



**ПРОФОЦЕНКА**  
РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР

634050, г. Томск, ул. Беленца 11/1, оф №2 тел. (8-3822) 51-22-03, 8-9138034477 [профocenka.рус](mailto:профocenka.рус) [gvozdevmn@gmail.com](mailto:gvozdevmn@gmail.com)

## ОТЧЕТ № 5932-РЦ

### ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ – ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объект недвижимости      | <ul style="list-style-type: none"><li>• Недвижимое имущество – земельный участок общей площадью 27 кв.м, кадастровый номер 16:50:010215:478</li><li>• Недвижимое имущество – земельный участок общей площадью 230 кв.м, кадастровый номер 16:50:010215:467</li><li>• Недвижимое имущество – земельный участок общей площадью 38 кв.м, кадастровый номер 16:50:010215:466</li></ul> Расположенные по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Баумана д. 31/12 |
| Дата оценки:             | 15 июня 2023 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Дата составления отчета: | 15 июня 2023 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Заказчик:                | ООО «Управляющая компания «Простор Инвест» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Инвестиционный фонд»»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Исполнитель:             | ООО РЦ «ПРОФОЦЕНКА»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

2023 год

## ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

| Параметр                                                                                   | Характеристика                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Основание для проведения оценки                                                            | Задание на оценку к договору № 15052020-О/ИФ от 15 мая 2020 года.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Объект оценки                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Недвижимое имущество – земельный участок общей площадью 27 кв.м, кадастровый номер 16:50:010215:478</li> <li>• Недвижимое имущество – земельный участок общей площадью 230 кв.м, кадастровый номер 16:50:010215:467</li> <li>• Недвижимое имущество – земельный участок общей площадью 38 кв.м, кадастровый номер 16:50:010215:466</li> </ul> <p>Расположенные по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Баумана д. 31/12</p> <p>Категория и виды разрешенного использования:</p> <p>* Земли населенных пунктов</p> <p>* Административные офисы; здания (помещения) финансовых организаций; торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения</p> |
| Оцениваемые имущественные права                                                            | Собственность (Доверительное управление)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Кадастровая стоимость, руб.                                                                | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Цели и задачи оценки                                                                       | Определение рыночной стоимости земельного участка на дату, указанную в задании на оценку.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения             | Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки в целях подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с МСФО (IFRS) 13, порядка определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Вид стоимости                                                                              | Рыночная                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Ограничения оценки                                                                         | -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки | Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Указания на форму составления отчета об оценке                                             | Отчет составляется на бумажном носителе.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Дата оценки                                                                                | 15 июня 2023 г. (дата, по состоянию на которую определена рыночная стоимость объекта недвижимости)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

### Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

Использование результатов полученной стоимости для целей отличных от указанных в Отчете не допустимо.

Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если от даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом недвижимости или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев, в соответствии со ст.12 ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

## ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таким образом, **Рыночная стоимость недвижимого имущества:**

**Недвижимое имущество – земельный участок общей площадью 27 кв.м, кадастровый номер 16:50:010215:478. Расположенный по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Баумана д. 31/12 по состоянию на 15 июня 2023 года, определенная сравнительным подходом, составляет:**

$$424\,648,02 \text{ рублей/сотка} * 0,27 \text{ соток} = 114\,654,97 \text{ рублей}$$

**Недвижимое имущество – земельный участок общей площадью 230 кв.м, кадастровый номер 16:50:010215:467. Расположенный по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Баумана д. 31/12 по состоянию на 15 июня 2023 года, определенная сравнительным подходом, составляет:**

$$424\,648,02 \text{ рублей/сотка} * 2,3 \text{ соток} = 976\,690,45 \text{ рублей}$$

**Недвижимое имущество – земельный участок общей площадью 38 кв.м, кадастровый номер 16:50:010215:466. Расположенный по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Баумана д. 31/12 по состоянию на 15 июня 2023 года, определенная сравнительным подходом, составляет:**

$$424\,648,02 \text{ рублей/сотка} * 0,38 \text{ соток} = 161\,366,25 \text{ рублей}$$

| № | Объект оценки                                                                                                                                                                        | Рыночная стоимость,<br>руб./округленно |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| 1 | Недвижимое имущество – земельный участок общей площадью 27 кв.м, кадастровый номер 16:50:010215:478. Расположенный по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Баумана д. 31/12  | 114 654,97                             |
| 2 | Недвижимое имущество – земельный участок общей площадью 230 кв.м, кадастровый номер 16:50:010215:467. Расположенный по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Баумана д. 31/12 | 976 690,45                             |
| 3 | Недвижимое имущество – земельный участок общей площадью 38 кв.м, кадастровый номер 16:50:010215:466. Расположенный по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Баумана д. 31/12  | 161 366,25                             |
| 4 | Общая стоимость земельных участков:                                                                                                                                                  | 1 252 711,67                           |

Генеральный директор  
ООО РЦ «Профocenка»



М.Н. Гвоздев

## Содержание:

|                                                                                                                                                                                         |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....                                                                                                                                                            | 2  |
| Общая информация, идентифицирующая объект оценки .....                                                                                                                                  | 2  |
| Итоговая величина стоимости объекта оценки.....                                                                                                                                         | 3  |
| ГЛАВА 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....                                                                                                                                                        | 5  |
| ГЛАВА 2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....                                                                                                                                 | 7  |
| Сведения о Заказчике оценки .....                                                                                                                                                       | 7  |
| Сведения об оценщике, проводившем оценку .....                                                                                                                                          | 7  |
| Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовки Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах .....                                                                 | 8  |
| ГЛАВА 3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ. ....                                                                                      | 9  |
| ГЛАВА 4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....                                                                                                                             | 10 |
| ГЛАВА 5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....                                                                                                                                                   | 11 |
| 5.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки. ....                                                                                                                  | 11 |
| 5.1. Информация о текущем использовании объектов оценки .....                                                                                                                           | 13 |
| 5.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта данных. Анализ достаточности и достоверности информации и данных, используемых при проведении оценки. ....                   | 13 |
| Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования .....                                                                                                                           | 14 |
| ГЛАВА 6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....                                                                                                                                               | 16 |
| 6.1. Анализ рынка объекта оценки по состоянию на дату оценки .....                                                                                                                      | 16 |
| ГЛАВА 7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....                                                                                                                                                  | 29 |
| 7.1. Последовательность определения стоимости Объекта.....                                                                                                                              | 29 |
| 7.2. Нормативно-правовые акты, Стандарты, правила, подходы и методы оценки Объекта, используемые при проведении оценки. обоснование использования стандартов при проведении оценки..... | 29 |
| 7.3. Методы оценки земельных участков.....                                                                                                                                              | 30 |
| Обоснование отказа от использования затратного и доходного подходов .....                                                                                                               | 36 |
| 7.4. Расчет стоимости Объекта методами сравнительного подхода .....                                                                                                                     | 37 |
| 7.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.....                                                                                                                                       | 44 |
| СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ .....                                                                                                                                                  | 45 |
| Приложение 1 .....                                                                                                                                                                      | 46 |

## ГЛАВА 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ<sup>1</sup>

| Параметр                                                                                   | Значение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объект оценки                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Недвижимое имущество – земельный участок общей площадью 27 кв.м, кадастровый номер 16:50:010215:478</li> <li>• Недвижимое имущество – земельный участок общей площадью 230 кв.м, кадастровый номер 16:50:010215:467</li> <li>• Недвижимое имущество – земельный участок общей площадью 38 кв.м, кадастровый номер 16:50:010215:466</li> </ul> <p>Расположенные по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Баумана д. 31/12</p> <p>Категория и виды разрешенного использования:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Земли населенных пунктов</li> <li>* Административные офисы; здания (помещения) финансовых организаций; торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения</li> </ul> |
| Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки               | Собственность (Доверительное управление)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| характеристики объекта оценки                                                              | указаны в выписках из ЕГРН на земельные участки Приложение 1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Цели и задачи оценки                                                                       | Определение рыночной стоимости земельного участка на дату, указанную в задании на оценку.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения             | Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки в целях подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с МСФО (IFRS) 13, порядка определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Вид стоимости                                                                              | Рыночная                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Ограничения оценки                                                                         | -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки | Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Указания на форму составления отчета об оценке                                             | Отчет составляется на бумажном носителе.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| дата оценки                                                                                | 15 июня 2023 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| срок проведения оценки                                                                     | 29 мая 2023 г. – 15 июня 2023 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка<sup>2</sup>:

1. Отчет об оценке объекта оценки достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете об оценке объекта оценки, и лишь для целей и функций, указанных в отчете об оценке объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта.
3. Отчет об оценке объекта оценки содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в отчете об оценке объекта оценки.
4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы отчета об оценке объекта оценки будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в отчете об оценке объекта оценки.

<sup>1</sup>Задание на оценку соответствует основным положениям Договора, являющегося основанием для проведения оценки.

<sup>2</sup>Полный перечень допущений и ограничительных условий, использованных оценщиком при проведении оценки, приведен в соответствующем разделе отчета

| Параметр | Значение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5.       | <i>При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 6.       | <i>Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в отчете об оценке объекта оценки, берутся Оценщиком из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете об оценке объекта оценки данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.</i> |
| 7.       | <i>Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 8.       | <i>Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.</i>                                                                                                                                                                                                               |
| 9.       | <i>От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 10.      | <i>Отчет об оценке объекта оценки представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта аренды.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

## ГЛАВА 2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

### СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

#### Реквизиты Заказчика оценки

**ООО «Управляющая компания «Простор Инвест» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Инвестиционный фонд»»** (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 27.05.2019 № 21-000-1-01023, предоставленная Банком России)

### СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ

| Данные о проведении оценки и о отчете об оценке                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Дата осмотра объектов оценки                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Дата проведения оценки                                                                                                     | 15.06.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Дата составления отчета                                                                                                    | 15.06.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Номер отчета                                                                                                               | 5932                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Выписка из ЕГРН от 13.01.2023 № 99/2023/514897351 на земельный участок кадастровый № 16:50:010215:478                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Выписка из ЕГРН от 13.01.2023 № 99/2023/514893722 на земельный участок кадастровый № 16:50:010215:467                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Выписка из ЕГРН от 13.01.2023 № 99/2023/514892359 на земельный участок кадастровый № 16:50:010215:466                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Сведения об Оценщике, подписавшем отчет                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Фамилия, имя, отчество Оценщика                                                                                            | Гвоздев Михаил Николаевич                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Почтовый адрес оценщика                                                                                                    | Томская область, г. Томск, ул. Алексея Беленца, д. 11/1 офис 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Адрес электронной почты оценщика                                                                                           | gvozdevmn@gmail.com                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Номер контактного телефона                                                                                                 | 8913-803-44-77                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков                                                               | член Некоммерческого партнерства СРО «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков-специалистов» (НП СРО СМАОс), зарегистрирован в Реестре оценщиков Некоммерческого партнерства СРО «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков-специалистов» от 01.02.2008 г. за № 1790                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Место нахождения оценщика                                                                                                  | Оценщик осуществляет деятельность по месту нахождения ООО РЦ «Профоценка»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Сведения о страховом полисе                                                                                                | Страховой полис ЗАО «МАКС» № 32/125-4986554 от 15.12.2022г. с 23.12.2022г. по 22.12.2023г. " на сумму 10 000 000 руб.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Данные квалификационного аттестата                                                                                         | Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 019808-1 от «31» мая 2021 г. по направлению «Оценка недвижимости»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Сведения о независимости оценщика                                                                                          | Настоящим оценщик Гвоздев Михаил Николаевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Гвоздев Михаил Николаевич 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 Гвоздев Михаил Николаевич 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.                                                                                                                                                             |
| <b>Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор</b>         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Наименование                                                                            | Общество с ограниченной ответственностью РЦ «Профоценка» (сокращенно ООО РЦ «Профоценка»).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Адрес места нахождения                                                                  | Россия, 634050, г. Томск, ул. Беленца 11/1, под. 1 Оф. 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Регистрационные данные                                                                  | ИНН 7017007857, ОГРН 1027000877650 от 20.10.1999 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Сведения о страховом полисе                                                             | Деятельность ООО РЦ «Профоценка», связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации, застрахована на сумму 100 000 000 руб. ООО Страховая компания ЗАО «МАКС», страховой полис - № 32/125-4986536, срок с 23.12.2022г. по 22.12.2023г.                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор | Настоящим ООО РЦ «Профоценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО РЦ «Профоценка» 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. |
| <b>Сведения о Заказчике оценки объекта</b>                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Наименование                                                                            | ООО «Управляющая компания «Простор Инвест» Д. У. ЗПИФ недвижимости «Инвестиционный фонд»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Предпосылки стоимости:                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• предполагается сделка с объектом оценки;</li> <li>• участники сделки или пользователи объекта являются гипотетическими лицами;</li> <li>• предполагаемое использованием объекта - текущее использование;</li> <li>• характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях.</li> </ul>                                                                                                                                                                                             |

## **ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ СТОРОННИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ**

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные они могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающей необходимой степенью достоверности.

### **ГЛАВА 3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.**

1. Отчет об оценке объекта оценки достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете об оценке объекта оценки, и лишь для целей и функций, указанных в отчете об оценке объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта.
3. Отчет об оценке объекта оценки содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в отчете об оценке объекта оценки.
4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы отчета об оценке объекта оценки будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в отчете об оценке объекта оценки.
5. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
6. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в отчете об оценке объекта оценки, берутся Оценщиком из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете об оценке объекта оценки данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
7. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
8. Оценщик лично осмотрел объект оценки и предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
9. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
10. Отчет об оценке объекта оценки представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.

## **ГЛАВА 4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**Далее будут представлены нормативные акты, обязательные к исполнению на территории Российской Федерации.**

Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:

- федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
- федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».

2. Специальные стандарты оценки: ФСО 7.

3. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации оценщиков, членом которой является Оценщик: например, стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Протокол № 36/2017 от 24.05.2017).

4. Прочие стандарты, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

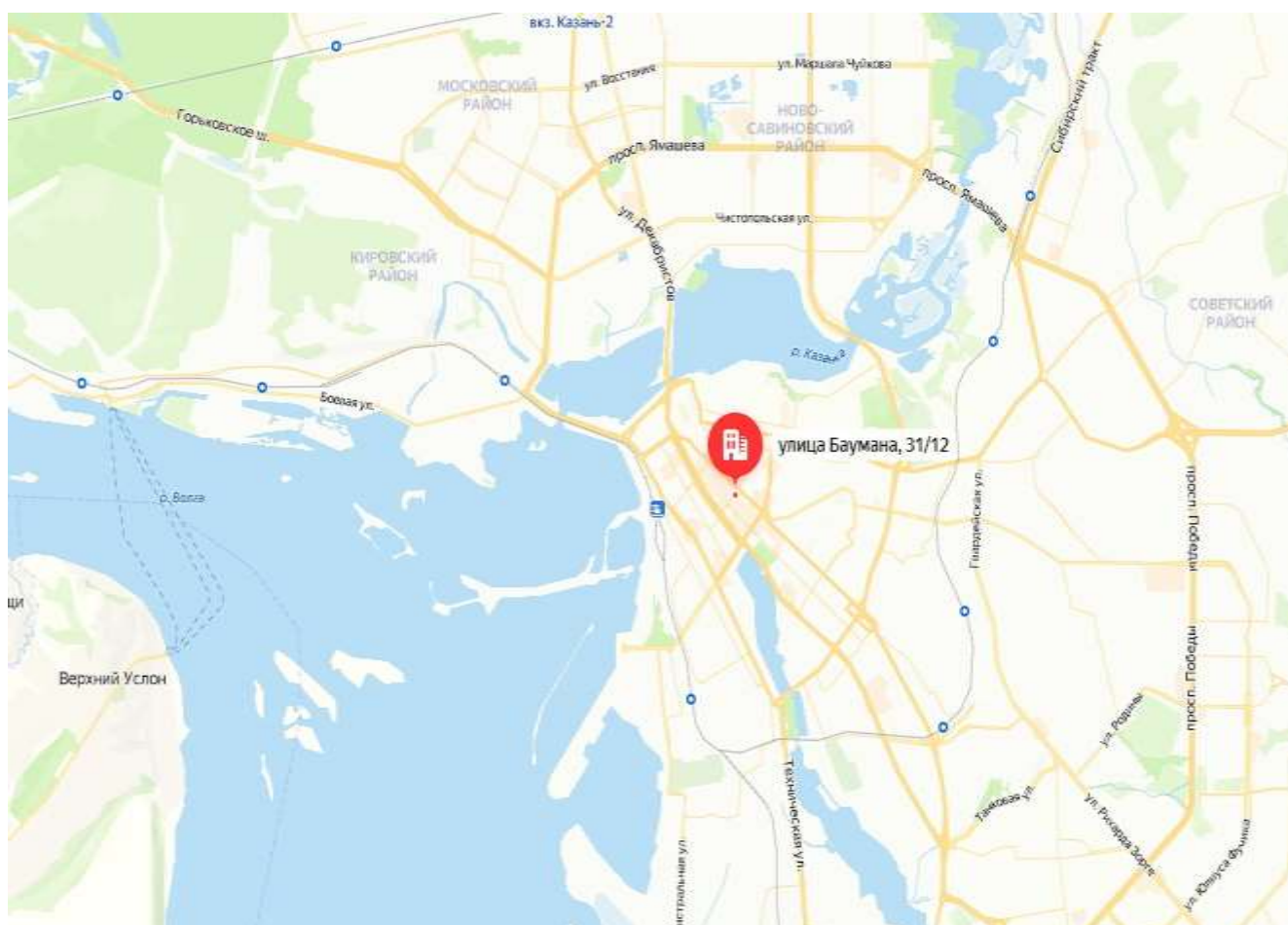
## ГЛАВА 5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

### 5.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Описание Объекта оценки составлено на основании данных, полученных от Заказчика и открытых источников информации. Оценщик лично не осматривал объект оценки, он руководствовался данными полученными от заказчика. Полученные данные об Объекте оценки были сведены Оценщиком в представленную ниже табличную форму.

| <b>Объекты недвижимости: земельные участки</b> |                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Местоположение                                 | Республика Татарстан, г. Казань, ул. Баумана д. 31/12                                                                                                                                                                                         |
| Оцениваемые права                              | Собственность (Доверительное управление)                                                                                                                                                                                                      |
| Кадастровый номер                              | 16:50:010215:478, 16:50:010215:467, 16:50:010215:466                                                                                                                                                                                          |
| Назначение                                     | Земли поселений (земли населенных пунктов)                                                                                                                                                                                                    |
| Виды разрешённого использования                | Административные офисы; здания (помещения) финансовых организаций; торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения |
| Наличие и состояние инженерных коммуникаций    | Со слов заказчика коммуникации по границе участка.                                                                                                                                                                                            |
| Окружение объекта оценки                       | Со слов заказчика участки окружены многоэтажной застройкой, строительство на данных участках не возможно.                                                                                                                                     |

#### Расположение Объектов оценки (объектов недвижимости)



## Кадастровая карта:



ПОРТАЛ О КАДАСТРЕ  
НЕДВИЖИМОСТИ В РФ

Публичная кадастровая карта

Расчет земельного налога

Главная > Публичная кадастровая карта

Внимание! Если на кадастровой карте не отображаются данные, прочтите [инструкцию](#)

### Публичная кадастровая карта



## 5.1.ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

- Недвижимое имущество – земельный участок общей площадью 27 кв.м, кадастровый номер 16:50:010215:478
- Недвижимое имущество – земельный участок общей площадью 230 кв.м, кадастровый номер 16:50:010215:467
- Недвижимое имущество – земельный участок общей площадью 38 кв.м, кадастровый номер 16:50:010215:466

Расположенные по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Баумана д. 31/12

Категория и виды разрешенного использования:

\* Земли населенных пунктов

\* Административные офисы; здания (помещения) финансовых организаций; торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения.

Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий выбирается правообладателем самостоятельно, без дополнительных процедур согласования. Для использования земельного участка с иным целевым назначением необходимо внести изменения в ЕГРН. Только после внесения указанных изменений можно говорить о законности использования земельного участка с иным целевым назначением (видом разрешенного использования). В случае невозможности изменения вида разрешенного использования в соответствии с фактическим, необходимо использовать земельный участок в соответствии с видом разрешенного использования, сведения о котором содержатся в ЕГРН.

В соответствии со ст. 42 Земельного кодекса РФ собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле, как природному объекту, не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на землях соответствующих категорий.

Из-за своих размеров и окружающей застройки многоэтажными зданиями, на выше указанных земельных участках не возможна застройка по видам их разрешенного использования, что приводит к удешевлению этих земельных участков.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость - не выявлены.

## 5.2. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ И ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.

При проведении оценки Объекта Оценщики использовали полученные от Заказчика документы, приведенные в табл. «Опись полученных от Заказчика документов», информацию из открытых источников в том числе сети интернет: <http://www.irn.ru> [www.rway.ru](http://www.rway.ru) , [www.usadba.ru](http://www.usadba.ru) , [www.blackwood.ru](http://www.blackwood.ru) , [www.asninfo.ru](http://www.asninfo.ru), [www.zemer.ru](http://www.zemer.ru) , [www.KupiZemli.ru](http://www.KupiZemli.ru) , [www.avito.ru/](http://www.avito.ru/)

### Опись полученных от Заказчика документов

| Наименование, вид документа |                                                                                                       |                 |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 1                           | Выписка из ЕГРН от 13.01.2023 № 99/2023/514897351 на земельный участок кадастровый № 16:50:010215:478 | Копия документа |
| 2.                          | Выписка из ЕГРН от 13.01.2023 № 99/2023/514893722 на земельный участок кадастровый № 16:50:010215:467 | Копия документа |
| 3.                          | Выписка из ЕГРН от 13.01.2023 № 99/2023/514892359 на земельный участок кадастровый № 16:50:010215:466 | Копия документа |

Процесс оценки - сбор и аналитическая оценка данных по ОБЪЕКТУ оценки и экономической ситуации на конкретном рынке с целью формирования заключения о стоимости ОБЪЕКТА оценки. Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки ОБЪЕКТА оценки, изучает количественные и качественные характеристики ОБЪЕКТА оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости ОБЪЕКТА оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость ОБЪЕКТА оценки
- б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится ОБЪЕКТ оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов
- в) информацию об ОБЪЕКТЕ оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах ОБЪЕКТА оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устаревании, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к Объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости ОБЪЕКТА оценки.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки ОБЪЕКТА оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости ОБЪЕКТА оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшийся Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости ОБЪЕКТА оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения. Исполнитель должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Общее требование к Отчету: Отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Документы, предоставленные заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников, использованные оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объекту оценки. Документы и отраженную в них информацию, оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей заказчика. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности.

## **АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Как видно из приведенного выше определения наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

**ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ** - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

**РЫНОЧНЫЙ СПРОС** - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и

предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

**ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ)** – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

**ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ** – возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

**ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ** - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

**МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ)** - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ рынка недвижимости региона, а также проведенный качественный анализ Объекта оценки показал, что уникальные особенности объекта недвижимости по расположению, форме, размеру и физическому состоянию, дают основания считать, что на дату оценки **наилучшим и наиболее эффективным использованием Объекта оценки является его использование по его назначению: для объектов коммерческой застройки.**

### 6.1. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ

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

##### **Положение России в мире и основные внешнеполитические события**

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Высокий уровень экономического взаимодействия с европейскими странами, Китаем, Южной Кореей, Японией, Индией, странами Ближнего Востока и Средней Азии, развиваются отношения со странами Африки и Латинской Америки. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики. Огромный потенциал у Северного морского пути.

Это способствует развитию российской экономики, исполнению социальных обязательств и федеральных программ развития. Однако, эта же интеграция в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от доходов от экспорта, зависимость экономики от импортных комплектующих создали и критически высокие риски для отечественной экономики в условиях сегодняшнего конфликта с США. Учитывая, что российская экономика оказалась плотно зависящей от проблем мировой экономики, что показал кризис мировой долларовой системы 2008 года, с 2012 года в стране принимаются и действуют госпрограммы диверсификации экономики: [развития сельского хозяйства](#), [авиастроения](#), [судостроения](#), [электронной и радиоэлектронной промышленности](#), [энергетики](#), [фармацевтической и медицинской промышленности](#) и ряд других комплексных программ развития.

Высокий уровень жизни и лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) исторически были достигнуты путем разграбления колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что объясняет их агрессивность по отношению к остальным странам мира. Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах и вероятности дефолтов, в социальных и внутривнутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к

радикальным изменениям сложившихся международных отношений. Мир вошел в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния, и пока не установятся новые балансы сил, принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, а также спорные территории.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной.

### Основные экономические показатели России

(по данным Росстата <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-03-2023.pdf>)

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

(в рублях в сопоставимых ценах)

|    |                                                                                                                  | 2021/2020 | 2022/2021  |           |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|-----------|
|    |                                                                                                                  | +/- % г/г | млрд. руб. | +/- % г/г |
| 1. | Валовой внутренний продукт                                                                                       | +5,6      | 153435,2   | -2,1      |
| 2. | Инвестиции в основной капитал ( <b>18,2% от ВВП</b> )                                                            | +8,6      | 27865,2    | +4,6      |
| 3. | Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым) <b>за 1 квартал</b> | -0,5      |            | +0,1      |

(в рублях в сопоставимых ценах)

|     |                                                              | 21/20     | 22/21     | янв-март 23 |
|-----|--------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-------------|
|     |                                                              | +/- % г/г | +/- % г/г | +/- % г/г   |
| 4.  | Промышленное производство                                    | +6,3      | -0,6      | -0,9        |
| 5.  | Продукция сельского хозяйства                                | -0,4      | +10,2     | +2,9        |
| 6.  | Строительство (объем СМР)                                    | +6,0      | +5,2      | +8,8        |
| 7.  | Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.:     |           |           |             |
|     | - в том числе, жилых помещений (около <b>97%</b> )           | +24,6     | +11,0     | -1,2        |
| 8.  | Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км | +38,9     | +1,1      | +15,7       |
| 9.  | Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:              | +5,8      | -2,6      | -2,1        |
|     | - железнодорожного транспорта (доля - около 49%):            | +4,3      | -0,1      | +2,6        |
|     | - Трубопроводного (около 44%)                                | +7,4      | -7,3      | -6,6        |
|     | - Автомобильного (около 5%)                                  | +5,0      | +1,8      | +8,8        |
| 10. | Оборот розничной торговли, млрд. руб.                        | +7,3      | -6,7      | -7,3        |
| 11. | Объем платных услуг населению, млрд. руб.                    | +17,5     | +3,6      | +3,9        |
| 12. | Оборот общественного питания, млрд. руб.                     | +27,5     | +4,7      | +10,7       |

(в рублях в текущих ценах)

|     |                                                                           | 21/20 г. | янв-февр 22/21г., % | янв-февр 23/22г., % |
|-----|---------------------------------------------------------------------------|----------|---------------------|---------------------|
| 13. | Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.: |          |                     |                     |
|     | - номинальная                                                             | +11,5    | +10,8               | +13,3               |

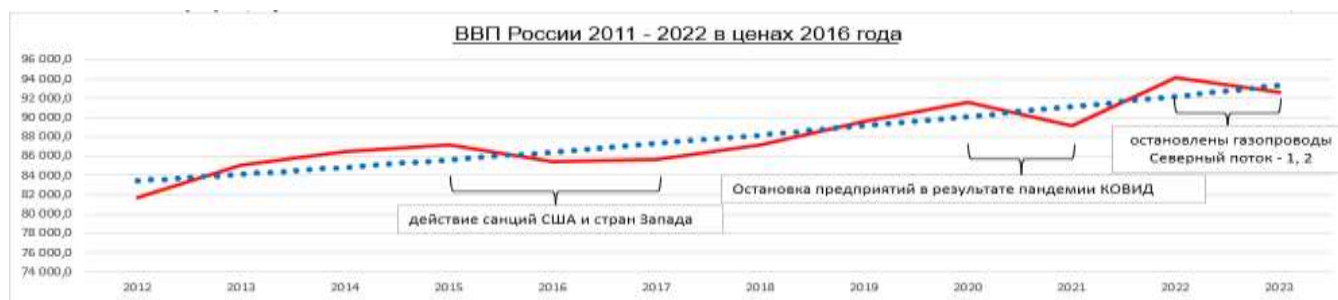
|     |                                                        |             |              |             |
|-----|--------------------------------------------------------|-------------|--------------|-------------|
|     | - реальная (учитывает инфляцию)                        | <b>+4,5</b> | <b>+1,9</b>  | <b>+1,7</b> |
| 14. | Ключевая ставка ЦБР с <b>19.09.22г.</b> составляет, %: |             | <b>+8,5</b>  | <b>+7,5</b> |
| 15. | Инфляция, %                                            |             |              |             |
|     | - промышленная                                         |             | <b>+24,1</b> | <b>-2,6</b> |
|     | - потребительская                                      |             | <b>+6,5</b>  | <b>+8,6</b> |

(в рублях в текущих ценах)

|     |                                                                                                                                                                                                                        | 22/21г., %                                                       | 23/22г., %                 |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| 16. | Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах: | <b>+2,6р</b><br>(в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р) | <b>-19,5</b>               |
|     | - Сельскохозяйственных, рыболовецк и лесн. хоз (доля - около 2,6%)                                                                                                                                                     |                                                                  | <b>-8,1</b>                |
|     | - Строительных (доля - около 2,2%)                                                                                                                                                                                     |                                                                  | <b>в 2,2 раза</b>          |
|     | - Добыча полезных ископаемых (доля - около 22,2%)                                                                                                                                                                      |                                                                  | <b>-50,9</b>               |
|     | - Торговля и ремонт автотранспортных средств (доля - около 20,1%)                                                                                                                                                      |                                                                  | <b>-36,8</b>               |
|     | - Транспортировка и хранение (доля - около 5,7%)                                                                                                                                                                       |                                                                  | <b>+37,5</b>               |
|     | - Обрабатывающие производства, в т.ч.:                                                                                                                                                                                 |                                                                  | <b>-9,6</b>                |
|     | - пищевых продуктов                                                                                                                                                                                                    |                                                                  | <b>в 2,6 раза</b>          |
|     | - одежды                                                                                                                                                                                                               |                                                                  | <b>в 2,8 раза</b>          |
|     | - производство нефтепродуктов                                                                                                                                                                                          |                                                                  | <b>+10,4</b>               |
|     | - химические производства                                                                                                                                                                                              |                                                                  | <b>-46,7</b>               |
|     | - металлургическое производство                                                                                                                                                                                        |                                                                  | <b>-48,2</b>               |
|     | - обеспечение электроэнерг., газом и паром; кондиционирование                                                                                                                                                          |                                                                  | <b>+19,8</b>               |
| 17. | Кредиторская задолженность организаций на конец <b>февраля</b>                                                                                                                                                         | <b>+4,4</b>                                                      | <b>12,7</b>                |
|     | - просроченная кредиторская задолженность                                                                                                                                                                              | <b>6,0</b> % от кредиторск задолж                                | <b>4,5</b> % от кредиторск |
| 18. | Сумма средств организаций на счетах в банках на <b>01.03.</b>                                                                                                                                                          | <b>+22,8</b>                                                     | <b>+18,6</b>               |
| 19. | Задолженность по кредитам физических лиц на <b>01.04.</b>                                                                                                                                                              | <b>+10,0</b>                                                     | <b>+8,5</b>                |
|     | - в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля – 51,5%)                                                                                                                                                       | <b>+18,1</b>                                                     | <b>+16,1</b>               |
|     | - просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам                                                                                                                        | <b>0,4%</b>                                                      | <b>0,4%</b>                |
| 20. | Доходы консолидированного бюджета России                                                                                                                                                                               |                                                                  | <b>+17,7</b>               |
| 21. | Международные резервы <u>(ЗВР)</u> , на <b>28.04.23г.:</b> <b>598,9</b> млрд. долл. США                                                                                                                                | <b>-7,7</b>                                                      | <b>+1,0</b>                |
| 22. | <u>Фонд национального благосостояния</u> на <b>01.04.23г.:</b> <b>11,9</b> трлн. руб. или <b>154,5</b> млрд. долл. США ( <b>7,9</b> % от ВВП)                                                                          | <b>-18,8</b>                                                     | <b>-9,2</b>                |
| 23. | <u>Государственный внешний долг</u> , на <b>01.04.23г.</b> <b>56,7</b> млрд. долл. США                                                                                                                                 | <b>-3,9</b>                                                      | <b>-1,7</b>                |

|     | Статьи платежного баланса Российской Федерации<br>(по данным БР)                       | 22/21,<br>%            | 1 кв. 23/22     |              |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------|--------------|
|     |                                                                                        |                        | млрд. \$<br>США | % г/г        |
| 24. | Счет текущих операций, в т.ч.:                                                         | <b>в 1,9<br/>раза</b>  | <b>18,6</b>     | <b>-73,4</b> |
| 25. | - экспорт товаров                                                                      | <b>+19,0</b>           | <b>100,8</b>    | <b>-34,8</b> |
| 26. | - импорт товаров                                                                       | <b>-7,8</b>            | <b>71,8</b>     | <b>0,0</b>   |
| 27. | Сальдо финансового счета, исключая резервные активы (потенциально, это отток капитала) | <b>в 3,98<br/>раза</b> | <b>21,4</b>     | <b>-72,3</b> |

### Выводы и перспективы российской экономики



В периоды мировых кризисов российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытывает те же негативные тенденции, что и вся мировая экономика: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние незаконных финансовых и торговых санкций и диверсионные акты Запада на газопроводах Россия-Европа, направленных на экономическую изоляцию и нанесение прямого экономического ущерба России.

В результате, как показывают данные Росстата, макроэкономические показатели 2022 года - 1 квартала 2023 года несколько ухудшились. Наблюдалось снижение индексов производства экспортных и импортных позиций товаров: добычи полезных ископаемых, металлургического производства, химического производства, импортных комплектующих. Как результат, видим общее снижение грузооборота, торгового товарооборота, снижение доходов предприятий связанных с этим отраслей, рост неиспользуемых организациями средств на счетах, снижение доходов населения, снижение спроса. Возросла задолженность по ипотечным кредитам.

Но имеются и положительные тенденции: несколько возросли инвестиции в основной капитал, растёт производство сельскохозяйственной продукции, производство промышленной продукции импортозамещающих отраслей, объём платных услуг населению и оборот предприятий общественного питания, объёмы строительства, пассажирооборот транспорта общего пользования, железнодорожные и автомобильные грузовые перевозки. Несколько возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения, снижается промышленная инфляция, что послужит снижению потребительской инфляции.

Судя по официальным данным Банка России и ФТС, сложилась «парадоксальная» ситуация: с одной стороны видим снижение ВВП, значительное снижение финансовых результатов организаций, в том числе, добывающих полезные ископаемые, с другой — общий рост сальдо финансового счета, в 2022 году в 4 раза превышающий этот показатель 2021 года. А это - недоплаченные внутри страны налоги, неввезённая в страну инвалютная выручка, неприобретенное современное оборудование для станкостроения, машиностроения, авиастроения, судостроения и т.д. И это - при хронически устаревших основных фондах России, когда капитальные инвестиции в 2022 году составили лишь 18,2% от ВВП (для сравнения в 2021 году: в Китае — 42%, Южной Кореи - 32%, Индии — 31%, Франции, Японии, Германии — 23-25%). При этом, растет сумма средств организаций на счетах в банках, что говорит об «омертвлении» средств, неучастии их в

обороте.

Рост объемов жилищного кредитования (и, как следствие, рост задолженности по ипотечным кредитам) отразились на росте объемов строительства, что в какой-то степени поддерживает строительную и смежные со строительством отрасли, но не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения, что ведет к необоснованному росту цен недвижимости первичного рынка, с одной стороны, и к закредитованности населения и возможно обвальному падению спроса в будущем — с другой.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных [федеральных программ](#) развития перспективных направлений экономики, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет надежду на хорошие экономические перспективы при условии внешнеполитической стабилизации и по мере роста внешнеэкономической и финансовой независимости.

### **Тенденции и перспективы на рынке недвижимости**

Рынок недвижимости в значительной степени зависит от результатов экономики и укрепления позиций России в мире.

За период январь – декабрь 2022 года отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир в среднем по РФ на 7,5%,
- квартир вторичного рынка – на 3,6%,
- индивидуальных домов – на 5,6%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 5,3%.

По данным Росреестра, [за январь-декабрь 2022 года заключено 703,4 тыс. договоров участия в долевом строительстве](#), что на **22%** меньше, чем за тот же период 2021 года.

Снижение темпов роста ВВП, ухудшение финансовых показателей и снижение доходов бизнеса привело к снижению доходов населения. Отставание темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, роста номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, привело к росту цен недвижимости, к спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, обусловило рост цен элитного жилья. Все эти обстоятельства в 2021-2022 г. привели к дисбалансу на рынке, росту цен, снижению спроса и количества сделок на рынке.

Период январь-март 2023 года характеризуется коррекцией и постепенной стабилизацией спроса и предложения. Снижение цен в целом прекратилось. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан частично поддерживают рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора и смежных отраслей могут стать долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, начиная со строительства новой инженерной инфраструктуры. В любом случае, государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Также способствует стабилизации рынка [сезонная активизация](#) спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, но низкоактивен по причине общего снижения экономической активности предпринимательства в условиях ухудшения финансовых и общеэкономических показателей на фоне структурных изменений в экономике.

В дальнейшем цены продажи и аренды будут балансировать: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов СМР) и ростом затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой активности.

## Выводы

1. Сегодня самым значимым фактором риска для всех национальных экономик являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, США: дефицит энергии и ресурсов, социальное расслоение и политический раскол общества, огромный госдолг и дефицит госбюджета, структурный кризис экономики, инфляция и высокая вероятность дефолта.
2. Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее финансово-экономическое положение России по сравнению с другими ключевыми странами в условиях кризиса долларовой системы, при условии активного участия государства, дают все возможности, чтобы быстро восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов и кризиса долларовой системы взаиморасчетов, а также высокая емкость рынков России и ближайшего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов населения и бизнеса, стабильность и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.
3. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности строительных материалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

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

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

4. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).
5. Рынок недвижимости достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей, в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на объекты и ставок аренды. Скорее, часть продавцов снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом. В условиях коррекции цен зданий и помещений спрос на земельные участки, вероятно, снизится, чему способствует и значительное (в 2-5 раз) повышение с 2022 года штрафов за нарушения противопожарной безопасности.
6. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Следовательно, в условиях структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой,

энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России  
<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-03-2023.pdf>.
2. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-03-2023.pdf>.
3. <https://cbr.ru/key-indicators/>, [http://www.cbr.ru/statistics/macro\\_itm/svs/](http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/).
4. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>.

*Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 12.05.2023 года. Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт. Если Вы обнаружили ошибки в тексте, просим сообщить на почту: statrielt@bk.ru.*

## Выводы и прогнозы

Анализ динамики основных показателей экономического развития России и причин их снижения показывает, что мировая экономика в значительной степени зависит от мировой политики. Сегодня мировая политика диктуется владельцами крупнейших международных корпораций через мощный государственный аппарат США. 25 лет назад Россия под давлением США, взяв курс на рыночные отношения, разрушила свою государственную плановую экономику, понесла колоссальные потери для своего народа, сравнимые с мировой войной. Вся экономика была брошена в стихийный рынок и за 10 лет практически уничтожены ключевые для любого развитого государства отрасли (тяжелая промышленность, станкостроение, судостроение, самолетостроение), жестоко пострадали сельское хозяйство, легкая и пищевая промышленность. Были разворованы, пошлы на лом и уничтожены активы ведущих производств: их здания, сооружения, оборудование. До 2007 года сформировалась рыночная модель экономики с международной специализацией на добывающих и на энергетических отраслях. В 2014 году, открыто заявив о защите своих границ от экономической и военной экспансии, Россия получила в ответ мощное политическое и экономическое давление со стороны США. Используя своё лидирующее положение в мировой экономике и финансах и игнорируя международное экономическое право и частные интересы бизнеса, США объявили о санкциях и навязали свою волю технологически развитым компаниям мира прекратить бизнес в России. В этих условиях, разумеется, разрыв экономических отношений с высокотехнологичными компаниями отрицательно отразился на российской экономике, имеющей ориентированную на нефтедобычу структуру. Но ещё большее влияние оказало падение за короткий срок мировых цен на нефть со 116 до 28 долл. за баррель. С 2013 года США лавинообразно увеличили нефтедобычу и, пользуясь своим доминированием на фондовых и валютных рынках, влиянием на крупнейшие нефтедобывающие и нефтепотребляющие страны, обрушили рынок нефти. В такой ситуации экономические законы были полностью подчинены мировой политике, и все страны, ориентированные на экспорт нефти и сырьевых ресурсов, ощутили глубокие структурные проблемы национальных экономик: снижение госдоходов и дефицит бюджета, снижение социальных расходов, снижение доходов населения и бизнеса, снижение потребительского спроса и инвестиционной активности, высокую инфляцию. Именно это мы имеем сегодня в нашей экономике. Россия получила от «партнеров» тяжелый урок.

Хотя и не сбылось пророчество Президента США Обамы «О порванной в клочья экономике» России, последствия санкций, наложенных на мировой экономический кризис были существенны. Снижение доходов населения привело к снижению востребованности товаров и услуг потребительского рынка. Широкое распространение получила практика оптимизации управленческих расходов и расходов на персонал, избавление от непрофильных активов. Стали закрываться офисы, торговые предприятия, особенно те которые не предлагают товары первой необходимости. На рынке недвижимости появился избыток предложения, многие коммерческие помещения простаивают без арендаторов. Эта тенденция привела к снижению арендных ставок, нормы прибыли предприятий в сфере управления недвижимостью.

## Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов недвижимости.

Согласно Российскому законодательству (Гражданский Кодекс РФ, статья 130) недвижимость — это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано

с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

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 предложение, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

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

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

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

1. жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
2. коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
3. промышленная недвижимость (промышленные предприятия, сельскохозяйственные предприятия, здания НИИ и т.д.);
4. незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
5. недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например аэропорты, тюрьмы, церкви и др.).

В зависимости от состояния земельного участка рынок недвижимости можно разделить:

1. на застроенные земельные участки;
2. незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки;
3. незастроенные земельные участки, непригодные для последующей застройки.

Земельный участок – часть земной поверхности, имеющей определенные границы. Площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики участка отражаются в государственном кадастре недвижимости. Правовой статус участка определяет форму законного владения, его целевое назначение и разрешенное использование. Согласно Земельному кодексу РФ, границы участка должны быть определены в соответствии с федеральными законами РФ.

Любой земельный участок характеризуется принадлежностью к определенной категории и имеет установленный вид использования. Согласно Земельному кодексу РФ (ст.7), все земли делятся на семь категорий, определяющих вид целевого назначения земли, а именно земли:

1. поселений;
2. сельскохозяйственного назначения (с/х);
3. специального назначения (например, земли, занятые под промышленные и энергетические объекты, под коммуникации, объекты обеспечения безопасности стран и т.п.);
4. особо охраняемых природных территорий (ООПТ);
5. лесного фонда;
6. водного фонда;
7. государственного запаса.

Все земли, помимо целевого назначения имеют определенный, документально закрепленный, вид разрешенного использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять. Причем, вид разрешенного использования может быть одинаковым для земель разных категорий, например, личное подсобное хозяйство может быть разрешенным видом использования и на сельскохозяйственных землях и на землях населенных пунктов.

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

1. доходная недвижимость;
2. условно доходная недвижимость;
3. бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. уникальные объекты;
2. редкие объекты;
3. широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. активные рынки недвижимости;
2. пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. незастроенные земельные участки;
2. готовые объекты;
3. не завершённые строительством объекты;
4. объекты, нуждающиеся в реконструкции.

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

Источник: <http://realty.web-3.ru/definitions/market/>

<https://studfiles.net/preview/7414085/page:10/>

### **Сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект**

Рынок земли за последние два года претерпел глобальные изменения. Цену на земельный участок всегда определял рынок и баланс спроса и предложения. В 2023 году востребованность земли для строительства и комплексного освоения стали основными рычагами для движения цены на землю вверх. Стоит вспомнить, что 2021 год стал, пожалуй, самым результативным по продаже права аренды земельных участков под коммерческую и жилую застройку.

В 2021-2023 г. сохранялся спрос на небольшие объекты – здания, встройки и земельные участки под индивидуальное жилищное строительство. Сделки по крупным проектам, требующим серьезных инвестиций, практически прекратились.

Наиболее востребованы стали участки 0,5–1,5 га. На участки более 3 га запросы единичны, площади размером свыше 10 га до 2019 года практически вообще не рассматривались покупателями.

Если говорить об изменении цен, то наиболее существенно снизились цены на земли сельскохозяйственного назначения. Завышенная цена на данные земли в 2018 году диктовалась перспективой перевода их под коммерческое использование. В условиях текущего охлаждения рынка девелопмента они оказались невостребованными. Подешевели земельные участки и в центральных районах города.

В первую очередь упали в цене крупные земельные участки. Покупателями таких участков были крупные инвесторы, для которых эта земля перестала быть инвестиционно-привлекательной, они пока не хотят или не могут делать крупные вложения. Средние участки (1–3 га) пострадали меньше, так как интересны группам небольших инвесторов, которые не решаются зайти на проект в одиночку, – такие участки снизились в цене на 20–40%.

Земли и в городе, и за городом в продаже сейчас достаточно много. Началась эта распродажа в 2018 году. Так как к кризису рынок подошел с массовым загородным строительством, то так же массово инвесторы стали выходить с рынка. Предложение земли многократно превышает спрос. Количество выставленных на продажу участков выросло, сформировался вторичный рынок. Следует отметить, что при этом основной приток составляют земли без инженерной подготовки или

сельхоз назначения и прочие низко ликвидные участки (с юридическими проблемами, инженерно-инфраструктурными сложностями). Часть хороших участков или «заморожена» или отошла на баланс банков – в ожидании цен 2023 года.

Основной существующий спрос на землю сейчас сосредоточен именно на инженерно подготовленных участках. Если инвесторы и присутствуют на рынке – то в качестве продавцов, реализующих запасы, сделанные до кризиса. В качестве покупателей на рынке остались сейчас конечные пользователи (производственные компании, автотранспортные предприятия, предприятия торговли и сервиса). Поскольку развитие территорий не является их основной деятельностью – целина таким компаниям неинтересна.

И частные собственники, и государство демонстрируют потенциальным покупателям свою лояльность. При этом частные продавцы, как правило, связаны ценой, в которую земельный участок обошелся им до кризиса. Если продажа не носит стрессовый характер, они предпочитают не опускать цены. Частный рынок практически встал из-за отсутствия четкого представления о стоимости земельных участков и несовпадения ожиданий продавцов и покупателей. Говорить о каких-либо общих закономерностях формирования цен в текущих рыночных условиях непросто: каждый собственник земли определяет процент снижения цены исходя из собственных экономических реалий. Сделки на земельном рынке сейчас немногочисленны, и информация о реальных ценах сделки закрыта.

Стоимость земли очень зависит от конъюнктуры рынка. Даже небольшое изменение цены конечного продукта (квартир или торговых мест) может повлечь за собой изменение стоимости земли в несколько раз. Земельная составляющая в общей стоимости конечного продукта занимает не более 10%. Поэтому земля подешевела в разы, несмотря на то, что конечный продукт (квартиры или арендные ставки) уменьшился в цене в среднем на 20%. Однако, если конечный продукт подорожает, пусть даже не очень значительно, земля снова резко поднимется в цене.

Отсутствие сделок с государственной землей – следствие того, что любой инвестиционный проект – это прогнозирование расходов минимум на два-три года. В настоящее время просчитать проект невозможно из-за отсутствия стабильных цен на конечный продукт (стоимости квартир, а в случае с торговой и офисной недвижимостью – величины арендных ставок). Исходя из этого, становится очевидно, что сделки с землей возобновятся, как только определится судьба конечного продукта.

Сейчас задача города – обеспечить наличие большого количества хороших и качественных участков небольшого размера под различные функции – от жилья до промышленных объектов, чтобы к моменту возобновления спроса, у города была линейка предложений по земле самого разного назначения. Качество подготовки, то есть отсутствие непредвиденных расходов инвестора, – основное требование к участкам в условиях кризиса, именно поэтому такие продукты, как комплексное освоение, вряд ли будут в ближайшее время востребованы рынком.

### **Основные выводы относительно рынка недвижимости:**

- Факторов, способных вызвать рост цен жилой и коммерческой недвижимости, нет, поскольку наблюдается снижение экономических показателей, снижения доходов бизнеса и населения.
- Внутриэкономических причин падения цен на объекты недвижимости в России тоже нет. В условиях политической и экономической нестабильности недвижимость, как и прежде, сохраняет свою инвестиционную значимость и важную функцию сбережения и накопления капитала.
- Снижение цен недвижимости в пределах себестоимости строительства и нормы прибыли инвестора в 10 % экономически оправдано. Другие, низко активные региональные рынки недвижимости более инерционны, поэтому продолжат некоторое снижение до периода стабилизации общеэкономической обстановки. Вероятно, восстановление и господдержка ипотечного кредитования стабилизирует спрос, но сезонность цен недвижимости позволит увидеть рост только с осени 2023 года.
- В связи со снижением доходности рынка недвижимости сокращаются объемы строительства, что обусловит уход с рынка части инвестиционных и строительных компаний. Но сокращение строительства подтолкнет рынок к росту цен.
- Учитывая геополитическую напряженность и начавшиеся структурные разнонаправленные изменения в мировой экономике, эти тенденции сохранятся в 2023 году.
- В последующие периоды при условии политической и экономической стабильности, при условии

стимулирования потребительского спроса, смягчении финансово-кредитной политики государства и поддержке кредитования вероятен рост спроса на недвижимость и некоторый рост цен.

- На фоне глобального нефтяного кризиса, отягощенного коронавирусной пандемией, происходит передел сфер влияния между крупнейшими странами мира, рождается новый мировой порядок. Какое место займет в нем каждый из претендентов, зависит и от внешней политики стран, и от тех мер, которые предпринимают внутренние Правительства в целях минимизации потерь для национальных экономик. Антикризисные меры в России пока ничтожны на фоне господдержки в развитых странах, и если эти меры и дальше будут ограничены по масштабам, следует ожидать, что после падения последует длительный период очень медленного роста экономики.

- Комплексное влияние общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта таково, что рынок недвижимости находится в состоянии стагнации, или, в термине, принятом в оценочном сообществе, является неактивным рынком.

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

Российский рынок недвижимости развивается в рыночных условиях с исторической точки зрения не так долго: два с половиной десятилетия. В силу недостаточной развитости отдельных сегментов рынка зачастую невозможно обосновать используемые параметры и корректировки и обеспечить обоснованность оценки без влияния субъективного фактора при определении рыночной стоимости. При поддержке Российского общества оценщиков, а также информационной поддержке Бюро оценки Labrate.ru, Вестника оценщика Appraiser.ru и журналов: «Имущественные отношения в Российской Федерации», «Регистр оценщиков» и «Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY» авторский коллектив под руководством Лейфера Л.А., научного руководителя ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», кандидата технических наук систематически проводятся всероссийские системные опросы оценщиков-экспертов, где они отвечают на подготовленные анкеты. Оценщикам предлагалось ответить на поставленные вопросы относительно численных значений параметров (характеристик) рынка, наиболее значимо влияющих на ценообразование объектов недвижимости, которые он использует в своей практической работе в процессе оценки. Естественно, каждый оценщик высказал свое субъективное мнение, основанное на его личном опыте, общении с участниками рынка и его собственных статистических исследованиях рынка в основном в своем регионе. Однако в результате статистической обработки результатов опроса сформировалось обобщенное мнение профессиональных оценщиков городов России, которое в некотором смысле представляет собой позицию оценочного сообщества по основным параметрам, необходимым в процессе работ по оценке недвижимости.

Результатом такой работы становятся справочники оценщика.

С выходом справочников у оценщиков появилась возможность использовать требуемые в процессе оценки характеристики и корректирующие коэффициенты, опираясь на мнение оценочного сообщества.

Анализ объекта оценки позволил отнести его к группе земельные участки.

Обращаясь к анализу статистических данных по городам России, проведенный исследовательским центром под руководством Л.Лейфера [Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости-2022 Земельные участки], используем приведенные там основные ценообразующие факторы с указанием их веса, отражающего влияние на стоимость соответствующего объекта недвижимости из группы «Земельные участки». Исходными данными для расчёта этих весов послужили результаты ранжирования оценщиками-экспертами этих факторов, представленные в ответах на вопросы анкет. При расчёте веса определялись таким образом, что бы их сумма равнялась 1. В тех случаях, когда влияние факторов примерно одинаковое, каждому из этих факторов приписан одинаковый вес. Приведенные данные отражают мнение большинства оценщиков, участвующих в опросе. Поэтому они могут быть рекомендованы для использования при исполнении ФСО №3 «Требования к отчёту об оценке», в соответствии с которым в отчёте об оценке должны содержаться «анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а так же внешних факторов,

влияющих на его стоимость», а так же при выполнении федерального стандарта «Оценка недвижимости(ФСО №7)», согласно которому оценщик должен производить анализ основных факторов влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, а так же приводить интервалы значений этих факторов. При этом, однако, весовые коэффициенты, отражают степень влияния факторов на цены недвижимости, не предназначены для расчёта или уточнения значения корректировок.

Начиная с 2011 года, до 2022 года, в свет вышли издания Справочника оценщика недвижимости. Каждый справочник являлся результатом реализации проектов, в процессе которых проводились опросы экспертов - оценщиков из городов России.

Однако со временем рынок меняется, происходят изменения в сознании участников рынка относительно приоритетов и ценностей, связанных с недвижимым имуществом. Проявляются новые тренды, тенденции. Меняются представления участников рынка относительно будущего недвижимости. Это порождает необходимость регулярного переиздания справочников, которые бы учитывали новые реалии и новые тенденции на рынке.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки, Оценщик использовал сравнительный подход (метод прямого сравнения продаж). В качестве единицы сравнения Оценщиком была выбрана цена предложения 1 сотки общей площади объекта-аналога.

Основными элементами сравнения выбираются основные ценообразующие параметры, рассмотренные в обзоре рынка:

**Таблица 8. Ценообразующие факторы. Земельные участки под промышленную застройку**

| <b>№</b> | <b>Наименование фактора</b>                        | <b>Значимость фактора</b> |
|----------|----------------------------------------------------|---------------------------|
| 1        | Местоположение земельного участка                  | 0.22                      |
| 2        | Расположение относительно автомагистралей          | 0.12                      |
| 3        | Общая площадь (фактор масштаба)                    | 0.11                      |
| 4        | Передаваемые имущественные права                   | 0.11                      |
| 5        | Наличие электроснабжения на участке                | 0.08                      |
| 6        | Свободный подъезд                                  | 0.08                      |
| 7        | Наличие водоснабжения и канализации на участке     | 0.06                      |
| 8        | Наличие газоснабжения на участке                   | 0.06                      |
| 9        | Наличие железнодорожной ветки на земельном участке | 0.06                      |
| 10       | Инженерно-геологические условия                    | 0.05                      |
| 11       | Асфальтирование участка                            | 0.05                      |

Местоположение - данная корректировка не применялась ни к одному из аналогов, поскольку их расположение сопоставимо с расположением объекта оценки.

Передаваемые имущественные права - по этому ценообразующему фактору объект оценки, как и объекты аналоги, идентичны так как оценивается право собственности.

Наличие электроснабжения на участке, Наличие газоснабжения на участке, Наличие водоснабжения и канализации на участке по этим ценообразующим факторам объект оценки, как и объекты аналоги, идентичны так как не имеют все вышеперечисленные коммуникации.

В рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев оценщик не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиваться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, приводящую к искусственному завышению рыночной стоимости, обычно используется понижающая процентная поправка, которую по установившейся традиции мы называем «скидка на торг»

*Корректировка на торг*

В открытых источниках публикуются только данные о цене предложения, которая, как правило, отражает верхний предел стоимости объекта. В целях настоящей оценки, основываясь на статистических исследованиях<sup>3</sup>:

| Класс объектов                                                              | Неактивный рынок |                        |       |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|-------|
|                                                                             | Среднее          | Доверительный интервал |       |
| Цены предложений объектов                                                   |                  |                        |       |
| Земельные участки под индустриальную застройку                              | 17,9%            | 16,4%                  | 19,3% |
| Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)              | 15,7%            | 14,3%                  | 17,0% |
| Земельные участки сельскохозяйственного назначения                          | 20,3%            | 18,4%                  | 22,3% |
| Земельные участки под жилую застройку (МЖС)                                 | 15,9%            | 14,1%                  | 17,7% |
| Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)                                 | 13,7%            | 12,3%                  | 15,0% |
| Земельные участки под объекты рекреации                                     | 18,3%            | 17,0%                  | 19,6% |
| Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса) | 17,2%            | 15,6%                  | 18,9% |

Корректировка на торг принимается для земельных участков под офисно-торговую застройку как максимальное значение – 17% исходя из того, что из-за площади земельных участков затруднено использование их по видам разрешенного использования.

<sup>3</sup> Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости-2022, Земельные участки, Нижний Новгород, 2022г., стр. 294, табл.123

### 7.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- заключение Договора;
- установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор и обработка:
  - правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта правами иных лиц;
  - информации о технических и эксплуатационных характеристиках Объекта;
  - иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с Объектом;
- осмотр Объекта оценки, фотографирование (если возможно);
- анализ рынка, к которому относится Объект;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта;
- составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

### 7.2. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ, СТАНДАРТЫ, ПРАВИЛА, ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.

Отчет об оценке составлен в порядке и в соответствии с требованиями, установленными следующими нормативными документами:

- Конституция РФ.
- Гражданский кодекс РФ.
- Федеральный закон от 29.08.98 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности".
- Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:

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

федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;

федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;

федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;

федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;

федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».

Специальные стандарты оценки: ФСО 7.

Применение вышеуказанных стандартов обосновано требованием Законодательства к отчету об оценке.

По приведенной в Федеральных стандартах оценки ФСО №1 (Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 14.04.2022 г. № 200 об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» классификации и терминологии:

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с уче-

том износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Согласно Федеральному стандарту оценки ФСО №1, Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов. На основе полученных в рамках каждого из использованных подходов к Оценке результатов определяется итоговая величина стоимости Объекта оценки.

Использование или отказ от использования подходов, а так же методы оценки, используемые в рамках каждого их подходов, представлены в соответствующих разделах Отчета.

### 7.3. МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ<sup>4</sup>



Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения. Возможно применение затратного подхода с использованием метода остатка. На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

#### **Методы оценки земельных участков:**

##### Метод выделения

<sup>4</sup>Принципы и методы оценки земельных участков подробно описаны в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568-р)

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: Наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения спроса; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом – квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) методы состоят в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении, стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его

устранения.

$$\begin{aligned} PC_{zy} &= PCo - OCy \\ PC_{zy} &= Ц_{ao} - OC_{ay} \end{aligned}$$

Определяется PC совокупного объекта всеми доступными методами или цену объекта-аналога на рынке, вычитается остаточная стоимость улучшений с учетом прибыли предпринимателя.

#### Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

$$PC_{zy} = PCo * Доля_{zy1}$$

Определяется PC всего объекта и рассчитывается PC участка как известная доля в стоимости объекта, приходящаяся на землю.

При известной доле в доходах, приходящейся на участок, очевиден и другой путь:

$$PC_{zy} = (NOIo * Доля_{zy2}) / R_{zy}$$

Определяется поток доходов, приходящийся на улучшения, выделяется и капитализируется доля в потоке доходов, приходящаяся на землю. При этом:

$$Доля_{zy1} / Доля_{zy2} = Ro / R_{zy}$$

Ключевой для данного метода размер доли определяется экспертно, либо экстракцией из рынка при известных ценах сделок с землей.

#### Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков, Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

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

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности, к погашению по государственным ценным бумагам).

$$PC_{3y} = NOI_{3y} / R_{3y}$$

Определяется и капитализируется поток доходов от сдачи земли в аренду.

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади

единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные – не зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости, примененные – зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше чем срок использования улучшений в целом (далее – элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости – собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывается возраст капитала, инвестированного в улучшения).

$$PC_{3y} = (NOIo - OCy * Ry) / R_{3y}$$

Определяется и капитализируется доля дохода, приходящаяся на землю, путем вычитания из дохода от всего объекта дохода, приходящегося на улучшения с остаточной стоимостью ОСу по ставке  $R_y$ .

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

$$PC_{3y} = NOI_{3y} / R_{3y}$$

Определяется и капитализируется поток доходов от предполагаемого использования земли.

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- 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.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

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

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

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в

разрезах элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

$$PC_{\Sigma y} = \text{Сумма}_{i=1..N}(PC_{\Sigma y i}) / N_{\Sigma y}$$

Находятся сведения о продаже участков-аналогов, приводятся цены аналогов к объекту оценки с учетом характеристик  $PC_{\Sigma y}$  и усредняются приведенные цены аналогов по всем  $N$  аналогам. На этапе усреднения возможно применение весов:

$$PC_{\Sigma y} = \text{Сумма}_{i=1..n}(Bec_i * PC_{\Sigma y i}) / \text{Сумма}_{i=1..n}(Bec_i)$$

#### **Обозначения величин:**

**PC** – рыночная стоимость, наиболее вероятная цена предполагаемой сделки с активом;

**N** – Число аналогов оцениваемого объекта в сравнительном анализе;

**NOI** – Чистый операционный доход или Рента, Выручка минус затраты а также потери от вакансий и неплатежей при анализируемом способе использования актива;

**Доля** – Доля, приходящаяся на актив в потоке доходов или в стоимости совокупного объекта;

**ОС** – Остаточная стоимость замещения или восстановления, определяемая для актива по затратам на создание аналогичного по полезности или тождественного объекта с учетом прибыли предпринимателя и износа;

**R** – Ставка капитализации, определяемая экстракцией или кумулятивным построением.

#### **Обозначения индексов (выше приведенные величины относятся к):**

**ЗУ** – Земельному участку;

**О** – Совокупному объекту оценки (земля + улучшения);

**АЗУ** – Аналогам земельного участка.

**У** – Улучшениям земельного участка.

**АУ** – Аналогам улучшений земельного участка.

В контексте задания на оценку, итоговую стоимость земельного участка целесообразно определить методом сравнения продаж.

### **ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗАТРАТНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ**

Оценщик пришел к следующим выводам относительно использования затратного и доходного подходов и методов для расчета стоимости объекта оценки:

Основные недостатки затратного подхода заключаются в получении либо избыточных и завышенных значений, либо заниженных значений и создании иллюзии объективности. Например, при оценке стоимости земли по затратам на освоение равновеликой площади более ценные

земли, допустим, черноземы, получают более низкую оценку, чем менее ценные. Затраты по искусственному воспроизводству леса могут быть значительно меньше рыночной стоимости и экономической ценности участка лесной земли.

При расчете доходным подходом существует:

- трудность в правильном прогнозировании ННЭИ незастроенного земельного участка, в том числе определение сроков и стоимости строительства объекта соответствующего ННЭИ;
- большая неопределенность результатов из-за высокой субъективности определения коэффициента капитализации и ставок дисконтирования расчетными методами – результаты очень сильно меняются даже при незначительном изменении ставки дисконтирования;
- большая неопределенность результатов из-за использования в расчетах прогнозов - достоверно не могут быть предсказаны ни будущие процентные ставки, ни арендная плата, ни расходы, то есть никто не может точно составить прогноз на промежуток времени больше 3 лет;
- проблема математического занижения стоимости (ценности) в результате процедуры дисконтирования – обесценивания благ и полезностей, которые будут получены через значительный промежуток времени - чем выше данный коэффициент, тем меньше стоимость оцениваемых объектов (прежде всего, природных);
- как следствие - создание иногда иллюзии реальности и точности полученных результатов.

Таким образом, применение затратного и доходного подхода в отношении земельного участка, являющегося объектом оценки оценщик посчитал нецелесообразным.

#### **7.4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

Сравнительный подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках или предложениях объектов для купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.

Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;

Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;

Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта. При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

Определение стоимости сравнительным подходом выполняется в настоящем отчете методом сравнения продаж. Применение данного метода обусловлено его наибольшей наглядностью в отношении рынка имеющего неоднородную структуру и незначительное количество объектов аналогов, подобных объекту оценки.

Расчет стоимости объектов методом сравнения продаж основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

Выбор сопоставимых объектов производился на основании общедоступных данных, в том числе сети Internet и архивных данных оценщика.

#### **ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ**

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна.

Единицей сравнения выбирается 1 сотку площади земельного участка. Для определения стоимости объекта оценки были отобраны три аналога, которых известной является цена предложения. Для подобных объектов – земельных участков – крайне закрытой является информация о цене сделок. В ходе анализа в цену аналогов были внесены поправки, связанные с различиями, существующими между сравнимыми объектами и оцениваемой недвижимостью. Отрицательные поправки (-) вносились в случае, если по данному показателю сравниваемый объект превосходит оцениваемый. Положительные (+) поправки вносились, если по данному показателю сравниваемый объект уступает оцениваемому.

В распоряжении оценщика есть информация о более сотни предложениях аренды (открытых офертах). В соответствии с требованием Федерального стандарта оценки №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299) если информация при опубликовании на сайте в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете информация, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов. (см. Приложение).

Эти оферты представлены на специализированных сайтах, таких как Avito.ru, Domofond.ru и аналогичных. Оценщик при анализе информации с этих сайтов использовал доступные фильтры изначально отсеивая ту коммерческую недвижимость, которая несопоставима объекту оценки по площади, назначению, расположению и т.д..

Из полученной выборки уже в ручном режиме отсеиваются объекты, имеющие наибольшее количество отличий от объекта оценки.

В случае наличия различий между оцениваемым объектом и объектом аналогом по указанным элементам сравнения, в цену предложения аналога последовательно вносились необходимые корректировки.

Корректировки определялись в процентном выражении по каждому элементу сравнения для каждого аналога на основе анализа рынка, технических расчетов и экспертного мнения Оценщика.

При выборе объектов аналогов оценщик подбирал те из них, которые наиболее точно соответствуют по площади, и расположению.

При выборе аналогов он применял доступные фильтры отбора объектов по площади и назначению. В дальнейшем, уже в «ручную» отсеивались объекты сравнения находящиеся около автомагистралей, ж/д веток в дали от сёл и водоёмов.

Далее в таблицах представлены выбранные в качестве аналогов предложения пор продаже земельных участков.

По сложившейся практике делового оборота, в случае если в тексте объявления ни каким образом не фигурирует термин НДС стоимость, указанная в оферте является окончательной, то есть включает в себя все налоги и сборы, в том числе и НДС. В случае указания цены без НДС об этом прямо сообщается в тексте оферты.

В соответствии с требованием Федерального стандарта оценки №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" если информация при опубликовании на сайте в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете информация, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов. В отчете размещены сканы интернет-страниц с этими предложениями. В адресной строке скана рабочего стола с браузером прописан адрес интернет страницы

В соответствии с ФСО №3, Оценщик, при проведении оценки, не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки. В соответствии с данным положением в качестве аналогов для сравнения использованы предложения о продаже подобных объектов актуальные на дату оценки.

Таблица подобранных аналогов.

|                                                   | Объект оценки                                      | Аналог № 1                                                | Аналог № 2                                                             | Аналог № 3                                                |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Местоположение, описание                          | Республика Татарстан, Казань, ул. Баумана д. 31/12 | Республика Татарстан, Казань, Фермское ш. р-н Приволжский | Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, жилой массив Аметьево | Республика Татарстан, Казань, Адмиралтейская ул., 3кб     |
| Площадь сотка                                     |                                                    | 31,2                                                      | 16,8                                                                   | 31                                                        |
| Передаваемые права                                | Право собственности                                | Право собственности                                       | Право собственности                                                    | Право собственности                                       |
| Условия финансирования                            | рыночные                                           | Рыночные                                                  | рыночные                                                               | рыночные                                                  |
| Условия сделки                                    | коммерческие                                       | Коммерческие                                              | коммерческие                                                           | коммерческие                                              |
| Тип данных                                        | сделка                                             | Предложение                                               | предложение                                                            | предложение                                               |
| Время продажи (предложения)                       | июнь 2023                                          | июнь 2023                                                 | июнь 2023                                                              | июнь 2023                                                 |
| Наличие коммуникаций                              | Все коммуникации по границе                        | Все коммуникации по границе                               | Все коммуникации по границе                                            | Все коммуникации по границе                               |
|                                                   |                                                    | <a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a> | <a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a>              | <a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a> |
| Стоимость предложения (сделки), с учетом НДС/руб. |                                                    | 30 000 000,00                                             | 14 900 000,00                                                          | 22 000 000,00                                             |

Цены аналогов корректировались с учетом их параметров следующим образом:

$$P_{\text{скорр}} = P_0 * (1+P_1) * (1+P_2) * \dots * (1+P_n), \text{ где}$$

$P_0$  – начальная цена аналога (цена предложения/цена сделки);

$P_{\text{скорр}}$  – скорректированная цена аналога;

$P_1, P_2, P_n$  – поправочные коэффициенты.

## ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК И РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### *Права*

У всех объектов сравнения при заключении сделки передаются одинаковые права на объект, поэтому корректировка на объём передаваемых прав не применяется.

### *Условия финансирования сделки*

Цены, по которым выставлены объекты аналоги на рынок недвижимости, подразумевают под собой, что условия финансирования будут рыночными, что подтверждается беседами с продавцами и их агентами, корректировка не применяется.

### *Условия сделки*

Все выбранные объекты аналоги выставлены на рынок посредством публичной оферты, в результате можно сделать заключение, что цены на аналоги не подвержены не типичным для рынка недвижимости условиям продажи. корректировка не применяется.

### *Корректировка на торг*

В открытых источниках публикуются только данные о цене предложения, которая, как правило, отражает верхний предел стоимости объекта. В целях настоящей оценки, основываясь на статистических исследованиях<sup>5</sup>:

| Класс объектов                                                              | Неактивный рынок |                        |       |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|-------|
|                                                                             | Среднее          | Доверительный интервал |       |
| Цены предложений объектов                                                   |                  |                        |       |
| Земельные участки под индустриальную застройку                              | 17,9%            | 16,4%                  | 19,3% |
| Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)              | 15,7%            | 14,3%                  | 17,0% |
| Земельные участки сельскохозяйственного назначения                          | 20,3%            | 18,4%                  | 22,3% |
| Земельные участки под жилую застройку (МЖС)                                 | 15,9%            | 14,1%                  | 17,7% |
| Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)                                 | 13,7%            | 12,3%                  | 15,0% |
| Земельные участки под объекты рекреации                                     | 18,3%            | 17,0%                  | 19,6% |
| Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса) | 17,2%            | 15,6%                  | 18,9% |

<sup>5</sup>Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости-2022, Земельные участки, Нижний Новгород, 2022г., стр. 294, табл.123

Корректировка на торг принимается для земельных участков под офисно-торговую застройку как максимальное значение – 17% исходя из того, что из-за площади земельных участков затруднено использование их по видам разрешенного использования.

#### Категория земель

Земельные участки всей территории страны разделены на отдельные категории, обладающие разным правовым статусом и разным назначением. Четкое деление предусмотрено ст. 7 Земельного кодекса РФ. Земельное законодательство разделяет все земли на 7 категорий:

1. поселений;
2. сельскохозяйственного назначения (с/х);
3. специального назначения (например, земли, занятые под промышленные и энергетические объекты, под коммуникации, объекты обеспечения безопасности страны и т.п.);
4. особо охраняемых природных территорий (ООПТ);
5. лесного фонда;
6. водного фонда;
7. государственного запаса.
8. Промышленного назначения.

Так как объекты-аналоги, как и рассматриваемый объект, относятся к категории – промышленного назначения, корректировка не применяется.

#### Наличие коммуникаций.

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры: так участки на хорошо освоенных землеотводах, ценятся дороже, нежели на неосвоенных. По данным справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2022» под редакцией Лейфера Л.А, Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022г.

Как у объекта оценки, так и объектов аналогов коммуникации подведены по границе участка. Корректировка не проводилась.

#### Корректировка на площадь

Таблица 31

| Земельные участки под коммерческую застройку. Данные, усредненные по России |         |        |        |         |         |         |         |         |         |         |         |          |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|
| Площадь,<br>сот.                                                            |         | аналог |        |         |         |         |         |         |         |         |         |          |
|                                                                             |         | 0-50   | 50-100 | 100-200 | 200-300 | 300-400 | 400-500 | 500-600 | 600-700 | 700-800 | 800-900 | 900-1000 |
| объект оценки                                                               | 0-50    | 1,00   | 1,77   | 2,54    | 3,31    | 3,94    |         |         |         |         |         |          |
|                                                                             | 50-100  | 0,56   | 1,00   | 1,43    | 1,87    | 2,23    | 2,54    | 2,82    | 3,07    | 3,31    | 3,53    | 3,74     |
|                                                                             | 100-200 | 0,39   | 0,70   | 1,00    | 1,30    | 1,55    | 1,77    | 1,97    | 2,14    | 2,31    | 2,46    | 2,61     |
|                                                                             | 200-300 | 0,30   | 0,53   | 0,77    | 1,00    | 1,19    | 1,36    | 1,51    | 1,64    | 1,77    | 1,89    | 2,00     |
|                                                                             | 300-400 | 0,25   | 0,45   | 0,64    | 0,84    | 1,00    | 1,14    | 1,26    | 1,38    | 1,49    | 1,59    | 1,68     |
|                                                                             | 400-500 |        | 0,39   | 0,56    | 0,74    | 0,88    | 1,00    | 1,11    | 1,21    | 1,30    | 1,39    | 1,47     |
|                                                                             | 500-600 |        | 0,35   | 0,51    | 0,66    | 0,79    | 0,90    | 1,00    | 1,09    | 1,18    | 1,25    | 1,33     |
|                                                                             | 600-700 |        | 0,33   | 0,47    | 0,61    | 0,72    | 0,83    | 0,92    | 1,00    | 1,08    | 1,15    | 1,22     |
|                                                                             | 700-800 |        | 0,30   | 0,43    | 0,56    | 0,67    | 0,77    | 0,85    | 0,93    | 1,00    | 1,07    | 1,13     |
|                                                                             | 800-900 |        | 0,28   | 0,41    | 0,53    | 0,63    | 0,72    | 0,80    | 0,87    | 0,94    | 1,00    | 1,06     |
| 900-1000                                                                    |         | 0,27   | 0,38   | 0,50    | 0,59    | 0,68    | 0,75    | 0,82    | 0,88    | 0,94    | 1,00    |          |

При оценке недвижимости учитывается тот факт, что большая площадь объекта уменьшает стоимость квадратного метра. Однако, масштабные всероссийские статистические исследования<sup>6</sup> выявили эту зависимость с условием ограничения минимальной площади в 5000 кв.м. Так как в данном расчёте площадь объекта оценки и объектов аналогов меньше 5000 кв.м., корректировка не применялась.

#### Корректировка на возможность застройки.

В целом, корректировка на возможность застройки может составить от 30% до 50%, а в некоторых

<sup>6</sup>Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости-2022, Земельные участки, Нижний Новгород, 2022г., стр. 115, таб. 31

случаях может дойти и до 80% от стоимости объекта оценки.

По информации, полученной у сотрудников местных агентств недвижимости, в городе Казань и его районах сложились определенные уровни цен на земельные участки с возможностью постройки на них улучшений и без таковых. По мнению руководителя отдела агентства недвижимости «Ваш надежный риелтор и НЛБ» Котляровым А.Р. (стаж работы в АН более 8-х лет, тел. (843) 233-37-17), директором офиса «АЛЬТЕРА» Симагиным О.Б. (стаж работы 6 лет, тел. (843) 240-52-24), директором агентства недвижимости «ФЛЭТ» Филомофицкой Л.А. (стаж работы более 6 лет, тел. (843) 231-83-85)., во многом стоимость земельного участка коммерческого назначения зависит от возможности постройки на этом участке улучшений, таких как зданий и/или сооружений.

Корректировка может составить до 80% в случаях, если объект оценки не имеет возможности строительства на нём улучшений. Это может в достаточной степени негативно отразиться на рыночной привлекательности объекта, а соответственно и цене.

Вышеуказанные специалисты отмечают, что в последние два-три года стоимость недвижимости – земельных участков коммерческого назначения, имеет тенденцию к ясно выраженной зависимости от возможности застройки на земельном участке. Анализируя объекты аналоги, подобранные оценщиком, специалисты указали, что стоимость объекта оценки из-за невозможности строительства на них, может составлять – указания специалистов собраны в таблицу:

| Источник информации                                                                    | мнение           |                  |                  |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|---------------|
|                                                                                        | Объект ана-лог 1 | Объект ана-лог 2 | Объект ана-лог 3 | Объект оценки |
| Котляров А.Р., руководитель отдела агентства недвижимости «Ваш надежный риелтор и НЛБ» | -40%             | -40%             | -40%             | 1             |
| Симагин О.Б., директор офиса «АЛЬТЕРА»                                                 | -35%             | -40%             | -45%             | 1             |
| Филомофицкая Л.А., директор агентства недвижимости «ФЛЭТ»                              | -45%             | -40%             | -35%             | 1             |

Учитывая мнения специалистов, а также опираясь на те данные которые оценщик привел в Главе № 5 данного отчёта в Описании объекта оценки, принимаются коэффициенты в -40% для всех объектов аналогов.

Все указанные различия и соответствующие им корректирующие коэффициенты представлены в общей таблице корректировок.

## Расчет рыночной стоимости земельных участков

| <b>Характеристики</b>     | <b>Объект оценки</b> | <b>Аналог 1</b>   | <b>Аналог 2</b>   | <b>Аналог 3</b>   |
|---------------------------|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Назначение                | Земельный участок    | Земельный участок | Земельный участок | Земельный участок |
| Общая стоимость, руб.     | ???                  | 30 000 000,00     | 14 900 000,00     | 22 000 000,00     |
| Общая площадь, сот.       | 0,38/2,3/0,27        | 31,2              | 16,8              | 31                |
| Стоимость 1 сот. руб.     | 00                   | <b>961 538,46</b> | <b>886 904,76</b> | <b>709 677,42</b> |
| Скидка на уторговование   |                      | -17,00            | -17,00            | -17,00            |
| Цена после корректировки  |                      | <b>798 076,92</b> | <b>736 130,95</b> | <b>589 032,26</b> |
| Дата предложения          | июнь 2023            | июнь 2023         | июнь 2023         | июнь 2023         |
| Корр. на дату предложения |                      | 0                 | 0                 | 0                 |
| Цена после корректировки  |                      | <b>798 076,92</b> | <b>736 130,95</b> | <b>589 032,26</b> |
| Корректировка на площадь  |                      | 0,00              | 0,00              | 0,00              |
| Цена после корректировки  |                      | <b>798 076,92</b> | <b>736 130,95</b> | <b>589 032,26</b> |
| Возможность застройки     | нет                  | есть              | есть              | есть              |

| <b>Характеристики</b>                 | <b>Объект оценки</b>                               | <b>Аналог 1</b>                                           | <b>Аналог 2</b>                                                        | <b>Аналог 3</b>                                       |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Корректировка в, %                    |                                                    | -40,00                                                    | -40,00                                                                 | -40,00                                                |
| Цена после корректировки              |                                                    | <b>478 846,15</b>                                         | <b>441 678,57</b>                                                      | <b>353 419,35</b>                                     |
| Местоположение                        | Республика Татарстан, Казань, ул. Баумана д. 31/12 | Республика Татарстан, Казань, Фермское ш. р-н Приволжский | Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, жилой массив Аметьево | Республика Татарстан, Казань, Адмиралтейская ул., 3к6 |
| Корректировка на местоположение (%)   |                                                    | 0                                                         | 0                                                                      | 0                                                     |
| Цена после корректировки              |                                                    | <b>478 846,15</b>                                         | <b>441 678,57</b>                                                      | <b>353 419,35</b>                                     |
| Категория земель                      | Пром назначения                                    | Пром назначения                                           | Пром назначения                                                        | Пром назначения                                       |
| Корректировка в, %                    |                                                    | 0,00                                                      | 0,00                                                                   | 0,00                                                  |
| Цена после корректировки              |                                                    | <b>478 846,15</b>                                         | <b>441 678,57</b>                                                      | <b>353 419,35</b>                                     |
| Общая относительная коррекция         |                                                    | 57,00                                                     | 57,00                                                                  | 57,00                                                 |
| Весовой коэффициент                   |                                                    | 0,667                                                     | 0,667                                                                  | 0,667                                                 |
| Удельный вес                          |                                                    | 1/3                                                       | 1/3                                                                    | 1/3                                                   |
| <b>Итоговая стоимость, руб./сотка</b> | <b>424 648,02</b>                                  | <b>159 615,38</b>                                         | <b>147 226,19</b>                                                      | <b>117 806,45</b>                                     |

Согласование результатов производилось методом скорректированных стоимостей объектов аналогов. Рассматриваемый метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога. В качестве расчетной зависимости использована формула, приведенная в материале, размещенном на сайте под названием «Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода». Эта зависимость (для рассматриваемого случая) имеет вид:

$$B_i = 1 - \frac{K_i}{\sum_{i=1}^n K_i} \quad K_i = \sum_{j=1}^m |K_{ij}| \quad BK_i = \frac{B_i}{\sum_{i=1}^n B_i}$$

где:

$B_i$  – вес  $i$ -го объекта-аналога;

$K_i$  – абсолютная величина валовой корректировки  $i$ -го объекта-аналога;

$K_{ij}$  – величина  $j$ -й корректировки  $i$ -го объекта-аналога;

$BK_i$  – весовой коэффициент  $i$ -го объекта-аналога;

$n$  – количество объектов-аналогов;

$m$  – количество корректировок.

Рыночная стоимость в контексте Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 в действующей редакции является окончательной величиной, что означает, что рыночная стоимость включает в себя все издержки.

Таким образом, **Рыночная стоимость недвижимого имущества:**

**Недвижимое имущество – земельный участок общей площадью 27 кв.м, кадастровый номер 16:50:010215:478. Расположенный по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Баумана д. 31/12 по состоянию на 15 июня 2023 года, определенная сравнительным подходом, составляет:**

$$424\,648,02 \text{ рублей/сотка} * 0,27 \text{ соток} = 114\,654,97 \text{ рублей}$$

**Недвижимое имущество – земельный участок общей площадью 230 кв.м, кадастровый номер 16:50:010215:467. Расположенный по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Баумана д. 31/12 по состоянию на 15 июня 2023 года, определенная сравнительным подходом, составляет:**

**424 648,02 рублей/сотка \* 2,3 соток = 976 690,45 рублей**

**Недвижимое имущество – земельный участок общей площадью 38 кв.м, кадастровый номер 16:50:010215:466. Расположенный по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Баумана д. 31/12 по состоянию на 15 июня 2023 года, определенная сравнительным подходом, составляет:**

**424 648,02 рублей/сотка \* 0,38 соток = 161 366,25 рублей**

## **7.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА**

Поскольку при производстве данного отчета был применен один метод сравнительного подхода, согласование результатов не требуется и за итоговый результат принимается результат, полученный в расчетах сравнительным подходом.

| № | Объект оценки                                                                                                                                                                               | Рыночная стоимость,<br>руб./округленно |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| 1 | <b>Недвижимое имущество – земельный участок общей площадью 27 кв.м, кадастровый номер 16:50:010215:478. Расположенный по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Баумана д. 31/12</b>  | <b>114 654,97</b>                      |
| 2 | <b>Недвижимое имущество – земельный участок общей площадью 230 кв.м, кадастровый номер 16:50:010215:467. Расположенный по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Баумана д. 31/12</b> | <b>976 690,45</b>                      |
| 3 | <b>Недвижимое имущество – земельный участок общей площадью 38 кв.м, кадастровый номер 16:50:010215:466. Расположенный по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Баумана д. 31/12</b>  | <b>161 366,25</b>                      |
| 4 | <b>Общая стоимость земельных участков:</b>                                                                                                                                                  | <b>1 252 711,67</b>                    |

Генеральный директор  
ООО РЦ «Профоценка»



М.Н. Гвоздев

## **СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ**

### **СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА**

- 1.«Оценка рыночной стоимости недвижимости» С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева, Институт профессиональной оценки и Национальный фонд подготовки кадров, Москва, 2003 г.;
- 2.Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИНФРА-М., 1997 г.
- 3.Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998.- 384 с.
- 4.Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва «Финансы и статистика» 2002 г.
- 5.Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996 г.
- 6.Д. Фридман и др. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М., ДЕЛО, 1997 г.
- 7.Оценка бизнеса. М., Финансы и статистика, 1998 г.
- 8.Прорвич В.А. Оценка земли в Москве. - М., 1996 г.
- 9.Прорвич В.С. Оценка экономической стоимости городской земли. - М., 1998 г.
- 10.Технология работы с недвижимостью. Земельные отношения. - М. Городская собственность, 1999 г.
- 11.Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.
- 12.Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
- 13.Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости, Нижний Новгород, 2014, т.1.
- 14.Интернет-сайты.

### **НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОВЫЕ АКТЫ**

- 1.Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 с изменениями и дополнениями, в действующей редакции.
- 2.Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:
  - федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
  - федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
  - федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
  - федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
  - федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
  - федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
3. Специальные стандарты оценки: ФСО 7.
4. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации оценщиков, членом которой является Оценщик: например, стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Протокол № 36/2017 от 24.05.2017).
5. «Делопроизводство и архивное дело. Термины и определения» ГОСТ Р 51141-98» (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 27.02.1998 N 28)
6. «Унифицированные системы документации. Унифицированная система организационно - распорядительной документации. Требования к оформлению документов» ГОСТ Р 6.30-97» (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 31.07.1997 N 273)

## **ПРИЛОЖЕНИЕ 1**

### **ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

## Объекты сравнения:

### Аналог 1

avito.ru/kazan/zemelnye\_uchastki/uchastok\_312sot\_promnaznacheniya\_2919022541

ube vk Новости яндекс spb https://statrile.ru/a... An Error Has Occurr... Тестирование - Кв... Публичная кадаст... Catacomb Necropo... «Ч

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку





### Об участке

Площадь: 31.2 сот.

### Расположение

Республика Татарстан, Казань, Фермское ш.  
р-н Приволжский [Показать карту](#)

### Описание

Арт. 42448574  
В продаже ликвидная земля 31.16 сотки на 1-й линии!

Объект расположился в Приволжском районе, прямо у остановки Средний Кабан, удобные подъездные пути, прекрасный обзор с стороны дороги.  
Коммуникации: электроэнергия +, вода +, газ вблизи к участку.

Напротив объекта активно возводится новые жилые комплексы, что благоприятно сказывается в развитии инфраструктуры и роста цен на недвижимость в этом микрорайоне.

Освоить землю возможно в различных направлениях. К примеру, отлично подойдет под: Бизнес Центр, Торговый центр, Медицинский центр, Многоквартирный жилой дом, Автоцентр, ОСЗ под выгодный ГАБ и т.п.

## 30 000 000 ₽

981 538 ₽ за сотку

8 906 120-61-83

Написать сообщение [Онлайн](#)

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместно?

Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости "Ключ"  
Агентство  
На Авито с апреля 2015   
[Реквизиты проверены](#)  

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Шакиров Ильяс

47

## Аналог 2

avito.ru/kazan/zemelnye\_uchastki/uchastok\_168\_sot\_promnaznacheniya\_2157313661

Новости

яндекс

https://statirelt.ru/a...

An Error Has Occurr...

Тестирование - Кв...

Публичная кадастр...

Catacomb Necropo...

«Ч...

16,8 соток

\$

Выгодное расположение  
вашего бизнеса

📍

Удобная транспортно-  
логистическая доступность

🏢

Развитая инфраструктура и  
коммуникации





14 900 000 ₽

888 905 ₽ за сотку

8 917 932-25-77

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместен?

Когда можно посмотреть?

M2 ASG  
Агентство  
На Авито с мая 2017  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Собственник

Об участке

Площадь: 16.8 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, жилой массив  
Аметьево

• Аметьево ⚡ 11–15 мин.

• Суконная слобода ⚡ от 31 мин.

• Горки ⚡ от 31 мин.

Скрыть карту



Описание

Предлагаем к приобретению земельный участок на ул. Дачная, в поселке "Аметьево", в центре г. Казани.

Земельный участок расположен в микрорайоне «Аметьево», между ж/д станцией «Ометьево» и станцией метро.

Участок ровной прямоугольной формы.

Территориальная зона, согласно правил землепользования и застройки г. Казани - ОП (зона размещения общественно-производственных объектов) позволяет рассматривать участок для строительства магазина, объекта обслуживания, автосервиса, автомойки.

48

avito.ru/kazan/zemelnye\_uchastki/uchastok\_31\_sot\_promnaznacheniya\_2837616458

Новости Яндекс https://statirelt.ru/a... An Error Has Occurr... Тестирование - Кв... Публичная кадастр... Catacomb Necropo... «Чиз



Все категории

Поиск по объявлениям

Казань · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промышленные

## Участок 31 сот. (промышленного назначения)

22 000 000 ₽

709 677 ₽ за сотку

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



8 960 067-89-25

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ЮК АН "VIP INFO"

Агентство

На Авито с октября 2013

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Руслан

### Об участке

Площадь: 31 сот.

### Расположение

Республика Татарстан, Казань, Адмиралтейская ул., 3кб

Кремлёвская от 31 мин.

Показать карту

### Описание

Продается земельный участок в Кировском районе г. Казани. Находится в окружении перспективной зоны, застройки жилыми комплексами и городской парковой зоны.

Участок идеально подойдет под коммерческую застройку.

Находится в 5 минутах езды от Казанского Кремля и центра города!

ИДЕАЛЬНОЕ МЕСТО ДЛЯ РАЗВИТИЯ ВАШЕГО БИЗНЕСА!!! Кадастровый номер земельного участка: 16:50:280101:1334

Документы и ГПЗУ участка в наличии.

Документы, предоставленные заказчиком оценки:

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.01.2023 г., поступившего на рассмотрение 13.01.2023 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

|                                       |                                            |                            |                                  |
|---------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------|
| <b>Земельный участок</b>              |                                            |                            |                                  |
| (вид объекта недвижимости)            |                                            |                            |                                  |
| Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>      | Всего листов раздела <u>1</u> : <u>---</u> | Всего разделов: <u>---</u> | Всего листов выписки: <u>---</u> |
| <b>13.01.2023 № 99/2023/514892359</b> |                                            |                            |                                  |
| Кадастровый номер:                    |                                            | <b>16:50:010215:466</b>    |                                  |

|                                                                                              |                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Номер кадастрового квартала:                                                                 | 16:50:010215                                                                                                                                                                            |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                         | 30.12.2015                                                                                                                                                                              |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                             | данные отсутствуют                                                                                                                                                                      |
| Адрес:                                                                                       | установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.<br>Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО "г Казань", г Казань, Вахитовский район, ул. Баумана, д.33 |
| Площадь:                                                                                     | 38 +/- 2кв. м                                                                                                                                                                           |
| Кадастровая стоимость, руб.:                                                                 | 527824.94                                                                                                                                                                               |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:        | 16:50:010215:97                                                                                                                                                                         |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:          | 16:50:010215:446, 16:50:010215:89, 16:50:010215:91                                                                                                                                      |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:                                       | данные отсутствуют                                                                                                                                                                      |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: |                                                                                                                                                                                         |

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Государственный регистратор   | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись           |
|                               | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

|                                       |                                               |                                     |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------|
| Земельный участок                     |                                               |                                     |
| (код объекта недвижимости)            |                                               |                                     |
| Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>      | Всего листов раздела <u>1</u> : <u>      </u> | Всего листов выписки: <u>      </u> |
| <b>13.01.2023 № 99/2023/514892359</b> |                                               |                                     |
| Кадастровый номер:                    |                                               | <b>16:50:010215:466</b>             |

|                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Категория земель:                                                                                                                                                                                                      | Земли населённых пунктов                                                                                                                                                                                                                      |
| Виды разрешенного использования:                                                                                                                                                                                       | административные офисы; здания (помещения) финансовых организаций; торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения |
| Сведения о кадастровом инженере:                                                                                                                                                                                       | Габасова Элина Фаниловна №16-13-616                                                                                                                                                                                                           |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:                                                                                                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                            |
| Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия                                       | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                            |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                            |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:                                                                          | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                            |
| Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:                                                                                                                                                 | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                            |
| Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:                                                                                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                            |

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Государственный регистратор   | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись           |
|                               | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

|                                       |                                            |                                  |
|---------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------|
| Земельный участок                     |                                            |                                  |
| (вид объекта недвижимости)            |                                            |                                  |
| Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>      | Всего листов раздела <u>1</u> : <u>   </u> | Всего листов выписки: <u>   </u> |
| <b>13.01.2023 № 99/2023/514892359</b> |                                            |                                  |
| Кадастровый номер:                    |                                            | <b>16:50:010215:466</b>          |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Условный номер земельного участка:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства 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:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют. |
| Получатель выписки:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Сабрекова Дания Мударисовна                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                               |                              |
|-------------------------------|------------------------------|
| Государственный регистратор   | ФГИС ЕГРН                    |
| полное наименование должности | подпись<br>инициалы, фамилия |

М.П.

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

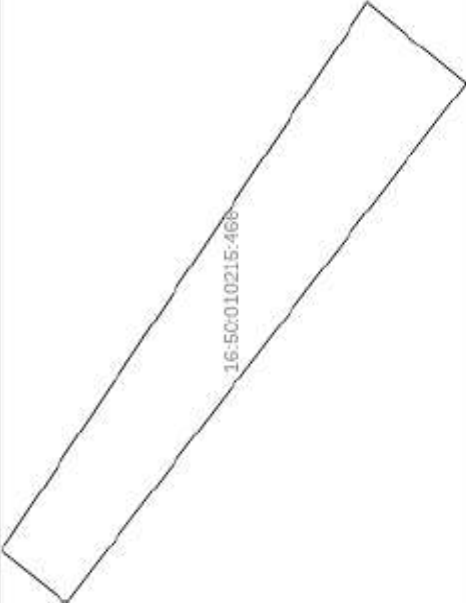
|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                        |                                  |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Земельный участок</b>              |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                        |                                  |
| (вид объекта недвижимости)            |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                        |                                  |
| Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>      | Всего листов раздела <u>2</u> : <u>---</u>                                                                                                                                                                                                                     | Всего разделов: <u>---</u>                                                             | Всего листов выписки: <u>---</u> |
| <b>13.01.2023 № 99/2023/514892359</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                        |                                  |
| Кадастровый номер:                    |                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>16:50:010215:466</b>                                                                |                                  |
| 1.                                    | Правообладатель (правообладатели):                                                                                                                                                                                                                             | 1.1. данные о правообладателе отсутствуют                                              |                                  |
| 2.                                    | Вид, номер и дата государственной регистрации права:                                                                                                                                                                                                           | 2.1. Долевая собственность, № 16-16/001-16/097/001/2016-3754/1 от 14.03.2016           |                                  |
|                                       | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                                                                                                                           |                                                                                        |                                  |
|                                       | вид:                                                                                                                                                                                                                                                           | Доверительное управление                                                               |                                  |
|                                       | дата государственной регистрации:                                                                                                                                                                                                                              | 23.04.2020                                                                             |                                  |
|                                       | номер государственной регистрации:                                                                                                                                                                                                                             | 16:50:010215:466-16/001/2020-2                                                         |                                  |
| 3.                                    | 3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                                                                                       | с 07.05.2009 по 28.02.2024                                                             |                                  |
|                                       | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                                                                                       | ООО «УК «Простор Инвест» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Инвестиционный фонд», ИНН: 7707423596 |                                  |
|                                       | основание государственной регистрации:                                                                                                                                                                                                                         | Правила доверительного управления № 1425-94198971 от 07.05.2009                        |                                  |
| 4.                                    | Договоры участия в долевом строительстве:                                                                                                                                                                                                                      | не зарегистрировано                                                                    |                                  |
| 5.                                    | Заявленные в судебном порядке права требования:                                                                                                                                                                                                                | данные отсутствуют                                                                     |                                  |
| 6.                                    | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:                                                                                                                                                                                                   | данные отсутствуют                                                                     |                                  |
| 7.                                    | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                                                                                                                                                           | данные отсутствуют                                                                     |                                  |
| 8.                                    | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:                                                                                                                                      |                                                                                        |                                  |
| 9.                                    | 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: | данные отсутствуют                                                                     |                                  |
| 10.                                   | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:                                                                                                          | данные отсутствуют                                                                     |                                  |
| 11.                                   | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:                                                                                                 |                                                                                        |                                  |

|                             |                               |         |                   |
|-----------------------------|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор | полное наименование должности | подпись | ФГИС ЕГРН         |
|                             |                               |         | инициалы, фамилия |

М.П.

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

|                                     |                                             |                                   |
|-------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Земельный участок</b>            |                                             |                                   |
| (вид объекта недвижимости)          |                                             |                                   |
| Лист № <u>    </u> Раздела <u>3</u> | Всего листов раздела <u>3</u> : <u>    </u> | Всего листов выписки: <u>    </u> |
| 13.01.2023 № 99/2023/514892359      |                                             |                                   |
| Кадастровый номер:                  |                                             | 16:50:010215:466                  |

|                                                                                     |                       |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--|
| План (чертеж, схема) земельного участка                                             |                       |  |
|  |                       |  |
| Масштаб 1: данные отсутствуют                                                       | Условные обозначения: |  |

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Государственный регистратор   | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись           |
|                               | инициалы, фамилия |

М.П.

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

|                                       |                    |                                        |                            |
|---------------------------------------|--------------------|----------------------------------------|----------------------------|
| <b>Земельный участок</b>              |                    |                                        |                            |
| (вид объекта недвижимости)            |                    |                                        |                            |
| Лист № ____                           | Раздела <b>3.2</b> | Всего листов раздела <b>3.2</b> : ____ | Всего листов выписки: ____ |
| <b>13.01.2023 № 99/2023/514892359</b> |                    |                                        |                            |
| Кадастровый номер:                    |                    | <b>16:50:010215:466</b>                |                            |

| Сведения о характерных точках границы земельного участка |            |            |                                   |                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------|------------|------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Система координат: МСК-05                                |            |            |                                   |                                                                                                         |
| Зона №                                                   |            |            |                                   |                                                                                                         |
| Номер точки                                              | Координаты |            | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
|                                                          | X          | Y          |                                   |                                                                                                         |
| 1                                                        | 2          | 3          | 4                                 | 5                                                                                                       |
| 1                                                        | 475839.98  | 1305389.03 | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                                                                                      |
| 2                                                        | 475839.79  | 1305389.28 | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                                                                                      |
| 3                                                        | 475831.26  | 1305401.57 | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                                                                                      |
| 4                                                        | 475828.92  | 1305399.72 | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                                                                                      |
| 5                                                        | 475838.41  | 1305387.83 | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                                                                                      |

|                               |           |                   |
|-------------------------------|-----------|-------------------|
| Государственный регистратор   | ФГИС ЕГРН |                   |
| полное наименование должности | подпись   | инициалы, фамилия |

М.П.

**ФГИС ЕГРН**

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 13.01.2023 г., поступившего на рассмотрение 13.01.2023 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

|                                       |                                            |                            |                                  |
|---------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------|
| <b>Земельный участок</b>              |                                            |                            |                                  |
| (инд. объекта недвижимости)           |                                            |                            |                                  |
| Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>      | Всего листов раздела <u>1</u> : <u>---</u> | Всего разделов: <u>---</u> | Всего листов выписки: <u>---</u> |
| <b>13.01.2023 № 99/2023/514893722</b> |                                            |                            |                                  |
| Кадастровый номер:                    |                                            | <b>16:50:010215:467</b>    |                                  |

|                                                                                              |                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Номер кадастрового квартала:                                                                 | 16:50:010215                                                                                                                                                                                            |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                         | 30.12.2015                                                                                                                                                                                              |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                             | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                      |
| Адрес:                                                                                       | установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.<br>Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО "г. Казань", г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана, д. 31/12 (литер А) |
| Площадь:                                                                                     | 230 +/- 5 кв. м                                                                                                                                                                                         |
| Кадастровая стоимость, руб.:                                                                 | 3194729.9                                                                                                                                                                                               |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:        | 16:50:010215:97                                                                                                                                                                                         |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:          | 16:50:010215:446, 16:50:010215:89, 16:50:010215:91                                                                                                                                                      |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:                                       | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                      |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: |                                                                                                                                                                                                         |

|                               |                              |
|-------------------------------|------------------------------|
| Государственный регистратор   | ФГИС ЕГРН                    |
| полное наименование должности | подпись<br>инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

|                                       |                                          |                          |                                |
|---------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------|
| Земельный участок                     |                                          |                          |                                |
| (инд. объекта недвижимости)           |                                          |                          |                                |
| Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>      | Всего листов раздела <u>1</u> : <u>—</u> | Всего разделов: <u>—</u> | Всего листов выписки: <u>—</u> |
| <b>13.01.2023 № 99/2023/514893722</b> |                                          |                          |                                |
| Кадастровый номер:                    |                                          | <b>16:50:010215:467</b>  |                                |

|                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Категория земель:                                                                                                                                                                                                   | Земли населённых пунктов                                                                                                                                                                                                                      |
| Виды разрешенного использования:                                                                                                                                                                                    | административные офисы; здания (помещения) финансовых организаций; торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения |
| Сведения о кадастровом инженере:                                                                                                                                                                                    | Габасова Элина Фаниловна №16-13-616                                                                                                                                                                                                           |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:                                                                                                        | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                            |
| Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия                                    | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                            |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                            |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:                                                                       | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                            |
| Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:                                                                                                                                              | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                            |
| Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:                                                                                        | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                            |

|                               |                                      |
|-------------------------------|--------------------------------------|
| Государственный регистратор   | ФГИС ЕГРН                            |
| полное наименование должности | подпись<br>М.П.<br>инициалы, фамилия |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

|                                  |                                            |                                  |
|----------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------|
| Земельный участок                |                                            |                                  |
| (рек. объекта недвижимости)      |                                            |                                  |
| Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u> | Всего листов раздела <u>1</u> : <u>   </u> | Всего листов выписки: <u>   </u> |
| 13.01.2023 № 99/2023/514893722   |                                            |                                  |
| Кадастровый номер:               |                                            | 16:50:010215:467                 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Условный номер земельного участка:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства 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:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незашифрованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют. |
| Получатель выписки:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Сабрекова Дания Мударисовна                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                               |                              |
|-------------------------------|------------------------------|
| Государственный регистратор   | ФГИС ЕГРН                    |
| полное наименование должности | подпись<br>инициалы, фамилия |

М.П.

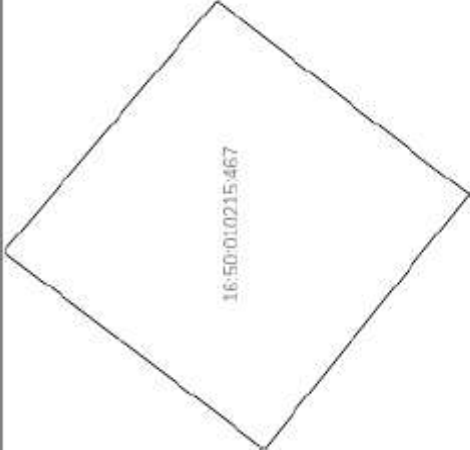
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

|                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                              |                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Земельный участок</b>                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                              |                                  |
| (инд. объекта недвижимости)                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                              |                                  |
| Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>                                                  | Всего листов раздела <u>2</u> : <u>---</u>                                                                                                                                                                                                                     | Всего разделов: <u>---</u>                                                                                                                                   | Всего листов выписки: <u>---</u> |
| <b>13.01.2023 № 99/2023/514893722</b>                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                              |                                  |
| Кадастровый номер:                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>16:50:010215:467</b>                                                                                                                                      |                                  |
| 1.                                                                                | Правообладатель (правообладатели):                                                                                                                                                                                                                             | 1.1. данные о правообладателе отсутствуют                                                                                                                    |                                  |
| 2.                                                                                | Вид, номер и дата государственной регистрации права:                                                                                                                                                                                                           | 2.1. Долевая собственность, № 16-16/001-16/097/001/2016-3744/1 от 14.03.2016                                                                                 |                                  |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                              |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                              |                                  |
| вид:                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                              |                                  |
| дата государственной регистрации:                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                              |                                  |
| номер государственной регистрации:                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                              |                                  |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                              |                                  |
| 3.                                                                                | 3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                                                                                | Доверительное управление<br>23.04.2020<br>16:50:010215:467-16/001/2020-2<br>с 07.05.2009 по 28.02.2024                                                       |                                  |
| основание государственной регистрации:                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                | ООО «УК «Простор Инвест» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Инвестиционный фонд», ИНН: 7707423596<br>"Правила доверительного управления" № 1425-94/198971 от 07.05.2009 |                                  |
| 4.                                                                                | Договоры участия в долевом строительстве:                                                                                                                                                                                                                      | не зарегистрировано                                                                                                                                          |                                  |
| 5.                                                                                | Заявленные в судебном порядке права требования:                                                                                                                                                                                                                | данные отсутствуют                                                                                                                                           |                                  |
| 6.                                                                                | Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:                                                                                                                                                                                                   | данные отсутствуют                                                                                                                                           |                                  |
| 7.                                                                                | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                                                                                                                                                           | данные отсутствуют                                                                                                                                           |                                  |
| 8.                                                                                | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:                                                                                                                                      |                                                                                                                                                              |                                  |
| 9.                                                                                | 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: | данные отсутствуют                                                                                                                                           |                                  |
| 10.                                                                               | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:                                                                                                          | данные отсутствуют                                                                                                                                           |                                  |
| 11.                                                                               | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:                                                                                                 |                                                                                                                                                              |                                  |

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Государственный регистратор   | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись           |
|                               | инициалы, фамилия |

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

|                                       |                                             |                                   |
|---------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Земельный участок</b>              |                                             |                                   |
| (вид объекта недвижимости)            |                                             |                                   |
| Лист № <u>    </u> Раздела <u>3</u>   | Всего листов раздела <u>3</u> : <u>    </u> | Всего листов выписки: <u>    </u> |
| <b>13.01.2023 № 99/2023/514893722</b> |                                             |                                   |
| Кадастровый номер:                    |                                             | <b>16:50:010215:467</b>           |

|                                                                                     |                       |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--|
| План (чертеж, схема) земельного участка                                             |                       |  |
|  |                       |  |
| Масштаб 1: данные отсутствуют                                                       | Условные обозначения: |  |

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Государственный регистратор   | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | инициалы, фамилия |
| М.П.                          |                   |

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

|                                       |                    |                                        |                      |
|---------------------------------------|--------------------|----------------------------------------|----------------------|
| <b>Земельный участок</b>              |                    |                                        |                      |
| (вид объекта недвижимости)            |                    |                                        |                      |
| Лист № ____                           | Раздела <b>3.2</b> | Всего листов раздела <b>3.2</b> : ____ | Всего разделов: ____ |
| <b>13.01.2023 № 99/2023/514893722</b> |                    |                                        |                      |
| Кадастровый номер:                    |                    | <b>16:50:010215:467</b>                |                      |

| Сведения о характерных точках границы земельного участка |            |            |                                   |                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------|------------|------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Система координат: МСК-05                                |            |            |                                   |                                                                                                         |
| Зона №                                                   |            |            |                                   |                                                                                                         |
| Номер точки                                              | Координаты |            | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
|                                                          | X          | Y          |                                   |                                                                                                         |
| 1                                                        | 2          | 3          | 4                                 | 5                                                                                                       |
| 1                                                        | 475860.18  | 1305385.16 | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                                                                                      |
| 2                                                        | 475850.2   | 1305396.87 | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                                                                                      |
| 3                                                        | 475839.98  | 1305389.03 | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                                                                                      |
| 4                                                        | 475838.41  | 1305387.83 | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                                                                                      |
| 5                                                        | 475847.97  | 1305375.98 | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                                                                                      |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

# ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.01.2023 г., поступившего на рассмотрение 13.01.2023 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

|                                       |                                      |                         |                            |
|---------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|----------------------------|
| <b>Земельный участок</b>              |                                      |                         |                            |
| (вид объекта недвижимости)            |                                      |                         |                            |
| Лист № ____ Раздела <b>1</b>          | Всего листов раздела <b>1</b> : ____ | Всего разделов: ____    | Всего листов выписки: ____ |
| <b>13.01.2023 № 99/2023/514897351</b> |                                      |                         |                            |
| Кадастровый номер:                    |                                      | <b>16:50:010215:478</b> |                            |

|                                                                                              |                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Номер кадастрового квартала:                                                                 | 16:50:010215                                                                                                                                                   |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                         | 08.05.2019                                                                                                                                                     |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                             | данные отсутствуют                                                                                                                                             |
| Адрес:                                                                                       | установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.<br>Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО "г Казань", г Казань, ул. Баумана |
| Площадь:                                                                                     | 27 +/- 2 кв. м                                                                                                                                                 |
| Кадастровая стоимость, руб.:                                                                 | 375033,51                                                                                                                                                      |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:        | 16:50:010215:97                                                                                                                                                |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:          | 16:50:010215:468                                                                                                                                               |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:                                       | данные отсутствуют                                                                                                                                             |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: |                                                                                                                                                                |

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Государственный регистратор   | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись           |
|                               | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о характеристиках объекта недвижимости

|                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                         |                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------|
| <b>Земельный участок</b>                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                         |                            |
| (вид объекта недвижимости)                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                         |                            |
| Лист № ____ Раздела <b>1</b>                                                                                                                                                                                       | Всего листов раздела <b>1</b> : ____                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Всего разделов: ____    | Всего листов выписки: ____ |
| <b>13.01.2023 № 99/2023/514897351</b>                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                         |                            |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>16:50:010215:478</b> |                            |
| Категория земель:                                                                                                                                                                                                  | Земли населённых пунктов                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                         |                            |
| Виды разрешенного использования:                                                                                                                                                                                   | Административные офисы; здания (помещения) финансовых организаций; торговые объекты; магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты общественного питания; объекты гостиничного сервиса (средства размещения); нестационарные торговые объекты, размещаемые в соответствии с Федеральным законом & amp; quot; Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации & amp; quot; ; Об основах и муниципальными правовыми актами, регулируемыми порядком размещения таких объектов |                         |                            |
| Сведения о кадастровом инженере:                                                                                                                                                                                   | Гагин Роберт Рашинович №16-14-705                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                         |                            |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:                                                                                                       | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                         |                            |
| Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия                                   | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                         |                            |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                         |                            |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:                                                                      | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                         |                            |
| Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:                                                                                                                                             | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                         |                            |
| Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:                                                                                       | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                         |                            |
| Государственный регистратор                                                                                                                                                                                        | подпись                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                         | ФГИС ЕГРН                  |
| полное наименование должности                                                                                                                                                                                      | М.П.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         | инициалы, фамилия          |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

|                                       |                                 |                          |                                |
|---------------------------------------|---------------------------------|--------------------------|--------------------------------|
| Земельный участок                     |                                 |                          |                                |
| (вид объекта недвижимости)            |                                 |                          |                                |
| Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>      | Всего листов раздела <u>1</u> : | Всего разделов: <u>1</u> | Всего листов выписки: <u>1</u> |
| <b>13.01.2023 № 99/2023/514897351</b> |                                 |                          |                                |
| Кадастровый номер:                    |                                 |                          | <b>16:50:010215:478</b>        |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Условный номер земельного участка:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства 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:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 16:50:010215:477. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незащищенные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют. |
| Получатель выписки:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Сабрекова Дания Мударисовна                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                               |                              |
|-------------------------------|------------------------------|
| Государственный регистратор   | ФГИС ЕГРН                    |
| полное наименование должности | подпись<br>инициалы, фамилия |

М.П.

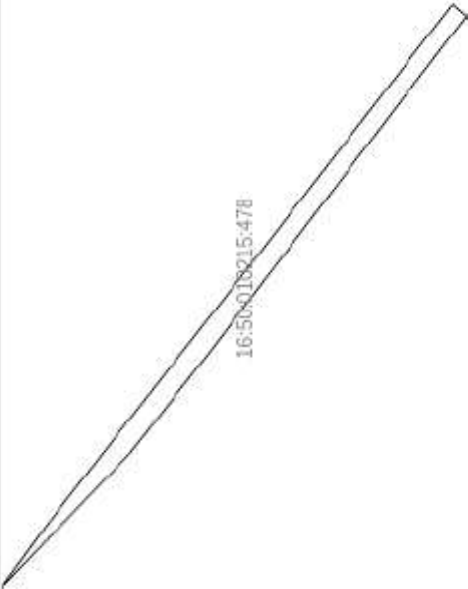
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                        |                            |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Земельный участок</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                        |                            |
| (рек. объекта недвижимости)                |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                        |                            |
| Лист № ____                                | Раздела 2                                                                                                                                                                                                                                                      | Всего листов раздела 2: ____                                                           | Всего листов выписки: ____ |
| <b>13.01.2023 № 99/2023/514897351</b>      |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                        |                            |
| Кадастровый номер: <b>16:50:010215:478</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                        |                            |
| 1.                                         | Правообладатель (правообладатели):                                                                                                                                                                                                                             | 1.1. данные о правообладателе отсутствуют                                              |                            |
| 2.                                         | Вид, номер и дата государственной регистрации права:                                                                                                                                                                                                           | 2.1. Долевая собственность, № 16:50:010215:478-16/001/2019-1 от 08.05.2019             |                            |
|                                            | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                                                                                                                           |                                                                                        |                            |
|                                            | вид:                                                                                                                                                                                                                                                           | Доверительное управление                                                               |                            |
|                                            | дата государственной регистрации:                                                                                                                                                                                                                              | 24.04.2020                                                                             |                            |
|                                            | номер государственной регистрации:                                                                                                                                                                                                                             | 16:50:010215:478-16/001/2020-5                                                         |                            |
| 3.                                         | 3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                                                                                       | с 07.05.2009 по 28.02.2024                                                             |                            |
|                                            | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                                                                                       | ООО «УК «Простор Инвест» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Инвестиционный фонд», ИНН: 7707423596 |                            |
|                                            | основание государственной регистрации:                                                                                                                                                                                                                         | Правила доверительного управления №1425-94/198971 от 07.05.2009                        |                            |
| 4.                                         | Договоры участия в долевом строительстве:                                                                                                                                                                                                                      | не зарегистрировано                                                                    |                            |
| 5.                                         | Заявления в судебном порядке права требования:                                                                                                                                                                                                                 | данные отсутствуют                                                                     |                            |
| 6.                                         | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:                                                                                                                                                                                                   | данные отсутствуют                                                                     |                            |
| 7.                                         | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                                                                                                                                                           | данные отсутствуют                                                                     |                            |
| 8.                                         | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:                                                                                                                                      |                                                                                        |                            |
| 9.                                         | 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: | данные отсутствуют                                                                     |                            |
| 10.                                        | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:                                                                                                          | данные отсутствуют                                                                     |                            |
| 11.                                        | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:                                                                                                 |                                                                                        |                            |

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Государственный регистратор   | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись           |
|                               | инициалы, фамилия |

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

|                                  |                                             |                             |                                   |
|----------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| Земельный участок                |                                             |                             |                                   |
| (вид объекта недвижимости)       |                                             |                             |                                   |
| Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u> | Всего листов раздела <u>3</u> : <u>    </u> | Всего разделов: <u>    </u> | Всего листов выписки: <u>    </u> |
| 13.01.2023 № 99/2023/514897351   |                                             |                             |                                   |
| Кадастровый номер:               |                                             | 16:50:010215:478            |                                   |

|                                                                                     |                       |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--|
| План (чертеж, схема) земельного участка                                             |                       |  |
|  |                       |  |
| Масштаб 1: данные отсутствуют                                                       | Условные обозначения: |  |

|                               |           |                   |
|-------------------------------|-----------|-------------------|
| Государственный регистратор   | ФГИС ЕГРН |                   |
| полное наименование должности | подпись   | инициалы, фамилия |

М.П.

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

|                                |                                                 |                                     |
|--------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Земельный участок              |                                                 |                                     |
| (вид объекта недвижимости)     |                                                 |                                     |
| Лист № <u>3.2</u>              | Всего листов раздела <u>3.2</u> : <u>      </u> | Всего листов выписки: <u>      </u> |
| 13.01.2023 № 99/2023/514897351 |                                                 |                                     |
| Кадастровый номер:             |                                                 | 16:50:010215:478                    |

| Сведения о характерных точках границы земельного участка |            |            |                                   |                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------|------------|------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Система координат: МСК-05                                |            |            |                                   |                                                                                                         |
| Зона №                                                   |            |            |                                   |                                                                                                         |
| Номер точки                                              | Координаты |            | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
|                                                          | X          | Y          |                                   |                                                                                                         |
| 1                                                        | 2          | 3          | 4                                 | 5                                                                                                       |
| 1                                                        | 475850.2   | 1305373.02 | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                                                                                      |
| 2                                                        | 475847.97  | 1305375.98 | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                                                                                      |
| 3                                                        | 475838.41  | 1305387.83 | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                                                                                      |
| 4                                                        | 475829.55  | 1305398.93 | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                                                                                      |
| 5                                                        | 475828.94  | 1305398.4  | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                                                                                      |
| 6                                                        | 475840.59  | 1305383.57 | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                                                                                      |
| 7                                                        | 475844.28  | 1305379.02 | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                                                                                      |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|                               | М.П.    |                   |

## Документы оценщика:

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

 **СМАОс**

Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая межрегиональная  
ассоциация специалистов-оценщиков»  
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном  
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

01 февраля 2008 года  
дата включения в реестр

1790  
№ согласно реестру

## Гвоздев Михаил Николаевич

паспорт 6902 544556, выдан Ленинским РОВД  
г. Томска 26.09.2002 г., код подразделения 702-002,  
зарегистрирован: г. Томск, пр. Мира, д. 3, кв. 133

является членом  
**Некоммерческого партнерства**  
**«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»**

Генеральный директор  
НП «СМАОс»



Н.Н.Бабичева

СВИДЕТЕЛЬСТВО

**ДОГОВОР № 32/125-4986554  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

г. Томск

«15» декабря 2022 г.

Настоящий Договор страхования заключен между Страховщиком и Страхователем на основании Правил страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 124.2, утвержденных приказом ЗАО «МАКС» от 08.09.14 №262-ОД(А) (далее – Правила страхования) (приложение №1) и Заявления на страхование (приложение №2), являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора.

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>СТРАХОВЩИК:</b>                   | Акционерное общество «Московская акционерная страховая компания» (АО «МАКС»)<br>Лицензия Банка России СИ № 1427 www.makc.ru e-mail: info@makc.ru<br>115184, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д.50, тел. (495) 730-11-01, (495) 276-00-10                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>                 | Ф.И.О.: Гвоздев Михаил Николаевич<br>Дата рождения: «07» октября 1977 г.<br>Адрес: Томская область, г. Томск, пр. Мира, 13/3-29<br>тел.: (3822) 512203<br>Паспорт: серия и номер: 69 22 035977      выдан: УМВД России по Томской области<br>код 702-002      «13» октября 2022 г.                                                                                                                                                                                                    |
| <b>ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:</b>             | обязанность Страховщика за обусловленную настоящим Договором плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в настоящем Договоре события (страхового случая) возместить заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям), причиненный вследствие этого события ущерб (выплатить страховое возмещение) в пределах определенной настоящим Договором страховой суммы.                                                       |
| <b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>           | не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и(или) третьим лицам.                                                                                                                                                                                                    |
| <b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>             | с учетом всех положений и исключений, предусмотренных Правилами страхования, 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 оценщик на момент причинения ущерба. |
| <b>СТРАХОВАЯ СУММА (агрегатная):</b> | 10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>ФРАНШИЗА (безусловная):</b>       | Не установлена                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>СРОК СТРАХОВАНИЯ:</b>             | с «23» декабря 2022 г. по «22» декабря 2023 г.<br>Страхование, обусловленное настоящим Договором (обязательства Страховщика по выплате страхового возмещения), распространяется на страховые случаи, произошедшие не ранее дня, следующего за днем уплаты страховой премии.                                                                                                                                                                                                           |
| <b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>             | 4 500,00 (Четыре тысячи пятьсот) рублей.<br>уплачивается: единовременно, в срок до «22» декабря 2022 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору, разрешаются путем переговоров. При недостижении соглашения спор передается на рассмотрение Арбитражного суда города Москвы с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Досудебный претензионный порядок урегулирования споров состоит в направлении письменной претензии Стороне, нарушившей свои обязанности по настоящему Договору. Письменный ответ на претензию должен быть отправлен Стороне, заявившей претензию, не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения претензии.

При исполнении настоящего Договора страхования Страховщик и Страхователь руководствуются Правилами страхования, положениями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации.

Настоящий Договор составлен в двух оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>СТРАХОВЩИК:</b><br>Директор Филиала АО «МАКС» в г. Томске<br>(подпись)  (Трофимова Л.А.)<br>М.П.  Ф.И.О. представителя Страховщика)<br>«15» декабря 2022 г. | <b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b><br>С Правилами страхования ознакомлен и согласен.<br> (Гвоздев М.Н.)<br>(подпись) (Ф.И.О. Страхователя)<br>«15» декабря 2022 г. |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
«МОСКОВСКАЯ АКЦИОНЕРНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ» (АО «МАКС»)  
Лицензия СИ № 1427 www.maks.ru e-mail: info@maks.ru  
115184, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 50, тел. (495) 730-11-01, 276-00-10  
Филиал АО «МАКС» в г. Томске  
Адрес 634009, г. Томск, пер. Совпартишкольный, 3 тел. (3822) 511-750

**ПОЛИС № 32/125-4986536**  
**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
**ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Настоящий Полис выдан в подтверждение факта заключения между Страхователем и Страховщиком Договора страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности от «15» декабря 2022 г. № 32/125-4986536 на условиях Правил страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 124.2, утвержденных приказом ЗАО «МАКС» от 08.09.2014 г. № 262-ОД(А).

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>                   | Наименование: Общество с ограниченной ответственностью<br>Региональный центр «Профогенка» (ООО РЦ «Профогенка»)<br>Адрес: 634050, г. Томск, ул. Беленца, 11/1, оф. №2<br>ИНН 7017007857 / КПП 701701001 тел.: (3822) 51-22-03<br>Банковские реквизиты: р/сч 40702810600000000507 в ф-ле ГТБ (АО)<br>в г. Томске, к/сч 301018108000000000758, БИК 046902758                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>             | не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор) за нарушение договора на проведение оценки, и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>               | с учетом всех положений и исключений, предусмотренных Правилами страхования, факт установления обязанности Страхователя возместить убытки (вред), возникшие вследствие действий (бездействия) оценщика или оценщиков, состоящих со Страхователем в трудовых отношениях, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в результате нарушения договора на проведение оценки, и (или) имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. При этом факт установления обязанности Страхователя возместить убытки (вред) должен быть подтвержден вступившим в законную силу решением суда или обоснованной претензией, признанной Страхователем в добровольном порядке по согласованию со Страховщиком |
| <b>СТРАХОВАЯ СУММА (НЕАГРЕГАТНАЯ):</b> | 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>ФРАНШИЗА (БЕЗУСЛОВНАЯ):</b>         | Не установлена                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>СРОК СТРАХОВАНИЯ:</b>               | с «23» декабря 2022 г. по «22» декабря 2023 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>               | 28 000,00 (Двадцать восемь тысяч) рублей<br>страховая премия внесена «13» декабря 2022 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>ОТ ИМЕНИ СТРАХОВЩИКА:</b>           | Директор Филиала АО «МАКС» в г. Томске<br>Трофимова Л.А.<br>(должность, ФИО)<br>М.П. (подпись)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>ДАТА ВЫДАЧИ ПОЛИСА:</b>             | «15» декабря 2022 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 019808-1

« 31 » мая 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Гвоздеву Михаилу Николаевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 31 » мая 2021 г. № 201

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 31 » мая 2024 г.

АО «СТАНДарт» Москва, 2021 г. - 80 7714 404