составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;
- из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений;
- на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур этапа 2. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;
- законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности;
- на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость объекта оценки.

Согласно п. 21 ФСО №7: «анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора».

Физически возможный вариант использования

Оцениваемые земельные участки, по форме и рельефу полностью пригодны и благоприятны для капитального строительства, используются по целевому назначению и разрешенному использованию.

Таким образом, физические характеристики участков не накладывают ограничений на возможные варианты их застройки и использования по назначению

Допустимость с точки зрения законодательства

Различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования земельного участка.

Перед тем как перейти к застройке участка необходимо утверждение планов застройки административными органами, а также получение разрешения на застройку.

Любая застройка должна быть совместима с использованием прилегающей территории в функциональном отношении и по архитектурному облику.

Оцениваемый земельный участок, относится к землям населённых пунктов под ИЖС.

Согласно 42 Земельному кодексу Российской Федерации (№ 136-ФЗ от 25.10.2001 в ред. от 02.08.2019) собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

Экономически целесообразное использование.

Земельные участки расположены в Республике Татарстан, в Лаишевском районе, на небольшом удалении от областных центров (20-40 км). Участки имеют хорошую транспортную доступность.

Учитывая уже изложенное в данном разделе, можно сделать следующий вывод: современная ситуация на рынке недвижимости в рассматриваемой области свидетельствует о возможности эффективного использования данных объектов по назначению.

Максимальная продуктивность

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность и наивысшую стоимость из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений. Рассматриваемый объект обеспечивает максимальную продуктивность и наивысшую стоимость в его текущем назначении - земельный участок для строительства индивидуального жилья.

Максимальная продуктивность – это итоговый критерий для выбора НЭИ оцениваемого объекта относительно всех отобранных юридических разрешенных, физически осуществимых и экономически оправданных видов использования. Максимальная доходность подразумевает соответственно, использование объектов согласно ВРИ (для ИЖС).

Вывод: наиболее эффективное использование оцениваемого земельных участков – использование по назначению.

12. Описание процесса оценки

12.1. Этапы проведения оценки[8]

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

1) 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";
2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5) составление отчета об оценке объекта оценки.

13. Характеристика подходов оценки рыночной стоимости

Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2021 N 200, разд. I. При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки."

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

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2021 N 200, разд. II).

8 В соответствии с ФСО III

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2021 N 200, разд. III).

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2021 N 200, разд. IV).

Согласование результатов

Согласно п. 28 ФСО 7 "В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости".

13.1. Описание подходов и методов оценки рыночной стоимости

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

1. затратный подход;
2. сравнительный подход;
3. доходный подход.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2021 N 200, разд. I).

Сравнительный подход

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

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

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

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

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

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

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

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

1) цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
2) мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
3) цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

Основные этапы сравнительного подхода:

1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

Доходный подход

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

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
2) определение денежного потока.

a) В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.
b) В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:
c) определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
d) прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
e) определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

При выборе прогнозного периода учитываются:

1) оставшийся срок полезного использования объекта оценки;
2) период, на который доступна информация для составления прогноза;
3) период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

1) ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;
2) ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;

3) прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

1) срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);
2) потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;
3) заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;
4) циклический характер деятельности или использования объекта оценки.

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

1) модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
2) метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
3) методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;
4) метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости).

Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки.

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
2) допущения оценки;
3) вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;
4) факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:

a) вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);
b) сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
c) срок полезного использования объекта оценки;
d) специфические риски объекта оценки.

В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

Затратный подход

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

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

1) на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;

2) на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;
3) на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

1) физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);
2) функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;
3) экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

13.2. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

В соответствии с п. 2 Федерального Стандарта Оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г., № 200, в процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Цель настоящей оценки - Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений, в том числе при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности по РПБУ и МСФО, порядка определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

Объекты оценки - Недвижимое имущество (земельные участки - 157 шт.), расположенные в Республике Татарстан и Ростовской области.

Согласно п. 24, в ФСО № 7, при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. При этом затратный подход не учитывает основных факторов, влияющих на цену недвижимости – транспортной доступности, доходности, перспектив развития, спрос и предложение на рынке недвижимости, в результате стоимость затрат на воспроизводство объекта оценки может не отражать рыночную стоимость объекта оценки.

Земельный участок является невоспроизводимым ресурсом, а следовательно, невозможно определить затраты на воспроизводство или замещение объекта. Таким образом, использование затратного подхода невозможно и подход не применялся для оценки земельных участков.

В рамках настоящего Отчете Оценщик не использовал затратный подход, поскольку в данном случае он не может служить объективным инструментом оценки.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел невозможным применение затратного подхода к оценке объекта оценки.

Согласно п. 23, в ФСО № 7, при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Согласно ФСО №1: «Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы». При наличии достаточного количества достоверной информации об ожидаемых инвесторах доходности, выражаемой через значения коэффициента капитализации и ставки дисконтирования, доходный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки, особенно для крупных и многопрофильных объектов.

Имеющаяся в распоряжении Оценщика информация, не позволяет использовать доходный подход для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании Федерального Стандарта Оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г., № 200 и ст. 14 ФЗ-135 "Об оценочной деятельности в РФ", Оценщик в настоящей работе не использует доходный подход в процессе оценки объекта оценки.

Согласно п. 22, в ФСО № 7, при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

Так как Оценщик располагает доступной для анализа информацией о предложениях и характеристиках объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом, в районе расположения объекта оценки, Оценщик счел возможным применение сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки в рамках настоящего Отчета.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании Федерального Стандарта Оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г., № 200 и ст. 14 ФЗ-135 "Об оценочной деятельности в РФ", Оценщик в настоящей работе использует сравнительный подход в процессе оценки объекта оценки.

В соответствии с п. 3 Федерального Стандарта Оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г., № 200, при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. В отчете применяется только один подход при оценке, поэтому согласование не требуется.

Последовательность расчетов включала:

- расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом;

- заключение о рыночной стоимости оцениваемых объектов.

14. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

14.1. Определение рыночной стоимости земельных участков на основе сравнительного подхода

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению справедливой стоимости земельных участков» утвержденными распоряжением Минимущества России от 06 марта 2002 г. № 568-р в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31 июля 2002 г. № 2314-р в настоящее время в рамках рассмотренных подходов, как правило, при оценке рыночной (справедливой) стоимости земельных участков применяются следующие методы оценки:

метод сравнения продаж;

метод выделения;

метод распределения;

метод капитализации земельной ренты;

метод остатка;

метод предполагаемого использования.

Табл. 14.1

Выбор метода оценки рыночной стоимости прав на земельный участок

№ п/п	Наименование	Описание	Выбор метода
1	Метод сравнения продаж	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незанятых ЗУ. Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков Определение стоимости прав аренды: Аналогично вышеупомянутому	Метод может быть использован. Достаточное количество информации по продаже объектов-аналогов в открытом доступе.
2	Метод выделения	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной (справедливой) стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности.	Метод не может быть использован, т.к. нет достаточных достоверных данных о постройках в аналогичных объектах
3	Метод распределения	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем умножения рыночной (справедливой) стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) на наиболее вероятное значение доли ЗУ в стоимости единого объекта недвижимости. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности	Метод не может быть использован, т.к. нет достаточных достоверных данных о постройках в аналогичных объектах
4	Метод капитализации	Определение стоимости:	Метод затруднен в использовании –

№ п/п	Наименование	Описание	Выбор метода
	земельной ренты (дохода)	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком коэффициент капитализации. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. Применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы	«непрозрачность» и «недостоверность» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации.
5	Метод остатка	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости (определенную с учетом ЧОД и коэффициентов капитализации) стоимости воспроизводства или замещения улучшений. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренты и вероятность сохранения этой разницы	Метод затруднен в использовании - «непрозрачность» и «недостоверность» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации.
6	Метод предполагаемого использования	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности при оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода от данного права	Метод затруднен в использовании - «непрозрачность» и «недостоверность» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации.

Источник информации: анализ Оценщика

Для целей данного отчета Оценщик счел возможным определить рыночную стоимость земельных участков при помощи метода сравнения продаж.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

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.

Метод сравнения продаж может быть применен только при условии наличия информации о проданных или выставленных на продажу объектах-аналогах.

Обоснование выбора единицы сравнения

Метод сравнения продаж базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_{i}^{K} \alpha_i \times V_{PCi},$$

где:

VPC - рыночная (справедливая) стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;

K - количество аналогов;

VPCi - рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i-го объекта-аналога;

Ai - вклад i-го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице:

$$\sum_{i}^{K} \alpha_i = 1.$$

Оценка рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом:

$$V_{PCi} = P_i + \sum_{j}^{N} D_{Pij},$$

где:

Pi - цена i-го объекта-аналога;

N - количество ценообразующих факторов;

DPij- значение корректировки цены i-го объекта-аналога по j-тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: передаваемые права, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, а также некоторые компоненты, не связанные с недвижимостью.

После определения элементов сравнения по ним применяются корректировки для нахождения рыночной стоимости оцениваемого объекта. Для измерения корректировок применяют количественные и качественные методики. К количественным методикам относятся: анализ парного набора данных, статистический анализ, графический анализ и др. К качественным методикам относятся: относительный сравнительный анализ, распределительный анализ, индивидуальные опросы.

Все корректировки вносятся в процентном либо в денежном выражении в цену объекта-аналога. Корректировки вводятся со знаком «минус», если характеристика объекта-аналога лучше соответствующей характеристики оцениваемого объекта, со знаком «плюс», если характеристика объекта-аналога хуже соответствующей характеристики оцениваемого объекта.

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);

последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново.

Анализ и обоснование выбора элементов и единицы сравнения

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения.

Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв. м/1 сот. земельного участка.

Можно выделить пять основных критериев выбора единицы сравнения:

Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Тексты объявлений предложений о продаже недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м общей площади объектов.

Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Для выбора объектов-аналогов оценщик воспользовался информацией, представленной в разделе Анализа рынка настоящего Отчета. Выбор объектов-аналогов проводился по следующим основным стоимостно образующим критериям:

местоположение;

категория земель;

разрешенное использование;

площадь участков;

прочие характеристики (наличие обременений, отличительных особенностей).

В результате исследование рынка и сбора информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, сопоставимых с объектом оценки, были получены данные о выставленных на продажу объектах, выбраны три наиболее сопоставимых по физическим характеристикам объекты, описание которых представлено в таблице ниже, по данным интернет сайтов https://www.domofond.ru/, https://cian.ru/, https://avito.ru

Согласно п. 22в ФСО №7, при выборе объектов-аналогов Оценщик ориентировался на местоположение и полноту информации о физических характеристиках рассматриваемых объектов-аналогов. При выборке аналогов были отобраны объекты-аналоги в Республике Татарстан оценщик определил в зависимости от района расположения, категории назначения земельных участков, другим, наиболее подходящих по ценообразующим факторам: наиболее сопоставимых по дате экспозиции, площади, местоположению, находящиеся в середине ценового диапазона и прочим сопоставимым характеристикам.

Выбор объектов-аналогов для расчета земельного участка

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка земельных участков. На основе этого анализа была подготовлена выборка аналогов, наиболее близких по характеристикам к объекту оценки. При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками. При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, категории земель, площади.

Обоснование выбора/отказа от использования в качестве аналога

Из выборки аналогов, представленной выше, для расчета принимаются аналоги, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки. Для расчета не используются аналоги, отобранные по критериям:

- имеют существенные отличия в ценообразующих параметрах с объектом оценки;
- не имеют подтвержденной с помощью интервьюирования информации, представленной в тексте объявления.

В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверил, уточнил и дополнил информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя продавца. В ходе интервьюирования уточнялись как физические характеристики аналогов, так и ценовая информация. Оценщик принимает информацию, предоставленную представителем продавца, как достоверную. Вся полученная и уточненная информация была описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки (даты выпуска Отчета) Оценщик не может гарантировать, что представитель продавца полностью подтвердит сведения об объекте. Тем более, что такая информация, как правило, изменяется со временем.

Из представленных в обзоре рынка объекта оценки предложений п 10, актуальных на дату оценки, Оценщик отобрал 3 аналога, наиболее сопоставимых с объектом оценки по местоположению, площади и категории земель. Данные, о которых представлены в таблице далее по тексту. Описание объектов-аналогов приведено в таблице ниже.

Табл. 14.2

Описание объектов Аналогов

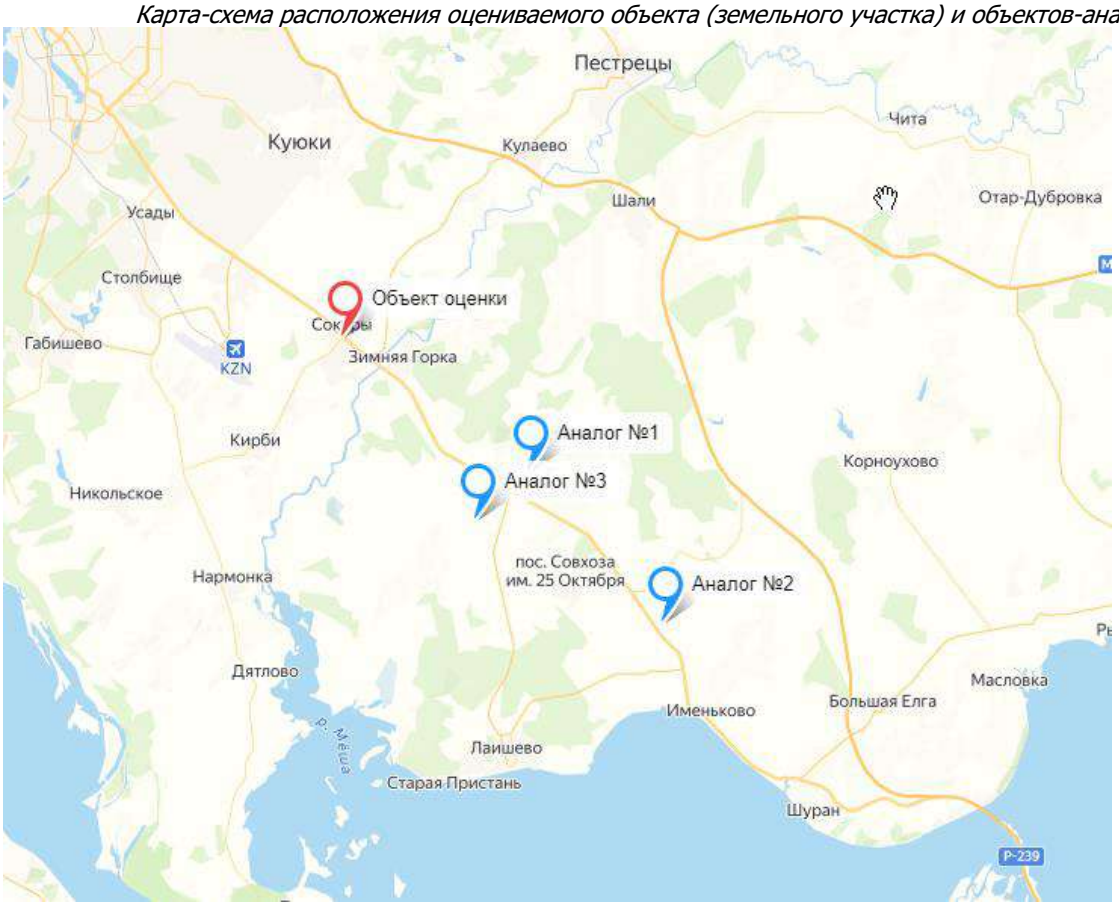
Наименование	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**
Местоположение	Татарстан респ., Лаишевский район, Державинское с/пос, Державино ДНТ, ул. Центральная	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Александровское сельское поселение, с. Бутыри	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Среднедевятовское сельское поселение, д. Смолдеярово
Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту	Возможен круглогодичный подъезд	Возможен круглогодичный подъезд	Возможен круглогодичный подъезд
Площадь земельного участка, кв.м	37 459	3 500	20 000
Категория земельного участка	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование земельного участка	Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство) (код 2.1)	ИЖС	ИЖС
Класс земельных участков согласно Справочника Лейфера Л.А.	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Рельеф участка	Рельеф ровный, без перепада высот	Рельеф ровный, без перепада высот	Рельеф ровный, без перепада высот
Наличие ветхих сооружений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Наличие инженерных сетей, их состояние, сложности с подключением и отпуском мощностей (электричество, теплоснабжение, вода, канализация)	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации (Агентство, сайт, агент, телефон)	https://kazan.cian.ru/sale/suburban/218421009/	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_35sot._izhs_2894980022?utm_source=domofond&utm_medium=item_page	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_izhs_2362718965
Цена предложения объекта (для земельных участков на праве собственности НДС не облагается), руб.	**10 950 000**	**1 300 000**	**7 000 000**
Цена предложения объекта (для земельных участков на праве собственности НДС не облагается), руб./кв.м	**292,32**	**371,43**	**350,00**

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Дополнительная информация по физическим характеристикам объектов-аналогов была получена от представителей собственников.

Рис. 14.1

Карта-схема расположения оцениваемого объекта (земельного участка) и объектов-аналогов



Источник информации: анализ оценщика, Интернет-портал Яндекс карты https://yandex.ru/maps

Расчет рыночной стоимости с применением метода сравнения продаж

В силу того, что представленные объекты имеют свои качественные особенности, для обеспечения наибольшей степени сопоставимости оцениваемого объекта объектам-аналогам при нахождении средней величины цены продажи необходимы корректировки.

При исследовании рынка сделок купли-продажи недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Проведенный анализ оцениваемый объект, изучение Оценщиком сегмента рынка, к которому относится объект оценки, позволили сделать вывод о том, что приведенные выше элементы сравнения достаточны для проведения сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога. Использование других элементов сравнения не приведет к изменению стоимости, следовательно, их использование нецелесообразно.

Для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках данного Отчета использовались относительные поправки, которые вносятся путем умножения цены продажи сопоставимого объекта или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различия в характеристиках сопоставимого объекта и оцениваемого объекта. Если объект оценки лучше сопоставимого объекта, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий коэффициент.

Расчет стоимости оцениваемого объекта приведен далее в таблице.

Табл. 14.3

Расчет рыночной стоимости земельного участка с КН 16:24:240301:3936

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения объекта (для земельных участков на праве собственности НДС не облагается), руб./кв.м	-	292,32	371,43	350,00
Передаваемые права	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права, %	-	-6,0%	-6,0%	-6,0%

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	274,78	349,14	329,00
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	274,78	349,14	329,00
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	274,78	349,14	329,00
Дата оценки/предложения	07 июля 2023 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	274,78	349,14	329,00
Отличие цены предложения от цены сделки	-	Торг предусматривается	Торг предусматривается	Торг предусматривается
Корректировка на торг покупателя-продавца, %	-	-13,1%	-13,1%	-13,1%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	238,78	303,41	285,90
Местонахождение	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д.Обухово	Татарстан респ., Лаишевский район, Державинское с/пос, Державино ДНТ, ул. Центральная	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Александровское сельское поселение, с. Бутыри	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Среднедевятовское сельское поселение, д. Смолдеярово
Категория земельного участка	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Размещение домов индивидуальной жилой застройки	Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство) (код 2.1)	ИЖС	ИЖС
Класс земельных участков согласно Справочника Лейфера Л.А.	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка на разрешенное использование, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	238,78	303,41	285,90
Площадь земельного участка, кв.м	525 812	37 459	3 500	20 000
Корректировка на площадь, %	-	-41,0%	-63,3%	-48,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	140,78	111,34	148,68
Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту	Возможен круглогодичный подъезд	Возможен круглогодичный подъезд	Возможен круглогодичный подъезд	Возможен круглогодичный подъезд
Корректировка на состояние подъездных путей, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	140,78	111,34	148,68
Наличие ветхих сооружений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка на наличие ветхих строений, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	140,78	111,34	148,68
Наличие коммуникаций	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка
Коэффициент на наличие электричества	1	1	1	1
Корректировка на наличие электричества %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	140,78	111,34	148,68
Коэффициент на наличие газа	1	1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие газа %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	140,78	111,34	148,68
Общая процентная корректировка, %		-47,0%	-69,3%	-54,0%
Величина валовой коррекции	-	60,1%	82,4%	67,1%
Весовые коэффициенты	-	36%	30%	34%
Величина коэффициента вариации		17,82%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению < 30%	
Средняя взвешенная стоимость земельного участка после корректировок, руб./кв.м		134,53		
Рыночная стоимость права собственности на земельный участок		70 739 945		

Источник информации: расчеты Оценщика

Расхождение результатов оценки

Весовые коэффициенты при расчете окончательного значения величины рыночной стоимости объекта определялись исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Первый блок корректировок (Рыночные (базовые) корректировки) определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок. После каждой из этих корректировок цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам). Последующие корректировки могут быть выполнены в любом порядке.

Общая чистая коррекция – это алгебраическая сумма положительных и отрицательных корректировок.

Общая валовая коррекция – это сумма корректировок, взятых по абсолютной величине.

Весовые коэффициенты учитывают диапазон разброса общей валовой коррекции и назначаются обратно пропорционально величине валовой коррекции. Весовые коэффициенты рассчитываются по формуле:

D = 1/(2*n)+(1-ЕСЛИ(СУММ(ОВК)=0;1/n; ОВК аналога / СУММ(ОВК)))/(2*(n-1)), где

D – весовые коэффициенты;

n - количество аналогов;

ОВК – общая валовая коррекция;

ОВК аналога - общая валовая коррекция аналога, для которого рассчитывается весовой коэффициент.

Из всех показателей вариации среднеквадратическое отклонение в наибольшей степени используется для проведения других видов статистического анализа. Однако среднеквадратическое отклонение дает абсолютную оценку меры разбросанности значений, и чтобы понять, насколько она велика относительно самих значений, требуется относительный показатель. Такой показатель называется он коэффициент вариации.

Формула коэффициента вариации[9]:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{x}} * 100\%$$

где

σ — это среднеквадратичное отклонение;

x - среднее значение.

Данный показатель измеряется в процентах (если умножить на 100%).

В статистике принято, что, если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г. А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках сравнительного подхода, находится в диапазоне от 10% и меньше 20% (изменчивость вариационного ряда средняя), Оценщик счел возможным использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта на основе сравнительного подхода взвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Описание и расчет вносимых корректировок

[9] Источник информации: https://studfiles.net/preview/5316293/page:3/

В соответствии п. 22 ФСО № 7, для выполнения расчётов используются сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

Использование в качестве единиц сравнения полных цен объектов будет некорректным, т.к. в общем случае объекты отличаются по площади. При принятии решений о заключении сделок по купле-продаже объектов жилой недвижимости участники рынка оперируют, как правило, удельными показателями их стоимости, приходящимися на единицу площади (руб./кв. м). Данный показатель является универсальным для рынка жилой недвижимости.

Таким образом, в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана стоимость 1 квадратного метра.

Применяя сравнительный подход к оценке, Оценщик должен скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

При расчёте в цены объектов-аналогов все корректировки вносятся от объекта-аналога к объекту оценки, таким образом, происходит «сглаживание отличий» в ценах.

Корректировки со знаком «-» являются понижающими, т.е. применяются к сопоставимым объектам в том случае, если оцениваемый объект хуже по тем или иным показателям сравнения.

Корректировки со знаком «+» являются повышающими, т.е. применяются к объектам-аналогам в том случае, если оцениваемый объект лучше по тем или иным показателям сравнения.

При отсутствии различий по элементам сравнения между оцениваемым объектом и объектом-аналогом корректировки не применяются, т.е. корректировка равна «0».

Элементами сравнения называют характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен. В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны быть проанализированы в обязательном порядке:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи;
- условия рынка;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики;
- вид использования и (или) зонирование;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Корректировки могут вносится как:

- процентные к единице сравнения;
- абсолютные к единице сравнения.

Формула расчета скорректированной единицы сравнения:

Цп = Цд * (1+ К%) или Цп = Цд + Ка, где

Цп – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) после применения корректировок;

Цд – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) до применения корректировки;

К% - относительная корректировка в %;

(1+К%) – корректирующий коэффициент;

Ка - абсолютная корректировка в руб./ед. сравнения

Обоснование внесенных корректировок

Вид права

Данная корректировка вводится, когда объект оценки и объекты-аналоги отличаются правовым статусом.

В рамках настоящего отчета производится оценка прав собственности на земельные участки. Передаваемые права на объекты-аналоги – право собственности. Объект оценки находится на правах общей долевой собственности. Корректировка вводится на основании данных портала СтатРиелт.

Табл. 14.4

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	**Среднее значение**
1	Полная собственность отдельного лица на участок			**1,00**
2	Все доли в праве на участок при их совместной продаже по согласию всех сособственников			**1,00**
3	Доля в праве на участок, который разрешено или юридически допустимо делить*	0,90	0,97	**0,94**
4	Доля в праве на неделимый участок **	0,73	0,89	**0,82**

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3122-na-dolevuyu-sobstvennost-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2023-goda

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

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

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

Корректировка вводилась в размере 0,94 или -6%.

Условия финансирования

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости в зависимости от условий финансирования сделки. Никакие особые условия финансирования при передаче прав на объекты-аналоги не были выявлены. Введение корректировки не требуется.

Условия продажи (предложения)

Условия продажи – нетипичные для рынка условия, сделки между аффилированными лицами, иные условия. Примером фактора условия продажи объектов являются условия, когда продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами.

Нетипичные условия продажи объектов-аналогов не выявлены. Корректировка по данному фактору не требуется.

Период между датами сделок (предложений) и оценки

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов. Все подобранные объекты-аналоги актуальны на дату проведения оценки. Корректировка по данному фактору не требуется.

Скидка на торг

Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в данном случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты. В соответствии со сложившейся практикой на рынке недвижимости, при переходе к цене сделки необходимо учитывать скидку от цены предложения.

Табл. 14.5

Значение скидки на торг на активном рынке.

Объект	**Среднее**	**Расширенный интервал**	
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	9,2%	5,3%	13,1%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А.

Оценщик проанализировал предпосылки для уторговывания земельных участков. Минимальные или максимальные скидки применяются для земельных участков, отличающихся в меньшую или большую сторону по параметрам:

физические и качественные характеристики земельного участка;

местоположение земельного участка;

уровень дохода, который можно получить, используя земельный участок.

Скидка к цене предложения была принята в размере максимального значения расширенного интервала (в связи с нестабильной экономической ситуацией в стране) в размере -13,1%.

Корректировка на местоположение

Оцениваемые земельные участки имеют одинаковое местонахождение расположены в Республике Татарстан в непосредственной близости друг от друга. Корректировка по данному параметру не требуется.

Категория земель и разрешенное использование земельного участка

Согласно классификации земель, приведенной в Справочнике оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А. объект оценки и аналоги относятся к классу: Земельные участки под ИЖС. Корректировка на требуется.

Табл. 14.6

Классификация земель по категории и видами разрешенного использования

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)
4	Земельные участки под жилую застройку	-	-
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства
			Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки)
			Земельные участки для размещения придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях
			Земельные участки, находящиеся в в составе дачных, садоводческих и огороднических объектов

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л.А.Лейфера. Земельные участки, часть 1

Корректировка на площадь земельного участка

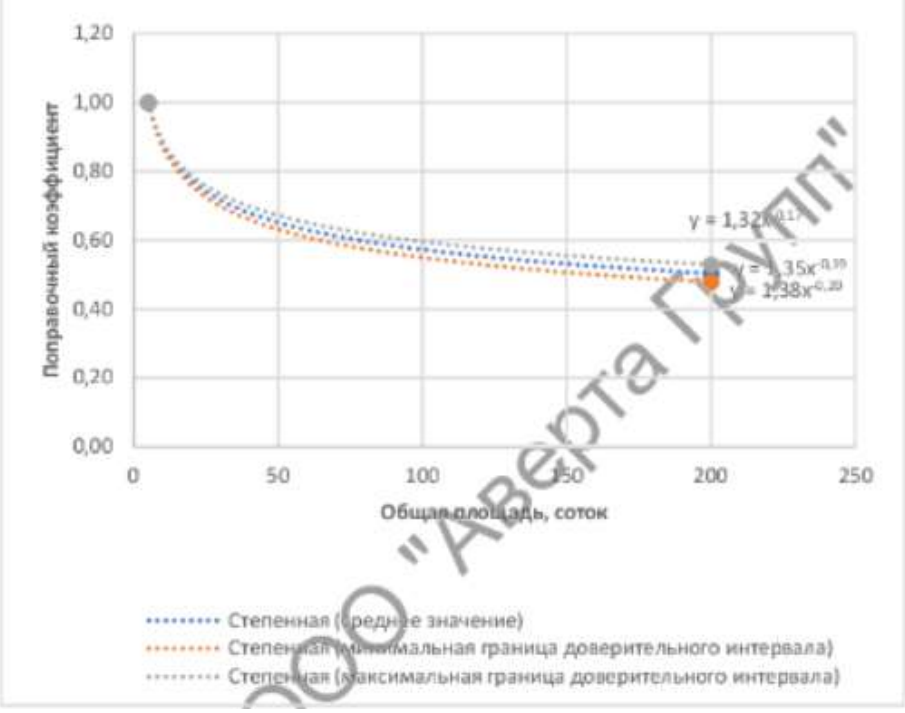
При внесении корректировок учитывалось то обстоятельство, что, согласно тенденциям рынка земли, удельная стоимость земельного участка меньшей площади превышает удельную стоимость земельного участка большей площади.

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект-аналог. Далее представлены данные для расчета корректировки.

Корректировка определялась на основании аналитических данных, представленных в Справочнике оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 2. Под ред. Лейфера Л.А.

Рис. 14.2

Зависимость удельной цены от площади земельного участка под жилую застройку, усредненные по городам России. Доверительный интервал.



Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки Часть 2.», под редакцией Лефера Л.А., 2022 г., рис. 21

Далее приведен расчет корректировок на общую площадь.

Табл. 14.7

Расчет корректировки на площадь для оцениваемого земельного участка

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Площадь,кв.м	525 812,0	37 459,0	3 500,0	20 000,0
Коэффициент зависимости (y=1,38x^-0,2)	0,0990	0,1679	0,2698	0,1904
Корректировка	-	-41,0%	-63,3%	-48,0%

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

Значения корректировок и результаты расчетов представлены в таблицах расчета.

Наличие свободного подъезда к участку

Корректировка на транспортную доступность вводится в случаях, когда характеристика по данному параметру оцениваемого земельного участка и сопоставимых объектов-аналогов различна.

Все аналоги имеют сопоставимую с оцениваемым объектом транспортную доступность. Корректировка по данному фактору не требуется.

Наличие инженерных коммуникаций

Важным ценообразующим фактором является наличие коммуникаций на участке. Отсутствие или наличие их может существенно влиять на стоимость земельного участка.

Корректировка рассчитывалась на основании данных портала СтатРиелт.

Табл. 14.8

корректировки на коммуникации земельных участков

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,19	1,13
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,08	1,05

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,12	1,06
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,27	1,16
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,18	1,10

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3128-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2023-goda

Табл. 14.9

Расчет корректировки на коммуникации земельных участков

Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект оценки
Наличие коммуникаций	Коммуникации по границе участка	Электричество и газ заведены на участок	Электричество заведено на участок	Коммуникации по границе участка
Коэффициент на наличие электричества	1	1	1	1
Корректировка на наличие электричества %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Коэффициент на наличие газа	1	1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие газа %	-	0,0%	0,0%	0,0%

Источник: расчеты Оценщика

По всем другим элементам объекты сопоставимы, введение корректировок не требуется.

Табл. 14.10

Расчет рыночной стоимости земельного участка с КН 16:24:240301:3937

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения объекта (для земельных участков на праве собственности НДС не облагается), руб./кв.м	-	292,32	371,43	350,00
Передаваемые права	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права, %	-	-6,0%	-6,0%	-6,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	274,78	349,14	329,00
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	274,78	349,14	329,00
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	274,78	349,14	329,00
Дата оценки/предложения	07 июля 2023 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	274,78	349,14	329,00
Отличие цены предложения от цены сделки	-	Торг предусматривается	Торг предусматривается	Торг предусматривается
Корректировка на торг покупателя-продавца, %	-	-13,1%	-13,1%	-13,1%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	238,78	303,41	285,90
Местонахождение	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д.Обухово	Татарстан респ., Лаишевский район, Державинское с/пос, Державино ДНТ, ул. Центральная	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Александровское сельское поселение, с. Бутыри	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Среднедевятовское сельское поселение, д. Смолдеярово
Категория земельного участка	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Размещение домов индивидуальной жилой застройки	Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство) (код 2.1)	ИЖС	ИЖС
Класс земельных участков согласно Справочника Лейфера Л.А.	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка на разрешенное использование, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	238,78	303,41	285,90
Площадь земельного участка, кв.м	1 215 153	37 459	3 500	20 000
Корректировка на площадь, %	-	-50,1%	-69,0%	-56,0%

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	119,07	94,17	125,75
Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту	Возможен круглогодичный подъезд	Возможен круглогодичный подъезд	Возможен круглогодичный подъезд	Возможен круглогодичный подъезд
Корректировка на состояние подъездных путей, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	119,07	94,17	125,75
Наличие ветхих сооружений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка на наличие ветхих строений, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	119,07	94,17	125,75
Наличие коммуникаций	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка
Коэффициент на наличие электричества	1	1	1	1
Корректировка на наличие электричества %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	119,07	94,17	125,75
Коэффициент на наличие газа	1	1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие газа %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	119,07	94,17	125,75
Общая процентная корректировка, %		-56,1%	-75,0%	-62,0%
Величина валовой коррекции	-	69,2%	88,1%	75,1%
Весовые коэффициенты	-	35%	31%	34%
Величина коэффициента вариации		18,49%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению < 30%	
Средняя взвешенная стоимость земельного участка после корректировок, руб./кв.м		113,60		
Рыночная стоимость права собственности на земельный участок		138 035 670		

Источник информации: расчеты Оценщика

Расхождение результатов оценки

Весовые коэффициенты при расчете окончательного значения величины рыночной стоимости объекта определялись исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Первый блок корректировок (Рыночные (базовые) корректировки) определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок. После каждой из этих корректировок цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам). Последующие корректировки могут быть выполнены в любом порядке.

Общая чистая коррекция – это алгебраическая сумма положительных и отрицательных корректировок.

Общая валовая коррекция – это сумма корректировок, взятых по абсолютной величине.

Весовые коэффициенты учитывают диапазон разброса общей валовой коррекции и назначаются обратно пропорционально величине валовой коррекции. Весовые коэффициенты рассчитываются по формуле:

D = 1/(2*n)+(1-ЕСЛИ(СУММ(ОВК)=0;1/n; ОВК аналога / СУММ(ОВК)))/(2*(n-1)), где

D – весовые коэффициенты;

n - количество аналогов;

ОВК – общая валовая коррекция;

ОВК аналога - общая валовая коррекция аналога, для которого рассчитывается весовой коэффициент.

Из всех показателей вариации среднеквадратическое отклонение в наибольшей степени используется для проведения других видов статистического анализа. Однако среднеквадратическое отклонение дает абсолютную оценку меры разбросанности значений, и чтобы понять, насколько она велика относительно самих значений, требуется относительный показатель. Такой показатель называется он коэффициент вариации.

Формула коэффициента вариации[10]:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{x}} * 100\%$$

где

σ — это среднеквадратичное отклонение;

x - среднее значение.

Данный показатель измеряется в процентах (если умножить на 100%).

В статистике принято, что, если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г. А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках сравнительного подхода, находится в диапазоне от 10% и меньше 20% (изменчивость вариационного ряда средняя), Оценщик счел возможным использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта на основе сравнительного подхода взвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Описание и расчет вносимых корректировок

В соответствии п. 22 ФСО № 7, для выполнения расчётов используются сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

Использование в качестве единиц сравнения полных цен объектов будет некорректным, т.к. в общем случае объекты отличаются по площади. При принятии решений о заключении сделок по купле-продаже объектов жилой недвижимости участники рынка оперируют, как правило, удельными показателями их стоимости, приходящимися на единицу площади (руб./кв. м). Данный показатель является универсальным для рынка жилой недвижимости.

Таким образом, в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана стоимость 1 квадратного метра.

Применяя сравнительный подход к оценке, Оценщик должен скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

При расчёте в цены объектов-аналогов все корректировки вносятся от объекта-аналога к объекту оценки, таким образом, происходит «сглаживание отличий» в ценах.

Корректировки со знаком «-» являются понижающими, т.е. применяются к сопоставимым объектам в том случае, если оцениваемый объект хуже по тем или иным показателям сравнения.

Корректировки со знаком «+» являются повышающими, т.е. применяются к объектам-аналогам в том случае, если оцениваемый объект лучше по тем или иным показателям сравнения.

При отсутствии различий по элементам сравнения между оцениваемым объектом и объектом-аналогом корректировки не применяются, т.е. корректировка равна «0».

Элементами сравнения называют характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен. В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны быть проанализированы в обязательном порядке:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи;
- условия рынка;
- местоположение объекта;

[10] Источник информации: https://studfiles.net/preview/5316293/page:3/

- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики;
- вид использования и (или) зонирование;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Корректировки могут вносится как:

- процентные к единице сравнения;
- абсолютные к единице сравнения.

Формула расчета скорректированной единицы сравнения:

Цп = Цд * (1+ К%) или Цп = Цд + Ка, где

Цп – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) после применения корректировок;

Цд – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) до применения корректировки;

К% - относительная корректировка в %;

(1+К%) – корректирующий коэффициент;

Ка - абсолютная корректировка в руб./ед. сравнения

Обоснование внесенных корректировок

Вид права

Данная корректировка вводится, когда объект оценки и объекты-аналоги отличаются правовым статусом.

В рамках настоящего отчета производится оценка прав собственности на земельные участки. Передаваемые права на объекты-аналоги – право собственности. Объект оценки находится на правах общей долевой собственности. Корректировка вводится на основании данных портала СтатРиелт.

Табл. 14.11

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	**Среднее значение**
1	Полная собственность отдельного лица на участок			**1,00**
2	Все доли в праве на участок при их совместной продаже по согласию всех сособственников			**1,00**
3	Доля в праве на участок, который разрешено или юридически допустимо делить*	0,90	0,97	**0,94**
4	Доля в праве на неделимый участок **	0,73	0,89	**0,82**

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3122-na-dolevuyu-sobstvennost-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2023-goda

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

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

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

Корректировка вводилась в размере 0,94 или -6%.

Условия финансирования

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости в зависимости от условий финансирования сделки. Никакие особые условия финансирования при передаче прав на объекты-аналоги не были выявлены. Введение корректировки не требуется.

Условия продажи (предложения)

Условия продажи – нетипичные для рынка условия, сделки между аффилированными лицами, иные условия. Примером фактора условия продажи объектов являются условия, когда продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами.

Нетипичные условия продажи объектов-аналогов не выявлены. Корректировка по данному фактору не требуется.

Период между датами сделок (предложений) и оценки

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов. Все подобранные объекты-аналоги актуальны на дату проведения оценки. Корректировка по данному фактору не требуется.

Скидка на торг

Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в данном случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты. В соответствии со сложившейся практикой на рынке недвижимости, при переходе к цене сделки необходимо учитывать скидку от цены предложения.

Табл. 14.12

Значение скидки на торг на активном рынке.

Объект	Среднее	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	9,2%	5,3%	13,1%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А.

Оценщик проанализировал предпосылки для уторговывания земельных участков. Минимальные или максимальные скидки применяются для земельных участков, отличающихся в меньшую или большую сторону по параметрам:

физические и качественные характеристики земельного участка;

местоположение земельного участка;

уровень дохода, который можно получить, используя земельный участок.

Скидка к цене предложения была принята в размере максимального значения расширенного интервала (в связи с нестабильной экономической ситуацией в стране) в размере -13,1%.

Корректировка на местоположение

Оцениваемые земельные участки имеют одинаковое местонахождение расположены в Республике Татарстан в непосредственной близости друг от друга. Корректировка по данному параметру не требуется.

Категория земель и разрешенное использование земельного участка

Согласно классификации земель, приведенной в Справочнике оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А. объект оценки и аналоги относятся к классу: Земельные участки под ИЖС. Корректировка на требуется.

Табл. 14.13

Классификация земель по категории и видами разрешенного использования

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)
4	Земельные участки под жилую застройку	-	-
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства
			Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки)
			Земельные участки для размещения придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях
			Земельные участки, находящиеся в в составе дачных, садоводческих и огороднических объектов

Корректировка на площадь земельного участка

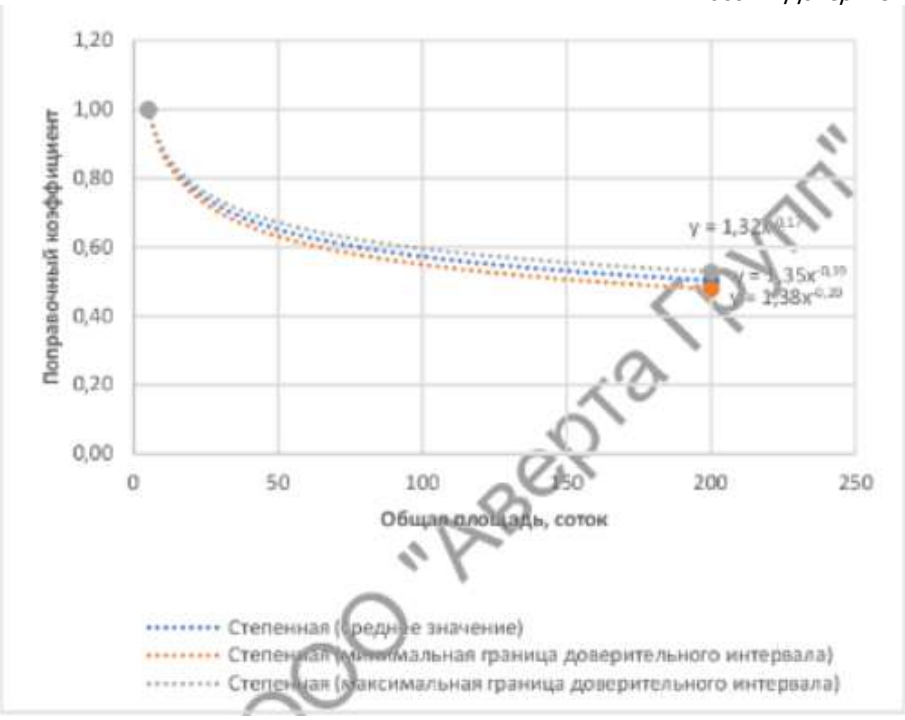
При внесении корректировок учитывалось то обстоятельство, что, согласно тенденциям рынка земли, удельная стоимость земельного участка меньшей площади превышает удельную стоимость земельного участка большей площади.

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект-аналог. Далее представлены данные для расчета корректировки.

Корректировка определялась на основании аналитических данных, представленных в Справочнике оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 2. Под ред. Лейфера Л.А.

Рис. 14.3

Зависимость удельной цены от площади земельного участка под жилую застройку, усредненные по городам России. Доверительный интервал.



Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки Часть 2.», под редакцией Лефера Л.А., 2022 г., рис. 21

Далее приведен расчет корректировок на общую площадь.

Табл. 14.14

Расчет корректировки на площадь для оцениваемого земельного участка

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Площадь,кв.м	1 215 153,0	37 459,0	3 500,0	20 000,0
Коэффициент зависимости (y=1,38x^-0,2)	0,0837	0,1679	0,2698	0,1904
Корректировка	-	-50,1%	-69,0%	-56,0%

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

Значения корректировок и результаты расчетов представлены в таблицах расчета.

Наличие свободного подъезда к участку

Корректировка на транспортную доступность вводится в случаях, когда характеристика по данному параметру оцениваемого земельного участка и сопоставимых объектов-аналогов различна.

Все аналоги имеют сопоставимую с оцениваемым объектом транспортную доступность. Корректировка по данному фактору не требуется.

Наличие инженерных коммуникаций

Важным ценообразующим фактором является наличие коммуникаций на участке. Отсутствие или наличие их может существенно влиять на стоимость земельного участка.

Корректировка рассчитывалась на основании данных портала СтатРиелт.

Табл. 14.15

корректировки на коммуникации земельных участков

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,19	1,13
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,08	1,05
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,12	1,06
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,27	1,16
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,18	1,10

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3128-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2023-goda

Табл. 14.16

Расчет корректировки на коммуникации земельных участков

Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект оценки
Наличие коммуникаций	Коммуникации по границе участка	Электричество и газ заведены на участок	Электричество заведено на участок	Коммуникации по границе участка
Коэффициент на наличие электричества	1	1	1	1
Корректировка на наличие электричества %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Коэффициент на наличие газа	1	1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие газа %	-	0,0%	0,0%	0,0%

Источник: расчеты Оценщика

По всем другим элементам объекты сопоставимы, введение корректировок не требуется.

15. Согласование результатов оценки

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки — затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

Согласование результата оценки – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

В данном расчете использовался только один сравнительный подход, согласование не требуется.

Учитывая вышесказанное, Оценщик придал сравнительному подходу весовой коэффициент равный 100%.

16. Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта оценки

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, по состоянию и в ценах на дату оценки 07 июля 2023 года, округленно составляет:

Табл. 16.1

Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки

№п/п	Кадастровый номер	Категория/разрешенное использование	Месторасположение	Площадь, кв.м.	Итоговая рыночная стоимость, руб.
1	16:24:240301:3936	Земли населённых пунктов (Для жилищного строительства)	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д Обухово	525 812,00	70 739 945
2	16:24:240301:3937	Земли населённых пунктов (Для жилищного строительства)	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д Обухово	1 215 153,00	138 035 670
Итого:					208 775 615

Источник информации: расчеты Оценщика

Настоящее заключение о стоимости необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета. Оценка проведена, Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Следует отметить, что настоящее исследование отражает наиболее вероятное значение стоимости объекта по состоянию на дату оценки. Изменения в состоянии рынка и самого объекта после даты оценки могут привести к изменению (уменьшению или увеличению) возможной величины рыночной стоимости на дату осуществления фактической сделки.

Согласно п. 30 ФСО № 7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». Задание на оценку не требует указывать интервал.

Результат оценки не может быть применен для какого предполагаемого использования, отличного от указанного в настоящем отчете.

Генеральный директор
ООО «АВЕРТА ГРУПП» /Шаров А.А./

Оценщик /Водянин А.С. /

12.07.2023 г.

17. Заявление о проведенной оценке (сертификат оценки)

Лицо, нижеподписавшееся, являясь профессиональным оценщиком, настоящим удостоверяет, что:

Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;

Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;

Оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;

Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, ФСО №9, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327), а также Стандартами оценки Ассоциации "Русское общество оценщиков" (СПОД РОО 2020);

Образование оценщика соответствует необходимым требованиям;

Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;

Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;

Описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком.

Генеральный директор
ООО «АВЕРТА ГРУПП» /Шаров А.А./

Оценщик /Водянин А.С. /

12.07.2023г.

18. Список используемой литературы

Нормативные материалы:

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;

Методические материалы

- Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 512 с.;
- Джек Фридман, Николас Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, Перевод с английского, Дело, Лтд. М., 1995 – 480 с.
- Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. — 2-е изд., испр. и доп. — М.: ООО «Про-Аппрайзер» Онлайн, 2016. — 464 с
- Экономика недвижимости: учебник для вузов. - 3-е изд., исправл. / А. Н. Асаул, С. Н. Иванов, М. К. Старовойтов. - СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009. -304 с Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости Автор: Ардзинов В.Д., Александров В.Т. Издательство: Питер Год: 2013
- Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.
- «Справочник оценщика недвижимости – 2022, Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г.;
- «Справочник оценщика недвижимости – 2023, Земельные участки сельскохозяйственного назначения» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2023 г.;
- Данные исследования компании Статриелт https://statrielt.ru/.
- Интернет-ресурсы (ссылка предоставлены в настоящем Отчете).

Использованная в настоящем отчет справочная литература приведена в соответствующих разделах отчета.

19. Приложения

19.1. Термины и определения

Термины	Определения
Оценка имущества	Профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости. (Федеральный закон от 29.08.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", ст. 3).
Рыночная стоимость	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: 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" п. 13).
Право собственности	Осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. 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. (Гражданский кодекс РФ, ст. 209, 213).
Объекты оценки	К объектам оценки относятся: отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. (Федеральный закон от 29.08.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", ст. 5).
Оценка стоимости	Определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки. (Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", п. 6).
Стоимость	Мера ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки. (Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", п. 7).
Цена	Денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки. (Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", п. 8).
Цель оценки	Предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки. (Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", п. 9).
Допущение	Предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке. (Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", п. 10).
Подход к оценке	Совокупность методов оценки, основанных на общей методологии. (Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", п. 11).
Метод оценки	Последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Термины	Определения
	(Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", п. 12).
Методические рекомендации по оценке	Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России. (Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", п. 13).
Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки	стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления. (Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", п. 14).
Существенность	Степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для: информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки. (Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", п. 14).
Дата оценки	дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки. (Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", п. 5)
Сравнительный подход	Совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. (Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 4)
Доходный подход	совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. (Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 11)
Затратный подход	совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. (Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 24)
Наиболее эффективное использование	физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей. (Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", п. 6)
Ликвидация	прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация. Ликвидация может проводиться в порядке добровольной продажи или носить характер вынужденной продажи. (Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", п. 7)
Добровольная продажа	Продажа объекта путем типичного способа экспозиции подобных объектов на рынке в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя. (Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", п. 8)
Вынужденная продаж	Продажа, когда продавец вынужден совершить сделку в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции). При этом условия продажи могут сокращать круг потенциальных покупателей, ограничивать доступную им информацию об объекте и иным образом влиять на цену сделки. Цена, на которую продавец согласится при вынужденной продаже, отражает его конкретные обстоятельства, а не обстоятельства, характерные для типичного заинтересованного продавца, действующего добровольно в типичных рыночных условиях. (Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", п. 9)
Первоначальная балансовая стоимость	стоимость актива на момент ввода в действие (постановки на баланс).
Остаточная балансовая стоимость	стоимость, которая определяется путем уменьшения полной первоначальной стоимости на величину накопленной амортизации объекта
Недвижимое имущество	К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Термины	Определения
	К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество (Гражданский кодекс РФ, ст. 130)
Движимое имущество	Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом (Гражданский кодекс РФ, ст. 130)
Предприятие	имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью. В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующее предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания) и другие исключительные права (Гражданский кодекс РФ, ст. 132)
Бизнес	Предпринимательская деятельность организации, направленная на извлечение экономических выгод
Капитализация	обращение чистого дохода или серии чистых поступлений за некоторый период как фактических, так и ожидаемых, в эквивалентную капитальную стоимость по состоянию на заданную дату. В оценках бизнеса этот термин обозначает структуру капитала организации бизнеса.
Коэффициент капитализации	любой коэффициент (как множитель, так и делитель), используемый для конверсии дохода в капитальную стоимость.
Ставка дисконтирования	ставка отдачи, используемая для приведения денежной суммы, подлежащей выплате или получению в будущем, в нынешнюю стоимость
Обременение	ограничение права собственности и других вещных прав на объекты правами других лиц (например, залог, аренда, арест, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора

19.2. Справочная информация

В соответствии с п. 11 ФСО № 3: В тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов.

Корректировка на торг

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

Таблица 115 . Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков, Расширенный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	7,3%	16,7%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	9,7%	5,8%	13,6%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	8,7%	21,5%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,7%	5,5%	14,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	9,2%	5,3%	13,1%
Земельные участки под объекты рекреации	14,0%	9,0%	19,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,4%	7,2%	15,5%

ООО "Аверта Групп"

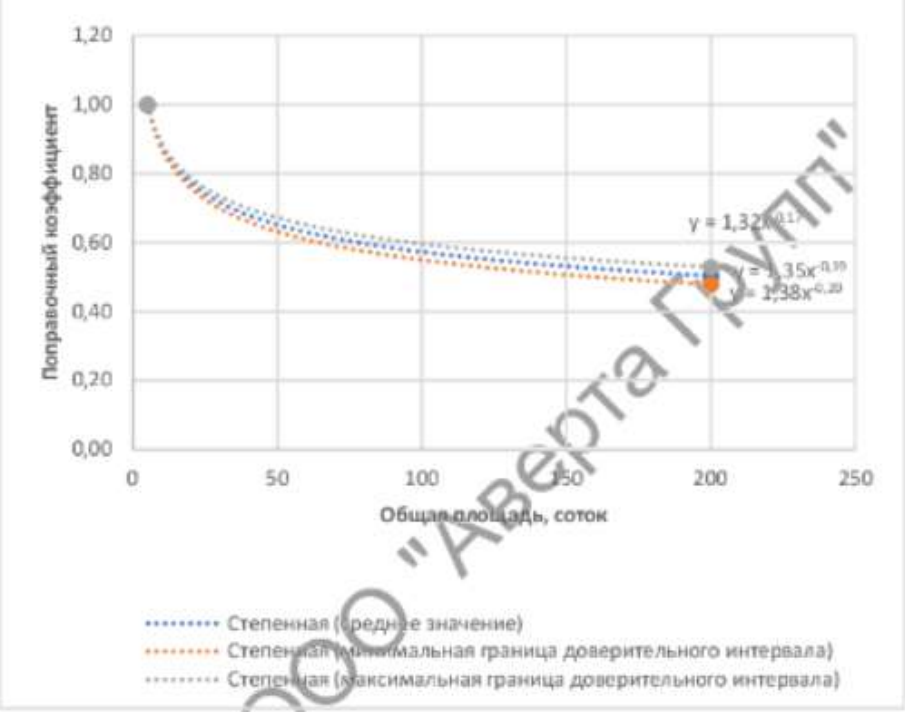
Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А.

Категория земель и вида разрешенного использования

4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов.	2.5-2.7.1
			Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов.	
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли сх назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства.	2.1-2.3, 2.7
			Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки).	
			Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях.	
			Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л.А.Лейфера. Земельные участки, часть 1

Корректировка на площадь для участков ИЖС



Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки Часть 2.», под редакцией Лефера Л.А., 2022 г., рис. 21

5423/22 ООО "Аверта Групп"

Корректировка на коммуникации

statrielt.ru на Коммуникации земельных участков - поправки - коррек...

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.04.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.04.2023 г.)

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

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			**1,00**
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной **электроэнергией** 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,19	**1,13**
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,08	**1,05**
5	Обеспеченные **водопроводом** (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	**1,07**
6	Обеспеченные **канализацией** (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,12	**1,06**
7	Обеспеченные центральным **газоснабжением природным газом**	1,08	1,27	**1,16**
8	Обеспеченные центральным **теплоснабжением**	1,05	1,18	**1,10**

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3128-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2023-goda

Корректировка на Долевую собственность земельного участка

statrielt.ru на Долевую собственность земельного участка -...

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

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

на Долевую собственность земельного участка - корректировки на 01.04.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.04.2023 г.)

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

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

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на участок			**1,00**
2	Все доли в праве на участок при их совместной продаже по согласию всех сособственников			**1,00**
3	Доля в праве на участок, который разрешено или юридически допустимо делить *	0,90	0,97	**0,94**
4	Доля в праве на неделимый участок **	0,73	0,89	**0,82**

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

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

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

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3122-na-dolevuyu-sobstvennost-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2023-goda

19.3. Копии интернет-страниц

kazan.cian.ru Купить участок 374сот. ул. Центральная, Татарстан респ., Лаишевский район, Державинское с/пос, Державино ДНТ - база ЦИАН, объявление 218421009

Обновлено: 20 июн, 17:29 265 просмотров, 1 за сегодня Платно

Только на Циан

Участок, 374 сот.

Татарстан респ., Лаишевский район, Державинское с/пос, Державино ДНТ, ул. Центральная На карте

В избранное Пожаловаться

Видео 13 фото

Площадь участка 374 сот.

Статус участка ИЖС

10 950 000 ₽

Следить за изменением цены

Цена за метр 29 278 ₽/сот.

+7 986 901-23-16

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Недвижимость и Закон

Документы проверены

РИЕЛТОР

Специалист Недвижимость и Закон

Реклама

Строим дома из кирпича

Строительство дома от «Лучшего застройщика ИЖС Казани». Гарантия, Рассрочка

РЕКЛАМА

Жилой комплекс «Открытие»

Паркинг в подарок при покупке трехкомнатной квартиры в ЖК «Открытие»

+7 (843) 227-04-70

kazan.cian.ru Купить участок 374сот. ул. Центральная, Татарстан респ., Лаишевский район, Державинское с/пос, Державино ДНТ - база ЦИАН, объявление 218421009

Площадь участка 374 сот.

Статус участка ИЖС

УЧАСТОК ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО! ХОРОШИЕ ВЛОЖЕНИЯ для ИНВЕСТИРОВАНИЯ!

СРОЧНАЯ ПРОДАЖА! ТОРГ!

ОТЛИЧНАЯ ЦЕНА!

Продается земельный участок в с. Державино, Лаишевского района ул. Центральная.

Площадь 3.74 га.

Находится в экологически чистом районе, в деревне с красивым ландшафтом. Рядом озеро.

Категория земли: Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования: Для застройки индивидуальными жилыми домами.

Находится между трассой в Лаишево и трассой Р-239 Оренбургское направление.

Кадастровые номера:

16:24:060202:380

16:24:060202:743

Торг!!!

Звоните по номеру в объявлении.

Номер объекта: #1/581019/133

10 950 000 ₽

Следить за изменением цены

Цена за метр 29 278 ₽/сот.

+7 986 901-23-16

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Недвижимость и Закон

Документы проверены

РИЕЛТОР

Специалист Недвижимость и Закон

Строим дома из кирпича

Строительство дома от «Лучшего застройщика ИЖС Казани». Гарантия, Рассрочка

РЕКЛАМА

Жилой комплекс «Открытие»

Паркинг в подарок при покупке трехкомнатной квартиры в ЖК «Открытие»

+7 (843) 227-04-70

www.avito.ru

Участок 35 сот. (ИЖС) на продажу в Лаишево | Продажа земельных участков в Л

Участок 35 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

1 300 000 ₽

37 143 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 987 210-91-30

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости"Домикс"
Агентство
На Авито с марта 2012
Документы проверены

85 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Евгения

Об участке

Площадь: 35 сот. Расстояние до центра города: 14 км

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Александровское сельское поселение, с. Бутыри

Скрыть карту

www.avito.ru

Участок 35 сот. (ИЖС) на продажу в Лаишево | Продажа земельных участков в Лаишево | Авито

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Александровское сельское поселение, с. Бутыри

Скрыть карту

Описание

Продается земельный участок в Лаишевском районе с.Бутыри.Участок ровный, общей площадью 35 соток.Коммуникации проходят рядом с участком,свет,газ,вода.

№ 2894860022 · 4 мая в 06:29 · 143 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

1 300 000 ₽

37 143 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 987 210-91-30

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости"Домикс"
Агентство
На Авито с марта 2012
Документы проверены

85 объявлений пользователя

www.avito.ru Участок 2 га (ИЖС) на продажу в Лаишево | Продаж...

Для бизнеса Авито Про Вакансии Помощь Каталоги Польза Мои объявления

Avito Все категории Поиск по объявлениям

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

Участок 2 га (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

35 000 ₽

175 ₽ за сотку

8 932 202-99-24

Булат Галяутдинов
Частное лицо
На Авито с января 2016
Экологический вклад -6040 кг CO

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 200 сот. Расстояние до центра города: 12 км

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Среднедеятовское сельское поселение, д. Смолдеярово

Скрыть карту

Описание

Свет вдоль участков. Газ рядом. Дорога есть. 35 000 за сотку.

№ 2362718965 · 21 июня в 08:03 · 1067 просмотров (+3 сегодня) Пожаловаться

19.4. Копии документов, подтверждающих правомочие проведения оценки

ПОЛИС
к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/2151745236

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (*117105, г. Москва, Нагорный проезд, д. 6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520*) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21.07.2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «14» декабря 2022 г. **Валюта страхования:** Российские рубли

Страхователь:	**ООО «АВЕРТА ГРУПП»** 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, ул. Ленинская Слобода, д. 26, офис этаж 5, ИНН 7713710670, р/с 40702810497870000048 ПАО «РОСБАНК», БИК 044525256, к/с 30101810000000000256
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут **15.04.2022г**. по 24 часа 00 минут **14.12.2023г**.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая государственную кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с **15.04.2017** года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	**1 100 000 000,00 (Один миллиард сто миллионов) рублей,** лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2151745236 от 29.03.2022 г. - Правила страхования.
Представитель Страховщика: Ашманов О.С.	Код: 9846924

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь
М.П. (подпись) /Шаров А.А./

Страховщик
М.П. (подпись) /Ашманов О.С./

СИСТЕМА ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ

«НЕВСКИЙ РЕГИСТР»

Зарегистрирована в Федеральном агентстве по техническому регулированию и метрологии
Регистрационный номер в едином реестре систем добровольной сертификации:

РОСС RU.31875.04НЕВ0

Орган по сертификации: ООО «Купол»
Российская Федерация 191040 г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, дом 73, лит. А, пом. 16Н, офис 513
Телефон: 8 800 775-81-24, сайт: http://nevregister.ru

СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ

№ НР.РФ.001.СМК00675

Настоящий сертификат удостоверяет, что система менеджмента качества применительно к деятельности Организации, согласно Уставу, в том числе к оценочной и консалтинговой деятельности

соответствует требованиям

ГОСТ Р ИСО 9001-2015 (ISO 9001:2015)

Сертификат выдан:

Обществу с ограниченной ответственностью

«АВЕРТА ГРУПП»

Адрес: 119180, г. Москва, ул. Якиманка Б., д. 31, этаж 3, пом. I

ИНН: 7713710670, ОГРН: 1107746552198

Дата выдачи: 27 января 2020 г. **Срок действия: до 27 января 2023 г.**

Сертификат выдан на основании решения экспертной комиссии: **№ 01171 от 27 января 2020 г.**
Номер в едином реестре системы: **№ 01171**

Руководитель органа: Атаманов А.Н.

Эксперт: Антон Р.

Настоящий сертификат обязывает организацию поддерживать состояние выполняемых работ в соответствии с вышеуказанным стандартом, что будет находиться под контролем органа по сертификации СДС «НЕВСКИЙ РЕГИСТР» и подтверждаться при прохождении ежегодного инспекционного контроля.

АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Водянин Андрей Сергеевич

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 503216319092

(инн)

включен в реестр членов РОО:

12 октября 2015 года, регистрационный № 009665

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент Ю.В. Козырь

М.П.

0002817 *

Аккредитованное образовательное частное учреждение высшего профессионального образования "Московский финансово-юридический университет МФЮА"

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

772400080074

Документ о квалификации

Регистрационный номер

0155

Город

Москва

Дата выдачи

30.12.2014

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Водянин

Андрей Сергеевич

в период с 20.09.2014 по 30.12.2014

прошел(а) профессиональную переподготовку в (во)

Аккредитованном образовательном частном учреждении высшего профессионального образования "Московский финансово-юридический университет МФЮА"

по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

в объеме 824 часов

Решением от

27.12.2014 (протокол №3)

диплом предоставляет право на ведение профессиональной деятельности в сфере

оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель комиссии И.Г. Синицкий

Председатель Л.Г. Зайцев

Секретарь С.В. Антонова

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 029458-1 « 10 » сентября 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Водянину Андрею Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » сентября 20 21 г. № 217

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 10 » сентября 20 24 г.

Scanned by TapScanner

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

РЕСО ГАРАНТИЯ

RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика

№ 922/ 2267093699

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» *(117105, г. Москва, Нагорный проезд, д. 6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520)* и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июня 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «19» октября 2022 г. **Валюта страхования:** Российский рубль

Страхователь:	ВОДЯНИН АНДРЕЙ СЕРГЕЕВИЧ г Москва, п. Щаповское, ул. Михаила Кондакова, д. 28 Паспорт серия 4611 175139 Выдан 29.12.2010 г. ТП в пос. Немчиновке ОУФМС России по Московской обл. в Одинцовском р-не
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 19.10.2022 г. по 24 часа 00 минут 18.10.2023 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 19.10.2022 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	**30.000.000 (Тридцать миллионов) рублей**
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	**9 000 (Девять тысяч) рублей**
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика № 922/ 2267093699 от 19.10.2022 г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Ашманов О.С.	Код: 9846924

Экземпляр Правил страхования получил, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

_____ /А.С. Водянин /
(подпись)

Страховщик

М.П. *(подпись)* _____ /О.С. Ашманов/

СТРАХОВОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» РЕСО ГАРАНТИЯ 5356122 ОГРН 1027700042413 • МОСКВА

19.5. Документы, предоставленные заказчиком

Приложение 1 к заданию на оценку № 23 от
«11» июля 2023г.

Объекты оценки

№п/п	Кадастровый номер	Категория/разрешенное использование	Месторасположение	Площадь, кв.м.
1	16:24:240301:3936	Земли населённых пунктов (Для жилищного строительства)	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д Обухово	525 812,00
2	16:24:240301:3937	Земли населённых пунктов (Для жилищного строительства)	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д Обухово	1 215 153,00

Генеральный директор ООО «Управляющая компания «Простор Инвест» Д.У. ЗПИФ рентный «Инвестиционный рентный фонд» **_____ /И.А. Батталов/**	**Генеральный директор ООО «АВЕРТА ГРУПП»** **_____ /А.А.Шаров /**

Отчёт сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН, носит справочный характер и не является официальной выпиской

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов отчёта: 35

10.07.2023г. № КУВИ-001/2023-158187081	
Кадастровый номер:	16:24:240301:3936
Номер кадастрового квартала:	16:24:240301
Дата присвоения кадастрового номера:	07.07.2023
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д Обухово
Площадь:	525812 +/- 254
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:24:240301:1773
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для жилищного строительства
Сведения о кадастровом инженере:	Гатин Роберт Рашитович, 150-728-446 58, 07.07.2023,31171,СРО КИ Ассоциация кадастровых инженеров "Поволжье", образованием 2 земельных участков путём раздела земельного участка с кадастровым номером 16:24:240301:1773., 051-23, 2023-06-16
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов отчёта: 35

10.07.2023г. № КУВИ-001/2023-158187081

Кадастровый номер:	16:24:240301:3936
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 16:00-6.4172 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц., вид/наименование: Шестая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4166 от 06.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В границах приаэродромной территории устанавливаются 7 подзон. Ограничения устанавливаются в зависимости от расположения объекта и земельных участков в подзонах., вид/наименование: Приаэродромная территория Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4170 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны, вид/наименование: Четвертая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4171 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может влиять на безопасность полетов воздушных судов., вид/наименование: Пятая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4169 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации Федеральным органом исполнительной власти при установлении приаэродромной территории. Величина ограничения строительства по высоте определяется представленной методикой расчета максимально допустимой высоты объектов в границах третьей подзоны., вид/наименование: Третья подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов отчёта: 35

10.07.2023г. № КУВИ-001/2023-158187081

Кадастровый номер:	16:24:240301:3936
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка состоит из 3 контуров. Учетные номера контуров и их площади: 1 - 302980.07 кв.м, 2 - 216200.8 кв.м, 3 - 6631.03 кв.м. Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов отчёта: 35

10.07.2023г. № КУВИ-001/2023-158187081

Кадастровый номер:	16:24:240301:3936
	номерами): 16:24:240301:1342. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 07.07.2023; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 07.07.2023; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 07.07.2023; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 07.07.2023; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 07.07.2023; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов отчёта: 35

10.07.2023г. № КУВИ-001/2023-158187081	
Кадастровый номер:	16:24:240301:3936

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16:24:240301:3936-16/110/2023-1 07.07.2023 13:41:21
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	07.07.2023 13:41:21	
	номер государственной регистрации:	16:24:240301:3936-16/110/2023-2	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.07.2023 по 31.03.2024 по 31.03.2024	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью " Управляющая компания "Простор Инвест" Д.У.ЗРПИФ "Инвестиционный фонд", ИНН: 7707423596	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения №10 в правила доверительного управления Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд", выдан 29.02.2016 Правила доверительного управления, выдан 24.04.2009, . Изменения и дополнения №13 в правила доверительного управления Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд", выдан 27.08.2019 Изменения и дополнения №12 в правила доверительного управления, выдан 16.04.2019, . Изменения и дополнения №11 в правила доверительного управления, выдан 09.11.2018, .	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов отчёта: 35

10.07.2023г. № КУВИ-001/2023-158187081	
Кадастровый номер:	16:24:240301:3936

			Изменения и дополнения №14 в правила доверительного управления Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом "Инвестиционный рентный фонд", № *, выдан 12.12.2019 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом "ТФБ - Рентный инвестиционный фонд", № 1209, выдан 09.12.2013 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом "ТФБ - Рентный инвестиционный фонд", № 9, выдан 02.05.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом "ТФБ - Рентный инвестиционный фонд", № 13, выдан 12.07.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом "ТФБ - Рентный инвестиционный фонд", № 24, выдан 12.12.2012
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов отчёта: 35

10.07.2023г. № КУВИ-001/2023-158187081	
Кадастровый номер:	16:24:240301:3936

9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

Отчёт об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 4	Всего разделов: 6	Всего листов отчёта: 35

10.07.2023г. № КУВИ-001/2023-158187081	
Кадастровый номер:	16:24:240301:3936

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:20000	Условные обозначения:		

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 3	Всего листов раздела 3: 4	Всего разделов: 6	Всего листов отчёта: 35

10.07.2023г. № КУВИ-001/2023-158187081

Кадастровый номер:	16:24:240301:3936

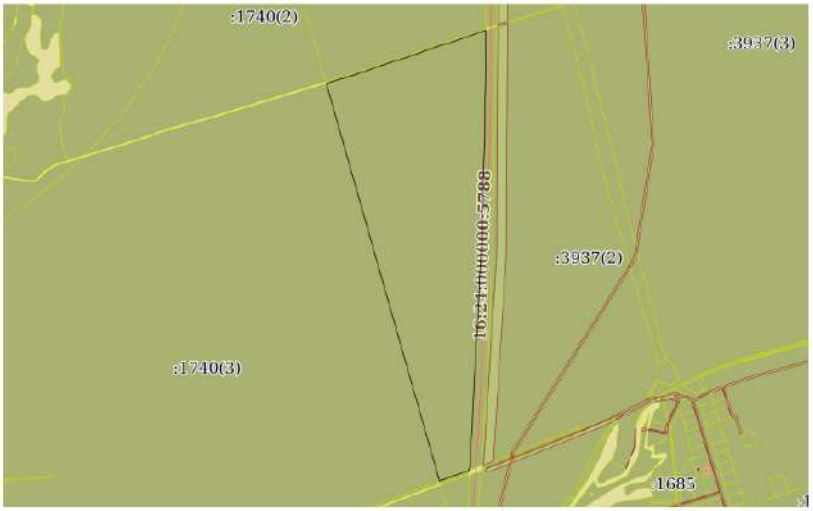
Масштаб 1:8000	Условные обозначения:		

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 3	Всего листов раздела 3: 4	Всего разделов: 6	Всего листов отчёта: 35

10.07.2023г. № КУВИ-001/2023-158187081

Кадастровый номер:	16:24:240301:3936



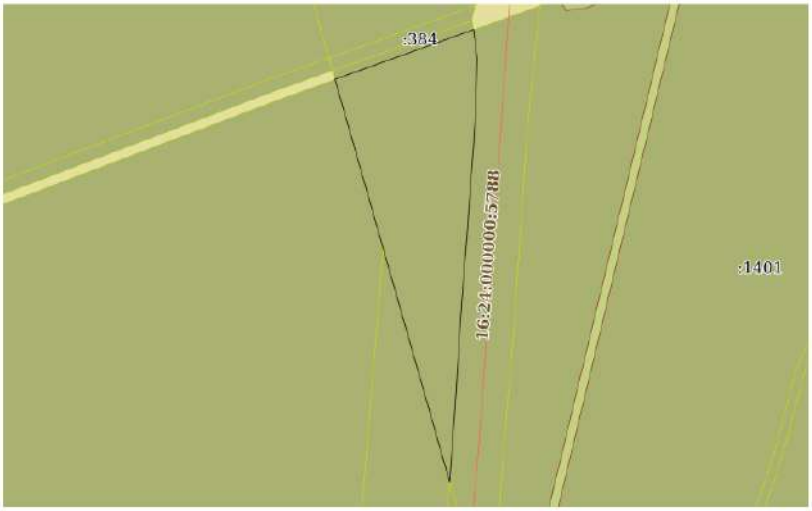
Масштаб 1:10000	Условные обозначения:		

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 3	Всего листов раздела 3: 4	Всего разделов: 6	Всего листов отчёта: 35

10.07.2023г. № КУВИ-001/2023-158187081

Кадастровый номер:	16:24:240301:3936



Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

Отчёт об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 11	Всего разделов: 6	Всего листов отчёта: 35

10.07.2023г. № КУВИ-001/2023-158187081	
Кадастровый номер:	16:24:240301:3936

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	70°16.0'	66.73	данные отсутствуют	16:24:240301:383	адрес отсутствует
2	1.1.2	1.1.3	173°2.0'	12.95	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(2)	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	181°23.8'	9.84	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(2)	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	180°0.0'	0.15	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(2)	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	181°23.2'	9.91	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(2)	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	183°9.8'	9.97	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(2)	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	183°18.7'	9.87	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(2)	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	180°0.0'	0.12	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(2)	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	184°29.2'	9.97	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(2)	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	184°27.9'	9.89	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(2)	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	184°45.8'	0.12	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(2)	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	183°50.2'	10.01	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(2)	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	183°47.7'	9.82	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(2)	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	183°48.8'	0.15	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(2)	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.16	184°41.6'	8.07	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(2)	данные отсутствуют
16	1.1.16	1.1.17	184°50.3'	1.9	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(2)	данные отсутствуют
17	1.1.17	1.1.18	184°38.6'	9.88	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(2)	данные отсутствуют
18	1.1.18	1.1.19	184°23.9'	0.13	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(2)	данные отсутствуют
19	1.1.19	1.1.20	184°11.1'	9.87	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(2)	данные отсутствуют
20	1.1.20	1.1.21	183°48.8'	0.15	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(2)	данные отсутствуют
21	1.1.21	1.1.22	184°10.9'	9.88	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(2)	данные отсутствуют
22	1.1.22	1.1.23	184°23.9'	0.13	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(2)	данные отсутствуют

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 11	Всего разделов: 6	Всего листов отчёта: 35

10.07.2023г. № КУВИ-001/2023-158187081

Кадастровый номер: 16:24:240301:3936

1	2	3	4	5	6	7	8
23	1.1.23	1.1.24	183°29.3`	9.86	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(2)	данные отсутствуют
24	1.1.24	1.1.25	180°0.0`	0.15	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(2)	данные отсутствуют
25	1.1.25	1.1.26	183°27.9`	9.93	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(2)	данные отсутствуют
26	1.1.26	1.1.27	183°35.9`	6.69	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(2)	данные отсутствуют
27	1.1.27	1.1.28	183°24.4`	3.37	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(2)	данные отсутствуют
28	1.1.28	1.1.29	183°36.8`	9.84	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(2)	данные отсутствуют
29	1.1.29	1.1.30	184°5.2`	0.14	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(2)	данные отсутствуют
30	1.1.30	1.1.31	184°10.9`	9.88	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(2)	данные отсутствуют
31	1.1.31	1.1.32	185°42.7`	0.1	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(2)	данные отсутствуют
32	1.1.32	1.1.33	184°18.3`	9.86	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(2)	данные отсутствуют
33	1.1.33	1.1.34	184°5.2`	0.14	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(2)	данные отсутствуют
34	1.1.34	1.1.35	184°8.1`	9.99	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(2)	данные отсутствуют
35	1.1.35	1.1.36	184°18.7`	2.53	данные отсутствуют	16:24:240301:3668(12), 16:24:240301:1342(2)	адрес отсутствует; данные отсутствуют
36	1.1.36	1.1.37	186°20.4`	0.18	данные отсутствуют	16:24:240301:3668(12), 16:24:240301:1342(2), 16:24:240301:375(3)	адрес отсутствует; данные отсутствуют
37	1.1.37	1.1.38	243°26.1`	0.02	данные отсутствуют	16:24:240301:3668(12), 16:24:240301:1342(2), 16:24:240301:375(3)	адрес отсутствует; данные отсутствуют
38	1.1.38	1.1.39	344°6.5`	189.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	1.1.39	1.1.1	344°44.7`	0.11	данные отсутствуют	16:24:240301:185, 16:24:240301:1740(1), 16:24:240301:383	данные отсутствуют; адрес отсутствует
40	2.1.1	2.1.2	72°59.7`	73.65	данные отсутствуют	16:24:240301:406	адрес отсутствует
41	2.1.2	2.1.3	70°29.1`	72.14	данные отсутствуют	16:24:240301:406	адрес отсутствует
42	2.1.3	2.1.4	72°59.3`	45.8	данные отсутствуют	16:24:240301:406	адрес отсутствует
43	2.1.4	2.1.5	70°18.1`	78.92	данные отсутствуют	16:24:240301:406	адрес отсутствует
44	2.1.5	2.1.6	75°53.8`	20.93	данные отсутствуют	16:24:240301:406	адрес отсутствует
45	2.1.6	2.1.7	70°30.7`	88.97	данные отсутствуют	16:24:240301:406	адрес отсутствует
46	2.1.7	2.1.8	179°37.1`	3.01	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 11	Всего разделов: 6	Всего листов отчёта: 35

10.07.2023г. № КУВИ-001/2023-158187081	
Кадастровый номер:	16:24:240301:3936

1	2	3	4	5	6	7	8
47	2.1.8	2.1.9	179°18.7`	9.98	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
48	2.1.9	2.1.10	179°45.8`	9.68	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
49	2.1.10	2.1.11	180°0.0`	0.31	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
50	2.1.11	2.1.12	179°39.4`	10.01	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
51	2.1.12	2.1.13	180°0.0`	0.32	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
52	2.1.13	2.1.14	179°45.8`	9.67	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
53	2.1.14	2.1.15	179°28.1`	9.71	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
54	2.1.15	2.1.16	180°0.0`	0.24	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
55	2.1.16	2.1.17	181°34.1`	9.49	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
56	2.1.17	2.1.18	180°57.3`	0.6	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
57	2.1.18	2.1.19	175°59.9`	6.74	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
58	2.1.19	2.1.20	175°48.9`	3.29	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
59	2.1.20	2.1.21	181°21.0`	9.76	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
60	2.1.21	2.1.22	180°0.0`	0.11	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
61	2.1.22	2.1.23	180°44.6`	10.01	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
62	2.1.23	2.1.24	180°45.4`	9.84	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
63	2.1.24	2.1.25	180°0.0`	0.12	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
64	2.1.25	2.1.26	181°32.9`	9.99	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
65	2.1.26	2.1.27	181°26.0`	9.99	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
66	2.1.27	2.1.28	181°33.8`	9.89	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
67	2.1.28	2.1.29	181°39.5`	10.01	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
68	2.1.29	2.1.30	181°32.5`	10.03	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
69	2.1.30	2.1.31	181°36.3`	9.99	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
70	2.1.31	2.1.32	179°56.6`	10.11	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
71	2.1.32	2.1.33	179°56.6`	10	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
72	2.1.33	2.1.34	180°0.0`	10	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
73	2.1.34	2.1.35	180°0.0`	9.98	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
74	2.1.35	2.1.36	180°17.2`	9.98	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
75	2.1.36	2.1.37	180°24.2`	2.84	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 11	Всего разделов: 6	Всего листов отчёта: 35

10.07.2023г. № КУВИ-001/2023-158187081

Кадастровый номер: 16:24:240301:3936

1	2	3	4	5	6	7	8
76	2.1.37	2.1.38	180°19.2`	7.16	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
77	2.1.38	2.1.39	180°20.2`	6.83	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
78	2.1.39	2.1.40	180°21.7`	3.17	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
79	2.1.40	2.1.41	180°24.2`	9.95	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
80	2.1.41	2.1.42	181°48.5`	9.82	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
81	2.1.42	2.1.43	184°23.9`	0.13	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
82	2.1.43	2.1.44	181°58.6`	9.86	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
83	2.1.44	2.1.45	184°23.9`	0.13	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
84	2.1.45	2.1.46	182°34.0`	9.83	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
85	2.1.46	2.1.47	184°5.2`	0.14	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
86	2.1.47	2.1.48	182°34.1`	6.7	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
87	2.1.48	2.1.49	182°36.2`	3.3	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
88	2.1.49	2.1.50	182°38.3`	9.99	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
89	2.1.50	2.1.51	182°43.6`	2.73	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
90	2.1.51	2.1.52	182°38.6`	7.16	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
91	2.1.52	2.1.53	184°45.8`	0.12	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
92	2.1.53	2.1.54	182°17.5`	10.01	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
93	2.1.54	2.1.55	182°16.0`	9.86	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
94	2.1.55	2.1.56	184°5.2`	0.14	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
95	2.1.56	2.1.57	182°7.1`	10.01	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
96	2.1.57	2.1.58	180°0.0`	0.15	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
97	2.1.58	2.1.59	182°10.1`	9.78	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
98	2.1.59	2.1.60	180°54.4`	3.79	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
99	2.1.60	2.1.61	180°54.4`	6.32	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
100	2.1.61	2.1.62	180°48.4`	9.95	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
101	2.1.62	2.1.63	180°23.9`	10.07	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
102	2.1.63	2.1.64	180°27.5`	10	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
103	2.1.64	2.1.65	180°24.1`	10	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
104	2.1.65	2.1.66	180°27.7`	9.92	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 11	Всего разделов: 6	Всего листов отчёта: 35

10.07.2023г. № КУВИ-001/2023-158187081

Кадастровый номер: 16:24:240301:3936

1	2	3	4	5	6	7	8
105	2.1.66	2.1.67	181°2.6'	9.89	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
106	2.1.67	2.1.68	180°0.0'	0.15	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
107	2.1.68	2.1.69	181°2.0'	9.98	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
108	2.1.69	2.1.70	181°12.2'	10	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
109	2.1.70	2.1.71	181°10.0'	9.83	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
110	2.1.71	2.1.72	180°0.0'	0.12	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
111	2.1.72	2.1.73	182°40.6'	9.85	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
112	2.1.73	2.1.74	184°45.8'	0.12	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
113	2.1.74	2.1.75	182°17.2'	9.78	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
114	2.1.75	2.1.76	183°10.8'	0.18	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
115	2.1.76	2.1.77	183°50.6'	6.56	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
116	2.1.77	2.1.78	183°53.6'	3.39	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
117	2.1.78	2.1.79	183°50.2'	9.86	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
118	2.1.79	2.1.80	186°20.4'	0.18	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
119	2.1.80	2.1.81	182°13.6'	10.04	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
120	2.1.81	2.1.82	182°12.8'	9.84	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
121	2.1.82	2.1.83	184°5.2'	0.14	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
122	2.1.83	2.1.84	182°52.4'	9.97	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
123	2.1.84	2.1.85	182°55.4'	9.8	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
124	2.1.85	2.1.86	180°0.0'	0.17	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
125	2.1.86	2.1.87	184°8.9'	9.82	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
126	2.1.87	2.1.88	183°48.8'	0.15	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
127	2.1.88	2.1.89	184°0.9'	9.85	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
128	2.1.89	2.1.90	183°34.6'	0.16	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
129	2.1.90	2.1.91	183°36.5'	10.01	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
130	2.1.91	2.1.92	183°38.7'	9.91	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
131	2.1.92	2.1.93	184°5.2'	0.14	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
132	2.1.93	2.1.94	181°46.3'	10.02	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
133	2.1.94	2.1.95	181°49.7'	0.94	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 11	Всего разделов: 6	Всего листов отчёта: 35

10.07.2023г. № КУВИ-001/2023-158187081

Кадастровый номер: 16:24:240301:3936

1	2	3	4	5	6	7	8
134	2.1.95	2.1.96	181°50.0'	9.06	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
135	2.1.96	2.1.97	181°39.6'	2.76	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
136	2.1.97	2.1.98	181°49.3'	7.23	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
137	2.1.98	2.1.99	181°51.3'	9.89	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
138	2.1.99	2.1.100	182°30.4'	10.06	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
139	2.1.100	2.1.101	180°0.0'	0.15	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
140	2.1.101	2.1.102	182°34.4'	9.58	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
141	2.1.102	2.1.103	182°12.2'	0.26	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
142	2.1.103	2.1.104	182°50.3'	9.89	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
143	2.1.104	2.1.105	182°37.9'	10.02	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
144	2.1.105	2.1.106	182°51.2'	10.04	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
145	2.1.106	2.1.107	182°53.5'	9.91	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
146	2.1.107	2.1.108	183°14.8'	10.07	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
147	2.1.108	2.1.109	183°12.1'	9.85	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
148	2.1.109	2.1.110	180°0.0'	0.15	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
149	2.1.110	2.1.111	183°33.9'	9.81	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
150	2.1.111	2.1.112	183°48.8'	0.15	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
151	2.1.112	2.1.113	183°34.1'	9.8	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
152	2.1.113	2.1.114	182°51.7'	0.2	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
153	2.1.114	2.1.115	183°57.8'	9.98	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
154	2.1.115	2.1.116	184°4.1'	9.86	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
155	2.1.116	2.1.117	184°45.8'	0.12	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
156	2.1.117	2.1.118	184°11.3'	10	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
157	2.1.118	2.1.119	184°13.3'	9.92	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
158	2.1.119	2.1.120	184°45.8'	0.12	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
159	2.1.120	2.1.121	182°31.3'	10	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
160	2.1.121	2.1.122	182°31.7'	9.97	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
161	2.1.122	2.1.123	182°29.2'	8.53	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
162	2.1.123	2.1.124	182°37.2'	1.53	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 7 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 11	Всего разделов: 6	Всего листов отчёта: 35

10.07.2023г. № КУВИ-001/2023-158187081

Кадастровый номер: 16:24:240301:3936

1	2	3	4	5	6	7	8
163	2.1.124	2.1.125	182°29.5`	9.89	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
164	2.1.125	2.1.126	182°51.7`	3.2	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
165	2.1.126	2.1.127	182°50.2`	6.87	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
166	2.1.127	2.1.128	182°54.5`	9.85	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
167	2.1.128	2.1.129	184°5.2`	0.14	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
168	2.1.129	2.1.130	182°41.9`	9.98	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
169	2.1.130	2.1.131	182°48.2`	7.77	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
170	2.1.131	2.1.132	182°53.3`	2.18	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
171	2.1.132	2.1.133	182°58.4`	10.02	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
172	2.1.133	2.1.134	183°3.7`	9.92	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
173	2.1.134	2.1.135	182°40.0`	10.1	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
174	2.1.135	2.1.136	182°20.2`	1.47	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
175	2.1.136	2.1.137	182°34.1`	8.48	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
176	2.1.137	2.1.138	182°9.8`	10.07	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
177	2.1.138	2.1.139	182°0.5`	9.99	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
178	2.1.139	2.1.140	182°24.7`	9.98	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
179	2.1.140	2.1.141	182°19.8`	9.84	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
180	2.1.141	2.1.142	185°11.6`	0.11	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
181	2.1.142	2.1.143	184°9.3`	9.94	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
182	2.1.143	2.1.144	185°42.7`	0.1	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
183	2.1.144	2.1.145	184°17.3`	9.9	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
184	2.1.145	2.1.146	184°9.6`	2.76	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
185	2.1.146	2.1.147	184°7.1`	7.24	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
186	2.1.147	2.1.148	184°14.0`	9.89	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
187	2.1.148	2.1.149	184°45.8`	0.12	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
188	2.1.149	2.1.150	183°32.0`	6.65	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
189	2.1.150	2.1.151	183°24.4`	3.37	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
190	2.1.151	2.1.152	183°35.9`	9.88	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
191	2.1.152	2.1.153	184°45.8`	0.12	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 11	Всего разделов: 6	Всего листов отчёта: 35

10.07.2023г. № КУВИ-001/2023-158187081

Кадастровый номер: 16:24:240301:3936

1	2	3	4	5	6	7	8
192	2.1.153	2.1.154	182°55.2'	10.01	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
193	2.1.154	2.1.155	182°57.4'	2.71	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
194	2.1.155	2.1.156	182°58.0'	7.15	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
195	2.1.156	2.1.157	180°0.0'	0.11	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
196	2.1.157	2.1.158	183°54.6'	9.97	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
197	2.1.158	2.1.159	194°44.6'	6.48	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(1)	данные отсутствуют
198	2.1.159	2.1.160	250°16.0'	70.64	данные отсутствуют	16:24:240301:384	адрес отсутствует
199	2.1.160	2.1.161	344°6.6'	929.82	данные отсутствуют	16:24:240301:1740(3)	данные отсутствуют
200	2.1.160	2.1.160			данные отсутствуют	16:24:240301:185	данные отсутствуют
201	2.1.161	2.1.162	344°6.8'	3.98	данные отсутствуют	16:24:240301:1740(3)	данные отсутствуют
202	2.1.162	2.1.1	344°7.9'	3.04	данные отсутствуют	16:24:240301:1740(3)	данные отсутствуют
203	3.1.1	3.1.2	79°14.8'	549.76	данные отсутствуют	16:24:240301:3668(5)	адрес отсутствует
204	3.1.2	3.1.3	178°29.3'	3.03	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
205	3.1.2	3.1.2			данные отсутствуют	16:24:240301:375(1)	данные отсутствуют
206	3.1.3	3.1.4	179°42.9'	10.04	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
207	3.1.4	3.1.5	179°25.8'	2.01	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
208	3.1.5	3.1.6	179°29.9'	7.99	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
209	3.1.6	3.1.7	179°32.6'	10.06	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
210	3.1.7	3.1.8	179°19.9'	2.57	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
211	3.1.8	3.1.9	179°13.7'	7.43	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
212	3.1.9	3.1.10	179°15.5'	10.05	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
213	3.1.10	3.1.11	179°4.3'	1.85	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
214	3.1.11	3.1.12	179°3.7'	7.93	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
215	3.1.12	3.1.13	180°0.0'	0.13	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
216	3.1.13	3.1.14	183°2.6'	9.79	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
217	3.1.14	3.1.15	183°22.0'	0.17	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
218	3.1.15	3.1.16	183°8.2'	10.06	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
219	3.1.16	3.1.17	198°6.1'	7.05	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
220	3.1.17	3.1.18	178°24.4'	7.19	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 9 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 11	Всего разделов: 6	Всего листов отчёта: 35

10.07.2023г. № КУВИ-001/2023-158187081

Кадастровый номер: 16:24:240301:3936

1	2	3	4	5	6	7	8
221	3.1.18	3.1.19	159°19.2`	7.02	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
222	3.1.19	3.1.20	174°16.3`	10.02	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
223	3.1.20	3.1.21	173°9.4`	0.25	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
224	3.1.21	3.1.22	174°44.8`	9.72	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
225	3.1.22	3.1.23	175°36.1`	0.13	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
226	3.1.23	3.1.24	175°48.4`	9.85	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
227	3.1.24	3.1.25	175°47.0`	9.93	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
228	3.1.25	3.1.26	175°53.4`	10.05	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
229	3.1.26	3.1.27	175°48.2`	9.98	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
230	3.1.27	3.1.28	178°36.8`	9.91	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
231	3.1.28	3.1.29	178°44.0`	9.95	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
232	3.1.29	3.1.30	179°15.4`	10.01	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
233	3.1.30	3.1.31	179°5.0`	10	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
234	3.1.31	3.1.32	178°37.7`	10.02	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
235	3.1.32	3.1.33	178°33.7`	9.95	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
236	3.1.33	3.1.34	179°8.5`	10.01	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
237	3.1.34	3.1.35	180°0.0`	0.15	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
238	3.1.35	3.1.36	179°7.5`	9.82	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
239	3.1.36	3.1.37	180°10.5`	9.81	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
240	3.1.37	3.1.38	180°0.0`	0.15	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
241	3.1.38	3.1.39	180°10.4`	9.89	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
242	3.1.39	3.1.40	180°0.0`	0.09	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
243	3.1.40	3.1.41	180°48.9`	9.84	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
244	3.1.41	3.1.42	180°0.0`	0.15	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
245	3.1.42	3.1.43	180°49.0`	9.83	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
246	3.1.43	3.1.44	180°0.0`	0.16	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
247	3.1.44	3.1.45	180°34.3`	10.01	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
248	3.1.45	3.1.46	180°41.9`	9.84	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
249	3.1.46	3.1.47	180°0.0`	0.17	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 10 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 11	Всего разделов: 6	Всего листов отчёта: 35

10.07.2023г. № КУВИ-001/2023-158187081

Кадастровый номер: 16:24:240301:3936

1	2	3	4	5	6	7	8
250	3.1.47	3.1.48	180°9.0`	3.81	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
251	3.1.48	3.1.49	180°5.5`	6.2	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
252	3.1.49	3.1.50	180°13.9`	9.93	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
253	3.1.50	3.1.51	179°56.6`	9.98	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
254	3.1.51	3.1.52	180°6.8`	10.04	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
255	3.1.52	3.1.53	179°25.9`	10.07	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
256	3.1.53	3.1.54	179°39.4`	10	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
257	3.1.54	3.1.55	178°10.4`	10.04	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
258	3.1.55	3.1.56	178°12.4`	4.47	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
259	3.1.56	3.1.57	178°14.3`	5.53	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
260	3.1.57	3.1.58	178°20.2`	9.99	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
261	3.1.58	3.1.59	178°23.6`	9.98	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
262	3.1.59	3.1.60	178°30.7`	10	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
263	3.1.60	3.1.61	178°33.8`	9.97	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
264	3.1.61	3.1.62	179°4.9`	9.98	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
265	3.1.62	3.1.63	179°1.3`	9.95	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
266	3.1.63	3.1.64	179°50.2`	7.01	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
267	3.1.64	3.1.65	179°48.5`	2.98	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
268	3.1.65	3.1.66	179°42.8`	10	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
269	3.1.66	3.1.67	179°46.3`	10	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
270	3.1.67	3.1.68	179°42.8`	10	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
271	3.1.68	3.1.69	179°49.7`	9.98	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
272	3.1.69	3.1.70	179°46.3`	9.99	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
273	3.1.70	3.1.71	179°12.5`	7.23	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
274	3.1.71	3.1.72	179°11.0`	2.81	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
275	3.1.72	3.1.73	179°15.2`	9.98	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
276	3.1.73	3.1.74	179°5.0`	10.01	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
277	3.1.74	3.1.75	178°58.3`	10.03	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
278	3.1.75	3.1.76	177°56.5`	10.03	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 11 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 11	Всего разделов: 6	Всего листов отчёта: 35

10.07.2023г. № КУВИ-001/2023-158187081

Кадастровый номер: 16:24:240301:3936

1	2	3	4	5	6	7	8
279	3.1.76	3.1.77	177°59.5`	9.99	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
280	3.1.77	3.1.78	178°11.0`	7.25	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
281	3.1.78	3.1.79	178°16.7`	2.33	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
282	3.1.79	3.1.80	194°4.7`	9.83	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
283	3.1.80	3.1.81	194°2.2`	0.41	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
284	3.1.81	3.1.82	180°16.5`	10.4	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
285	3.1.82	3.1.83	179°32.5`	10	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
286	3.1.83	3.1.84	179°18.1`	9.84	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
287	3.1.84	3.1.85	180°0.0`	0.16	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
288	3.1.85	3.1.86	179°15.2`	9.99	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
289	3.1.86	3.1.87	180°0.0`	0.1	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
290	3.1.87	3.1.88	179°35.6`	9.88	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
291	3.1.88	3.1.89	179°47.8`	2.81	данные отсутствуют	16:24:240301:1342(3)	данные отсутствуют
292	3.1.89	3.1.90	252°49.4`	0.58	данные отсутствуют	16:24:240301:406	адрес отсутствует
293	3.1.90	3.1.91	250°31.7`	22.71	данные отсутствуют	16:24:240301:406	адрес отсутствует
294	3.1.91	3.1.92	250°30.5`	66.93	данные отсутствуют	16:24:240301:406	адрес отсутствует
295	3.1.92	3.1.93	255°53.8`	20.93	данные отсутствуют	16:24:240301:406	адрес отсутствует
296	3.1.93	3.1.94	250°18.1`	78.92	данные отсутствуют	16:24:240301:406	адрес отсутствует
297	3.1.94	3.1.95	252°59.3`	45.8	данные отсутствуют	16:24:240301:406	адрес отсутствует
298	3.1.95	3.1.96	250°29.1`	72.14	данные отсутствуют	16:24:240301:406	адрес отсутствует
299	3.1.96	3.1.97	252°59.6`	73.55	данные отсутствуют	16:24:240301:406	адрес отсутствует
300	3.1.97	3.1.98	344°6.6`	570.71	данные отсутствуют	16:24:240301:1740(2)	данные отсутствуют
301	3.1.98	3.1.99	344°6.6`	108.26	данные отсутствуют	16:24:240301:3668(5)	адрес отсутствует
302	3.1.99	3.1.1	344°3.3`	0.87	данные отсутствуют	16:24:240301:3668(5)	адрес отсутствует
303	3.2.100	3.2.101	90°0.0`	1	данные отсутствуют	16:24:240301:219	данные отсутствуют
304	3.2.101	3.2.102	0°0.0`	1	данные отсутствуют	16:24:240301:219	данные отсутствуют
305	3.2.102	3.2.103	270°0.0`	1	данные отсутствуют	16:24:240301:219	данные отсутствуют
306	3.2.103	3.2.100	180°0.0`	1	данные отсутствуют	16:24:240301:219	данные отсутствуют

Отчёт об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 11	Всего разделов: 6	Всего листов отчёта: 35

10.07.2023г. № КУВИ-001/2023-158187081	
Кадастровый номер:	16:24:240301:3936

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	459052.05	1324920.94	-	0.1
2	459154.63	1325461.05	-	0.1
3	459151.6	1325461.13	-	0.1
4	459141.56	1325461.18	-	0.1
5	459139.55	1325461.2	-	0.1
6	459131.56	1325461.27	-	0.1
7	459121.5	1325461.35	-	0.1
8	459118.93	1325461.38	-	0.1
9	459111.5	1325461.48	-	0.1
10	459101.45	1325461.61	-	0.1
11	459099.6	1325461.64	-	0.1
12	459091.67	1325461.77	-	0.1
13	459091.54	1325461.77	-	0.1
14	459081.76	1325461.25	-	0.1
15	459081.59	1325461.24	-	0.1
16	459071.55	1325460.69	-	0.1
17	459064.85	1325458.5	-	0.1
18	459057.66	1325458.7	-	0.1
19	459051.09	1325461.18	-	0.1
20	459041.12	1325462.18	-	0.1
21	459040.87	1325462.21	-	0.1
22	459031.19	1325463.1	-	0.1

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 11	Всего разделов: 6	Всего листов отчёта: 35

10.07.2023г. № КУВИ-001/2023-158187081	
Кадастровый номер:	16:24:240301:3936

1	2	3	4	5
23	459031.06	1325463.11	-	0.1
24	459021.24	1325463.83	-	0.1
25	459011.34	1325464.56	-	0.1
26	459001.32	1325465.28	-	0.1
27	458991.37	1325466.01	-	0.1
28	458981.46	1325466.25	-	0.1
29	458971.51	1325466.47	-	0.1
30	458961.5	1325466.6	-	0.1
31	458951.5	1325466.76	-	0.1
32	458941.48	1325467	-	0.1
33	458931.53	1325467.25	-	0.1
34	458921.52	1325467.4	-	0.1
35	458921.37	1325467.4	-	0.1
36	458911.55	1325467.55	-	0.1
37	458901.74	1325467.52	-	0.1
38	458901.59	1325467.52	-	0.1
39	458891.7	1325467.49	-	0.1
40	458891.61	1325467.49	-	0.1
41	458881.77	1325467.35	-	0.1
42	458881.62	1325467.35	-	0.1
43	458871.79	1325467.21	-	0.1
44	458871.63	1325467.21	-	0.1
45	458861.62	1325467.11	-	0.1
46	458851.78	1325466.99	-	0.1
47	458851.61	1325466.99	-	0.1
48	458847.8	1325466.98	-	0.1
49	458841.6	1325466.97	-	0.1
50	458831.67	1325466.93	-	0.1
51	458821.69	1325466.94	-	0.1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 11	Всего разделов: 6	Всего листов отчёта: 35

10.07.2023г. № КУВИ-001/2023-158187081

Кадастровый номер: 16:24:240301:3936

1	2	3	4	5
52	458811.65	1325466.92	-	0.1
53	458801.58	1325467.02	-	0.1
54	458791.58	1325467.08	-	0.1
55	458781.55	1325467.4	-	0.1
56	458777.08	1325467.54	-	0.1
57	458771.55	1325467.71	-	0.1
58	458761.56	1325468	-	0.1
59	458751.58	1325468.28	-	0.1
60	458741.58	1325468.54	-	0.1
61	458731.61	1325468.79	-	0.1
62	458721.63	1325468.95	-	0.1
63	458711.68	1325469.12	-	0.1
64	458704.67	1325469.14	-	0.1
65	458701.69	1325469.15	-	0.1
66	458691.69	1325469.2	-	0.1
67	458681.69	1325469.24	-	0.1
68	458671.69	1325469.29	-	0.1
69	458661.71	1325469.32	-	0.1
70	458651.72	1325469.36	-	0.1
71	458644.49	1325469.46	-	0.1
72	458641.68	1325469.5	-	0.1
73	458631.7	1325469.63	-	0.1
74	458621.69	1325469.79	-	0.1
75	458611.66	1325469.97	-	0.1
76	458601.64	1325470.33	-	0.1
77	458591.66	1325470.68	-	0.1
78	458584.41	1325470.91	-	0.1
79	458582.08	1325470.98	-	0.1
80	458572.55	1325468.59	-	0.1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 11	Всего разделов: 6	Всего листов отчёта: 35

10.07.2023г. № КУВИ-001/2023-158187081

Кадастровый номер: 16:24:240301:3936

1	2	3	4	5
81	458572.15	1325468.49	-	0.1
82	458561.75	1325468.44	-	0.1
83	458551.75	1325468.52	-	0.1
84	458541.91	1325468.64	-	0.1
85	458541.75	1325468.64	-	0.1
86	458531.76	1325468.77	-	0.1
87	458531.66	1325468.77	-	0.1
88	458521.78	1325468.84	-	0.1
89	458518.97	1325468.85	-	0.1
90	458518.8	1325468.3	-	0.1
91	458511.23	1325446.89	-	0.1
92	458488.9	1325383.8	-	0.1
93	458483.8	1325363.5	-	0.1
94	458457.2	1325289.2	-	0.1
95	458443.8	1325245.4	-	0.1
96	458419.7	1325177.4	-	0.1
97	458398.19	1325107.07	-	0.1
98	458947.09	1324950.82	-	0.1
99	459051.21	1324921.18	-	0.1
1	459052.05	1324920.94	-	0.1
1	459072.93	1325333.19	-	0.1
2	459073.93	1325333.19	-	0.1
3	459073.93	1325334.19	-	0.1
4	459072.93	1325334.19	-	0.1
1	459072.93	1325333.19	-	0.1
1	458394.36	1325108.17	-	0.1
2	458415.9	1325178.6	-	0.1
3	458440	1325246.6	-	0.1
4	458453.4	1325290.4	-	0.1

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 11	Всего разделов: 6	Всего листов отчёта: 35

10.07.2023г. № КУВИ-001/2023-158187081	
Кадастровый номер:	16:24:240301:3936

1	2	3	4	5
5	458480	1325364.7	-	0.1
6	458485.1	1325385	-	0.1
7	458514.78	1325468.87	-	0.1
8	458511.77	1325468.89	-	0.1
9	458501.79	1325469.01	-	0.1
10	458492.11	1325469.05	-	0.1
11	458491.8	1325469.05	-	0.1
12	458481.79	1325469.11	-	0.1
13	458481.47	1325469.11	-	0.1
14	458471.8	1325469.15	-	0.1
15	458462.09	1325469.24	-	0.1
16	458461.85	1325469.24	-	0.1
17	458452.36	1325468.98	-	0.1
18	458451.76	1325468.97	-	0.1
19	458445.04	1325469.44	-	0.1
20	458441.76	1325469.68	-	0.1
21	458432	1325469.45	-	0.1
22	458431.89	1325469.45	-	0.1
23	458421.88	1325469.32	-	0.1
24	458412.04	1325469.19	-	0.1
25	458411.92	1325469.19	-	0.1
26	458401.93	1325468.92	-	0.1
27	458391.94	1325468.67	-	0.1
28	458382.05	1325468.4	-	0.1
29	458372.04	1325468.11	-	0.1
30	458362.01	1325467.84	-	0.1
31	458352.02	1325467.56	-	0.1
32	458341.91	1325467.57	-	0.1
33	458331.91	1325467.58	-	0.1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 11	Всего разделов: 6	Всего листов отчёта: 35

10.07.2023г. № КУВИ-001/2023-158187081

Кадастровый номер: 16:24:240301:3936

1	2	3	4	5
34	458321.91	1325467.58	-	0.1
35	458311.93	1325467.58	-	0.1
36	458301.95	1325467.53	-	0.1
37	458299.11	1325467.51	-	0.1
38	458291.95	1325467.47	-	0.1
39	458285.12	1325467.43	-	0.1
40	458281.95	1325467.41	-	0.1
41	458272	1325467.34	-	0.1
42	458262.18	1325467.03	-	0.1
43	458262.05	1325467.02	-	0.1
44	458252.2	1325466.68	-	0.1
45	458252.07	1325466.67	-	0.1
46	458242.25	1325466.23	-	0.1
47	458242.11	1325466.22	-	0.1
48	458235.42	1325465.92	-	0.1
49	458232.12	1325465.77	-	0.1
50	458222.14	1325465.31	-	0.1
51	458219.41	1325465.18	-	0.1
52	458212.26	1325464.85	-	0.1
53	458212.14	1325464.84	-	0.1
54	458202.14	1325464.44	-	0.1
55	458192.29	1325464.05	-	0.1
56	458192.15	1325464.04	-	0.1
57	458182.15	1325463.67	-	0.1
58	458182	1325463.67	-	0.1
59	458172.23	1325463.3	-	0.1
60	458168.44	1325463.24	-	0.1
61	458162.12	1325463.14	-	0.1
62	458152.17	1325463	-	0.1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 11	Всего разделов: 6	Всего листов отчёта: 35

10.07.2023г. № КУВИ-001/2023-158187081

Кадастровый номер: 16:24:240301:3936

1	2	3	4	5
63	458142.1	1325462.93	-	0.1
64	458132.1	1325462.85	-	0.1
65	458122.1	1325462.78	-	0.1
66	458112.18	1325462.7	-	0.1
67	458102.29	1325462.52	-	0.1
68	458102.14	1325462.52	-	0.1
69	458092.16	1325462.34	-	0.1
70	458082.16	1325462.13	-	0.1
71	458072.33	1325461.93	-	0.1
72	458072.21	1325461.93	-	0.1
73	458062.37	1325461.47	-	0.1
74	458062.25	1325461.46	-	0.1
75	458052.48	1325461.07	-	0.1
76	458052.3	1325461.06	-	0.1
77	458045.75	1325460.62	-	0.1
78	458042.37	1325460.39	-	0.1
79	458032.53	1325459.73	-	0.1
80	458032.35	1325459.71	-	0.1
81	458022.32	1325459.32	-	0.1
82	458012.49	1325458.94	-	0.1
83	458012.35	1325458.93	-	0.1
84	458002.39	1325458.43	-	0.1
85	457992.6	1325457.93	-	0.1
86	457992.43	1325457.93	-	0.1
87	457982.64	1325457.22	-	0.1
88	457982.49	1325457.21	-	0.1
89	457972.66	1325456.52	-	0.1
90	457972.5	1325456.51	-	0.1
91	457962.51	1325455.88	-	0.1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 11	Всего разделов: 6	Всего листов отчёта: 35

10.07.2023г. № КУВИ-001/2023-158187081

Кадастровый номер: 16:24:240301:3936

1	2	3	4	5
92	457952.62	1325455.25	-	0.1
93	457952.48	1325455.24	-	0.1
94	457942.46	1325454.93	-	0.1
95	457941.52	1325454.9	-	0.1
96	457932.46	1325454.61	-	0.1
97	457929.7	1325454.53	-	0.1
98	457922.47	1325454.3	-	0.1
99	457912.59	1325453.98	-	0.1
100	457902.54	1325453.54	-	0.1
101	457902.39	1325453.54	-	0.1
102	457892.82	1325453.11	-	0.1
103	457892.56	1325453.1	-	0.1
104	457882.68	1325452.61	-	0.1
105	457872.67	1325452.15	-	0.1
106	457862.64	1325451.65	-	0.1
107	457852.74	1325451.15	-	0.1
108	457842.69	1325450.58	-	0.1
109	457832.86	1325450.03	-	0.1
110	457832.71	1325450.03	-	0.1
111	457822.92	1325449.42	-	0.1
112	457822.77	1325449.41	-	0.1
113	457812.99	1325448.8	-	0.1
114	457812.79	1325448.79	-	0.1
115	457802.83	1325448.1	-	0.1
116	457792.99	1325447.4	-	0.1
117	457792.87	1325447.39	-	0.1
118	457782.9	1325446.66	-	0.1
119	457773.01	1325445.93	-	0.1
120	457772.89	1325445.92	-	0.1

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 9 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 11	Всего разделов: 6	Всего листов отчёта: 35

10.07.2023г. № КУВИ-001/2023-158187081	
Кадастровый номер:	16:24:240301:3936

1	2	3	4	5
121	457762.9	1325445.48	-	0.1
122	457752.94	1325445.04	-	0.1
123	457744.42	1325444.67	-	0.1
124	457742.89	1325444.6	-	0.1
125	457733.01	1325444.17	-	0.1
126	457729.81	1325444.01	-	0.1
127	457722.95	1325443.67	-	0.1
128	457713.11	1325443.17	-	0.1
129	457712.97	1325443.16	-	0.1
130	457703	1325442.69	-	0.1
131	457695.24	1325442.31	-	0.1
132	457693.06	1325442.2	-	0.1
133	457683.05	1325441.68	-	0.1
134	457673.14	1325441.15	-	0.1
135	457663.05	1325440.68	-	0.1
136	457661.58	1325440.62	-	0.1
137	457653.11	1325440.24	-	0.1
138	457643.05	1325439.86	-	0.1
139	457633.07	1325439.51	-	0.1
140	457623.1	1325439.09	-	0.1
141	457613.27	1325438.69	-	0.1
142	457613.16	1325438.68	-	0.1
143	457603.25	1325437.96	-	0.1
144	457603.15	1325437.95	-	0.1
145	457593.28	1325437.21	-	0.1
146	457590.53	1325437.01	-	0.1
147	457583.31	1325436.49	-	0.1
148	457573.45	1325435.76	-	0.1
149	457573.33	1325435.75	-	0.1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 10 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 11	Всего разделов: 6	Всего листов отчёта: 35

10.07.2023г. № КУВИ-001/2023-158187081

Кадастровый номер: 16:24:240301:3936

1	2	3	4	5
150	457566.69	1325435.34	-	0.1
151	457563.33	1325435.14	-	0.1
152	457553.47	1325434.52	-	0.1
153	457553.35	1325434.51	-	0.1
154	457543.35	1325434	-	0.1
155	457540.64	1325433.86	-	0.1
156	457533.5	1325433.49	-	0.1
157	457533.39	1325433.49	-	0.1
158	457523.44	1325432.81	-	0.1
159	457517.17	1325431.16	-	0.1
160	457493.32	1325364.67	-	0.1
161	458387.61	1325110.09	-	0.1
162	458391.44	1325109	-	0.1
1	458394.36	1325108.17	-	0.1
1	457483.65	1325367.42	-	0.1
2	457506.18	1325430.23	-	0.1
3	457493.33	1325431.8	-	0.1
4	457483.49	1325431.56	-	0.1
5	457483.34	1325431.56	-	0.1
6	457473.43	1325431.32	-	0.1
7	457463.48	1325430.77	-	0.1
8	457453.63	1325430.2	-	0.1
9	457453.51	1325430.2	-	0.1
10	457443.57	1325429.42	-	0.1
11	457433.71	1325428.65	-	0.1
12	457433.59	1325428.64	-	0.1
13	457423.6	1325427.97	-	0.1
14	457413.8	1325427.32	-	0.1
15	457413.65	1325427.31	-	0.1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 11 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 11	Всего разделов: 6	Всего листов отчёта: 35

10.07.2023г. № КУВИ-001/2023-158187081

Кадастровый номер: 16:24:240301:3936

1	2	3	4	5
16	457405.61	1325426.65	-	0.1
17	457403.72	1325426.49	-	0.1
18	457393.87	1325425.69	-	0.1
19	457393.74	1325425.68	-	0.1
20	457383.9	1325424.96	-	0.1
21	457383.75	1325424.95	-	0.1
22	457373.9	1325424.23	-	0.1
23	457373.77	1325424.22	-	0.1
24	457363.93	1325423.62	-	0.1
25	457363.78	1325423.62	-	0.1
26	457353.87	1325423.02	-	0.1
27	457347.19	1325422.6	-	0.1
28	457343.83	1325422.4	-	0.1
29	457334.01	1325421.78	-	0.1
30	457333.87	1325421.77	-	0.1
31	457324.02	1325421.05	-	0.1
32	457323.92	1325421.04	-	0.1
33	457314.09	1325420.3	-	0.1
34	457313.95	1325420.29	-	0.1
35	457303.99	1325419.57	-	0.1
36	457301.47	1325419.38	-	0.1
37	457301.29	1325419.36	Закрепление отсутствует	0.1
38	457301.28	1325419.34	-	0.1
39	457483.54	1325367.45	-	0.1
1	457483.65	1325367.42	-	0.1

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов отчёта: 35

10.07.2023г. № КУВИ-001/2023-158187081	
Кадастровый номер:	16:24:240301:3936

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4172; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Шестая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): В границах приаэродромной территории устанавливаются 7 подзон. Ограничения устанавливаются в зависимости от расположения объекта и земельных участков в подзонах.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4166; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны; Реестровый номер границы: 16:00-6.4170; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Четвертая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов отчёта: 35

10.07.2023г. № КУВИ-001/2023-158187081

Кадастровый номер: 16:24:240301:3936

		приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может влиять на безопасность полетов воздушных судов.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4171; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Пятая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации Федеральным органом исполнительной власти при установлении приаэродромной территории. Величина ограничения строительства по высоте определяется представленной методикой расчета максимально допустимой высоты объектов в границах третьей подзоны.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4169; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Третья подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта

Отчёт сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН, носит справочный характер и не является официальной выпиской

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 60

10.07.2023г. № КУВИ-001/2023-158187010	
Кадастровый номер:	16:24:240301:3937
Номер кадастрового квартала:	16:24:240301
Дата присвоения кадастрового номера:	07.07.2023
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Республика Татарстан, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д Обухово
Площадь:	1215153 +/- 386
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:24:240301:1773
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для жилищного строительства
Сведения о кадастровом инженере:	образованием 2 земельных участков путём раздела земельного участка с кадастровым номером 16:24:240301:1773.
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 60

10.07.2023г. № КУВИ-001/2023-158187010

Кадастровый номер:	16:24:240301:3937

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 16:00-6.4166 от 06.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В границах приаэродромной территории устанавливаются 7 подзон. Ограничения устанавливаются в зависимости от расположения объекта и земельных участков в подзонах., вид/наименование: Приаэродромная территория Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4172 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц., вид/наименование: Шестая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4171 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может влиять на безопасность полетов воздушных судов., вид/наименование: Пятая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4169 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации Федеральным органом исполнительной власти при установлении приаэродромной территории. Величина ограничения строительства по высоте определяется представленной методикой расчета максимально допустимой высоты объектов в границах третьей подзоны., вид/наименование: Третья подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4170 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны, вид/наименование: Четвертая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта,
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 60

10.07.2023г. № КУВИ-001/2023-158187010

Кадастровый номер:	16:24:240301:3937

Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка состоит из 3 контуров. Учетные номера контуров и их площади: 1 - 48539.28 кв.м, 2 - 267803.5 кв.м, 3 - 898810.66 кв.м. Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 60

10.07.2023г. № КУВИ-001/2023-158187010

Кадастровый номер:	16:24:240301:3937

номерами): 16:24:240301:1342, 16:24:240301:382. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 07.07.2023; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 05.10.2022 № 4410 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор). вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 07.07.2023; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 07.07.2023; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 07.07.2023; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 30.07.2021 № 2047 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор). вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 07.07.2023; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 07.07.2023; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 30.07.2021 № 2046 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор). вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 07.07.2023; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок,

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 60

10.07.2023г. № КУВИ-001/2023-158187010

Кадастровый номер:	16:24:240301:3937
	предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 07.07.2023; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 30.07.2021 № 2045 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор). вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 07.07.2023; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 07.07.2023; реквизиты документа-основания: постановление "Об утверждении правил охраны линий и сооружений связи РФ" от 09.06.1995 № 578 выдан: Правительство РФ; письмо от 09.08.2010 № 131 выдан: ЗАО "Ярославский земельный центр"; приказ от 04.02.2010 № 42 выдан: Минэкономразвития России; письмо от 09.02.2010 № 131 выдан: ЗАО "Ярославский земельный центр". вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 07.07.2023; реквизиты документа-основания: постановление "Об утверждении правил охраны линий и сооружений связи РФ" от 09.06.1995 № 578 выдан: Правительство РФ; письмо от 09.08.2010 № 131 выдан: ЗАО "Ярославский земельный центр"; приказ от 04.02.2010 № 42 выдан: Минэкономразвития России; письмо от 09.02.2010 № 131 выдан: Ярославский Земельный Центр.

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 60

10.07.2023г. № КУВИ-001/2023-158187010	
Кадастровый номер:	16:24:240301:3937

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16:24:240301:3937-16/110/2023-1 07.07.2023 13:41:21
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

4.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	07.07.2023 13:41:21
	номер государственной регистрации:	16:24:240301:3937-16/110/2023-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.07.2023 по 31.03.2024 по 31.03.2024
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью " Управляющая компания "Простор Инвест" Д.У.ЗРПИФ "Инвестиционный фонд", ИНН: 7707423596
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения №10 в правила доверительного управления Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд", выдан 29.02.2016 Правила доверительного управления, выдан 24.04.2009, . Изменения и дополнения №13 в правила доверительного управления Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд", выдан 27.08.2019 Изменения и дополнения №12 в правила доверительного управления, выдан 16.04.2019, . Изменения и дополнения №11 в правила доверительного управления, выдан 09.11.2018, .

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 60

10.07.2023г. № КУВИ-001/2023-158187010

Кадастровый номер:	16:24:240301:3937

			Изменения и дополнения №14 в правила доверительного управления Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом "Инвестиционный рентный фонд", № *, выдан 12.12.2019 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом "ТФБ - Рентный инвестиционный фонд", № 1209, выдан 09.12.2013 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом "ТФБ - Рентный инвестиционный фонд", № 9, выдан 02.05.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом "ТФБ - Рентный инвестиционный фонд", № 13, выдан 12.07.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом "ТФБ - Рентный инвестиционный фонд", № 24, выдан 12.12.2012
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 60

10.07.2023г. № КУВИ-001/2023-158187010	
Кадастровый номер:	16:24:240301:3937

9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

Отчёт об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 4	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 60

10.07.2023г. № КУВИ-001/2023-158187010	
Кадастровый номер:	16:24:240301:3937

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:20000	Условные обозначения:		

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3	Всего листов раздела 3: 4	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 60
10.07.2023г. № КУВИ-001/2023-158187010			
Кадастровый номер:	16:24:240301:3937		

Масштаб 1:7000	Условные обозначения:		

Лист 11

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 3	Всего листов раздела 3: 4	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 60

10.07.2023г. № КУВИ-001/2023-158187010

Кадастровый номер:	16:24:240301:3937

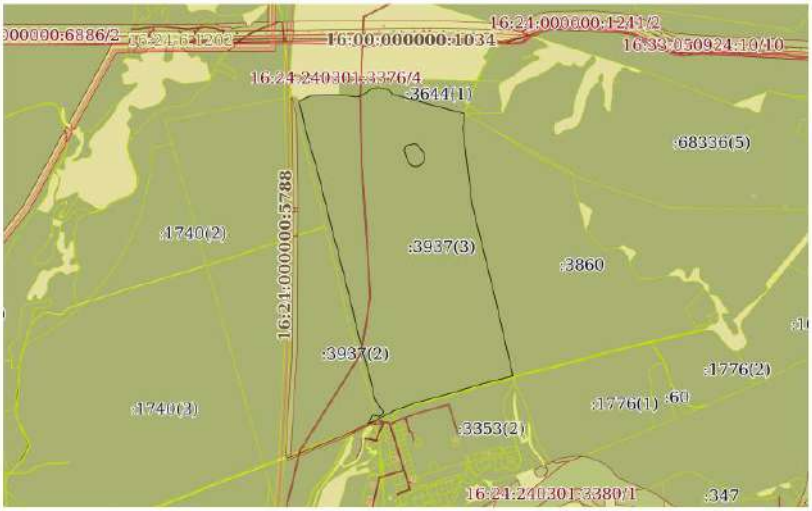
Масштаб 1:20000	Условные обозначения:		

Лист 12

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 3	Всего листов раздела 3: 4	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 60

10.07.2023г. № КУВИ-001/2023-158187010

Кадастровый номер:	16:24:240301:3937



Масштаб 1:20000	Условные обозначения:		

Остальные 48 листов выписки ЕГРН находятся на электронном носителе