

ОТЧЕТ

об определении справедливой стоимости объекта оценки

Объект оценки:	Доли в размере 477/10000, 1318/10000, 1644/10000 в праве собственности на земельный участок кад.№ 16:50:011820:0008, общей площадью 1 603 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Чернышевского, д.43/2
Вид стоимости:	Справедливая стоимость
Заказчик оценки:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания АктивАр»
Оценщик:	Хасанов Ильнар Илгизарович
Юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор:	ООО «АК ВОСТОК»
Дата определения стоимости:	28.11.2016г.
Дата проведения оценки:	28.11.2016г.
Дата составления отчета:	05.12.2016г.
Дата обследования:	28.11.2016г.
Порядковый номер отчета:	672

КАЗАНЬ

2016 год

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	3
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	5
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	5
4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	6
5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	7
6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	8
7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).....	9
8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	10
9. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
10. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	12
11. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ....	13
12. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	18
13. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	24
14. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ	53
15. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	60
15.1. ПРИМЕНЕНИЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	60
15.2. ПРИМЕНЕНИЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	62
15.3. ПРИМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	63
16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	70
17. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	72
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	73
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ -ОТСУТСТВУЮТ	73
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ	74
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ	75

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки Доли в размере 477/10000, 1318/10000, 1644/10000 в праве собственности на земельный участок кад.№ 16:50:011820:0008, общей площадью 1 603 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Чернышевского, д.43/2

Источник: данные предоставленные заказчиком

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.1.1

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	Земельный участок
Кадастровый номер	16:50:011820:0008
Кадастровый паспорт	№99/2016/10226171 от 05.12.2016г.
Свидетельство о государственной регистрации права (серия, номер)	Серия 16-АА №214200 от 05.02.2007г.
Вид права	Общая долевая собственность, доля в праве 477/10000
Существующие ограничения (обременения) права:	не зарегистрировано
Свидетельство о государственной регистрации права (серия, номер)	Серия 16-АА №103430 от 02.07.2007г.
Вид права	Общая долевая собственность, доля в праве 1318/10000
Существующие ограничения (обременения) права:	не зарегистрированы
Свидетельство о государственной регистрации права (серия, номер)	Серия 16-АА №501814 от 29.08.2007г.
Вид права	Общая долевая собственность, доля в праве 1644/10000
Существующие ограничения (обременения) права:	не зарегистрировано
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью "АктивАр", ИНН 1655110951, зарегистрировано: 14.06.2006г., место государственной регистрации: г.Казань, свидетельство о регистрации юридического лица: серия 16, №004624963; место нахождения: 420021, Россия, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Лево-Булачная, д.56
Адрес объекта	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Чернышевского, д.43/2
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под здания и сооружения
Площадь, кв.м.	1 603,00
Кадастровая стоимость, руб.	21 666 933,47
Форма земельного участка	

Источник: свидетельства о государственной регистрации права на земельный участок, кадастровый паспорт земельного участка, данные предоставленные заказчиком

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

Таблица 1.2.1

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке объекта оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Стоимость по затратному подходу, руб.	Стоимость по доходному подходу, руб.	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Согласованная справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок	16:50:011820:0008	не применялся	не применялся	20 194 825	20 194 825
В том числе:						
	Доля в праве 477 / 10000		не применялся	не применялся	963 293	963 293
	Доля в праве 1318 / 10000		не применялся	не применялся	2 661 678	2 661 678
	Доля в праве 1644 / 10000		не применялся	не применялся	3 320 029	3 320 029

Источник: расчеты

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Таблица 1.3.1

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки

6 945 000 (Шесть миллионов девятьсот сорок пять тысяч) рублей, НДС не облагается, в том числе:

Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.	Доля в праве	Справедливая стоимость, руб.
Земельный участок	16:50:011820:0008	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Чернышевского, д.43/2	1 603		20 194 825
В том числе:					
				477 / 10000	963 293
				1318 / 10000	2 661 678
				1644 / 10000	3 320 029
Итого:					6 945 000

2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки является договор № 672 от 28.11.2016г. и задание на оценку, заключенные между ООО «УК «АктивАр» и ООО «АК ВОСТОК».

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 3.1

Задание на оценку

Объект оценки	Доли в размере 477/10000, 1318/10000, 1644/10000 в праве собственности на земельный участок кад.№ 16:50:011820:0008, общей площадью 1 603 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Чернышевского, д.43/2				
Состав Объекта оценки	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.	Доля в праве
	Земельный участок	16:50:011820:0008	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Чернышевского, д.43/2	1 603	
	В том числе:				
					477 / 10000
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АА №214200 от 05.02.2007г.				
	Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АА №103430 от 02.07.2007г.				
	Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АА №501814 от 29.08.2007г.				
Имущественные права на Объект оценки	Кадастровый паспорт земельного участка				
	Общая долевая собственность				

Права и существующие ограничения (обременения) права, учитываемые при оценке объекта оценки	Согласно свидетельствам о государственной регистрации права ограничения (обременения) права не зарегистрированы
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки с целью принятия управленческих решений
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Назначение оценки: применения нормативно-правового акта ЦБ РФ, регулирующего порядок определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда. Ограничений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки, не имеется.
Вид стоимости	Справедливая
Дата оценки	28.11.2016г.
Срок проведения оценки	28.11.2016г.-05.12.2016г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Изложены в гл.7 настоящего отчета
Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость	Определение границ интервалов не предусмотрено.
Срок действия отчета об оценке (ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости)	6 месяцев с даты оценки объекта. (в соотв. п. 1.6.Указания Центрального Банка Российской Федерации (Банк России) № 3758-У от 25 августа 2015 г.)

4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании его знаний и убеждений, что:

- Утверждения о фактах, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика;
- Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями;
- Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
- Вознаграждения оценщика не зависят от какого-либо аспекта отчета;
- Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнителя;
- Образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества;
- Оценщик производил обследование имущества лично;
- Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- Проведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительно исключительно в пределах допущений и ограничительных условий, использованных оценщиком при проведении оценки, являющихся частью настоящего отчета;
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте оценки, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- Вознаграждение оценщика ни в коей степени не связано с объявлением оговоренной стоимости, определении стоимости в пользу заказчика или с последующими событиями, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;

• Заключение о стоимости было получено, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ, стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297-299, от 25.09.2014г. №611), и «Свод стандартов и правил РОО 2015» утвержденных протоколом Совета РОО № 07-Р от 23.12.2015 г., МСО 2013 (IVS 2013) в редакции Российского перевода МСО 2011, который практически соответствует требованиям МСО 2013, выполненного под редакцией Г.И. Микерина, И.Л. Артеменкова М: СПО РОО 2013, Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», в части не противоречащей российскому законодательству и стандартам.

• Определенная справедливая стоимость объекта оценки признается действительной по состоянию на 28.11.2016г.

Оценщик



Хасанов И.И.

5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Работы, использованные для проведения оценки, включают в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Осмотр объекта оценки.
3. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
4. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
5. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
6. Составление отчета об оценке.

6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 6.1

Сведения о Заказчике

Полное наименование	ООО «УК «АктивАр»
Место нахождения	420111, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Чернышевского, д.43/2
ОГРН	1061655057419
Дата присвоения	14.06.2006г.

Таблица 6.2

Сведения об Оценщике

Оценщик	Хасанов Ильнар Илгизарович
Номер контактного телефона	8-843-20-20-594
Почтовый адрес	г. Казань, 420015 а/я 44
Место нахождение оценщика	420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, оф.25-2
Адрес электронной почты	akvostok@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Общероссийская Общественная организация Российское общество оценщиков, реестр оценщиков, №007022 от 19.11.2010г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП-I №108583 от 09.07.2010г., Институт экономики управления и права (г.Казань)
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Казанский филиал СОАО «ВСК», полис №16490В4000095 выдан 07.10.2016г. срок действия с 07.10.16г. по 06.10.17 г., страховая сумма 500 000 руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	Шесть лет
Информация о деятельности оценщика	Выписка, представленная общероссийской общественной организацией «Российское общество оценщиков» на оценщика Хасанова И.И. представлена в Приложении настоящего отчета.

Таблица 6.3

Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «АК ВОСТОК»
ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	1161690152205 дата присвоения 26.09.2016г.
Место нахождения, юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, оф.25-2 тел. 8-843-20-20-594
Сведения о страховой ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ОАО «АльфаСтрахование». Страховой полис №4991R/776/00738/6-01 Страховая сумма 10 000 000,00 руб. Срок действия: 28.02.2016г.-27.02.2016г.
Информация обо всех привлекаемых специалистах к проведению оценке и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении объекта оценки	Не привлекался
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	<ul style="list-style-type: none"> оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве; оценщик не имеет вещные или обязательственные права в отношении объекта оценки вне договора; оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика; вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки, отсутствует; размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки;

- | | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none">• юридическое лицо не имеет имущественный интерес 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. |
|--|--|

7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)

1. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно справедливой стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

2. Исходные данные, использованные при подготовке отчета, были получены из источников, считающихся достоверными. Тем не менее, по причине того, что оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

3. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Оценщика и Заказчика. Среди изменяемых условий могут быть только юридические условия, относящиеся к описанию ситуации, в которой находится оцениваемое имущество. Независимость оценщика относительно выбора факторов влияющих на определяемую стоимость объекта оценки в данном случае не нарушается.

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

5. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

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

7. Результат работы оценщиков (отчет) достоверен лишь в полном объеме и действует лишь в указанных целях

8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Оценщик не гарантируют

конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Оценщик принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.

9. Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на экономическую ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надежной, но Оценщик не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях.

10. Публикация отчета в целом или отдельных его частей, а также любые ссылки на него, или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщиков запрещается, иначе как с письменного разрешения Оценщиков относительно формы и контекста публикации.

11. Любой опубликованный документ со ссылкой на заключение Оценщика должен содержать изложение всех допущений и отступлений от Стандартов.

12. От оценщиков не требуется предоставления дополнительных сведений, равно как и давать показания в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, за исключением случаев предусмотренных действующим законодательством.

13. Для целей настоящего отчета, Оценщик исходил из допущения, что земельный участок свободен от застройки.

14. Оценщиком был проведен персональный осмотр объекта оценки.

15. Все расчеты, выполненные для целей подготовки настоящего Отчета, произведены в программе Microsoft Office Excel; числовая информация представлена в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном, сами расчеты выполнялись с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы.

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

В числе основных источников информации, используемых в настоящем отчете, можно выделить:

- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р.
- Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованные к применению решением Совета АРБ от 02.04.2009 г. от 02.04.2009г.

- Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости: учеб.пособие / Л.И. Найденов. – Казань: Изд-во «Познание» Института экономики, управления и права. 2009. – 208 с.
- Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации, М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов, Москва, «Финансы и статистика», 2008 г., стр. 271.
- «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки. Таблицы. Графики. Гистограммы. Издание четвертое актуализированное и расширенное», составленный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л. А.
- «Методика обоснования ликвидности объектов коммерческой недвижимости» авторы: Помулев Александр Александрович, Помулева Наталья Сергеевна. Научно-методический электронный журнал «Концепт». – 2014.
- Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости» учебное пособие М., «Финансы и Статистика» в 2005г.
- Методическая литература и периодические издания по оценке.
- Интернет-сайт Центрального Банка РФ www.cbr.ru
- Интернет-сайт Министерства Экономического Развития России <http://www.economy.gov.ru>
- Интернет-сайт Министерства Экономического Развития Республики Татарстан: <http://mert.tatarstan.ru>
- Интернет сайт <https://ru.wikipedia.org/wiki>
- При проведении оценки для подбора объектов-аналогов и анализа рынка объекта оценки оценщик использовал открытые источники информации: www.kazned.ru, www.irr.ru, www.m-kazan.ru, www.avito.ru, www.reportal.ru, , <http://www.tatre.ru/>, <http://www.lighteconomic.ru/>, архива оценщика, интервью с представителями агентств недвижимости.

Ссылки на эти и прочие источники информации, использованные в отчете, указаны по тексту отчета.

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

1. Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АА №214200 от 05.02.2007г.
2. Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АА №103430 от 02.07.2007г.
3. Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АА №501814 от 29.08.2007г.

4. Кадастровый паспорт земельного участка.

5. Письмо №281116/3 от 28.11.2016г.

10. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

При проведении оценки объекта оценки в настоящем отчете были использованы следующие стандарты, **обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности** в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» (с учетом поправок, действующих на дату оценки):

1. Федеральный стандарт оценки, обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности ФСО №1, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297.

2. Федеральный стандарт оценки, обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности ФСО №2, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №298.

3. Федеральный стандарт оценки, обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности ФСО №3, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299.

4. Федеральный стандарт оценки №7, обязательный к применению субъектами оценочной деятельности (в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611).

5. МСО 2013 (IVS 2013) в редакции Российского перевода МСО 2011, который практически соответствует требованиям МСО 2013, выполненного под редакцией Г.И. Микерина, И.Л. Артеменкова М: СРОО РОО 2013, Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» в части, не противоречащей российскому законодательству и стандартам.

6. Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности Общероссийской Общественной организации Российское общество оценщиков (РОО).

Основные положения в соответствии с международными стандартами оценки

Справедливая стоимость - это расчетная цена при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы каждой из сторон.

Определение и применение справедливой стоимости в соответствии с МСФО рассматриваются в стандарте МСО 300 «Оценки для финансовой отчетности».

Оценки, проводимые для включения их результатов в финансовую отчетность, должны подготавливаться в соответствии с требованиями применимых стандартов финансовой отчетности. К ним также применяются принципы, содержащиеся в Общих стандартах (МСО 101,

102 и 103), за исключением случаев конкретной модификации этих принципов положениями соответствующих стандартов бухгалтерского учета или настоящего стандарта

Концептуальные основы оценки инвестиционной недвижимости в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО, IFRS).

Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО) - Стандарты и Интерпретации, принятые Комитетом по международным стандартам финансовой отчетности (КМСФО), они включают:

- Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS);
- Международные стандарты финансовой отчетности (IAS);

Интерпретации, разработанные Комитетом по интерпретациям международной финансовой отчетности (IFRIC) или прежним Постоянным комитетом по интерпретациям (ПКИ), и утвержденные КМСФО.

Основными документами, регламентирующими оценку инвестиционной недвижимости для целей МСФО, являются:

- IAS 40 (Международный стандарт бухгалтерского учета) «Инвестиционная недвижимость»;
- Принципы МСО «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости»;
- МСО 300 (Международное применение оценки) «Оценка для финансовой отчетности»;

Оценка инвестиционной недвижимости в рамках данного Отчета производится для целей подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

11. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СУБЪЕКТ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ - физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее - оценщики).

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ ОТНОСЯТСЯ:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);

- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. - объект гражданского права, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность участия в гражданском обороте.

ЦЕНА - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

ПОДХОД К ОЦЕНКЕ - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

МЕТОД ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ, ДАТА ОЦЕНКИ) - это дата по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация, о событиях произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

ДОПУЩЕНИЕ – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

ОБЪЕКТ-АНАЛОГ – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ - использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

ЭКСПЕРТИЗА ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ - действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях проверки отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, являющимися членами данной саморегулируемой организации, на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности

(в том числе требованиям настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), стандартов и правил оценочной деятельности, а в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки также в целях подтверждения рыночной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ - определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ - итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

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

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

ИНВЕСТИЦИОННАЯ СТОИМОСТЬ объекта оценки - это стоимость объекта оценки

для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

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

КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ объекта оценки – установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ – собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

УСЛУГА ПО ОЦЕНКЕ – взаимодействие оценщика и заказчика, а также собственная деятельность оценщика, в соответствии с целями оценки, результатом которых является определение стоимости объекта оценки.

НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО – в соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО – вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги.

ИЗНОС - уменьшение полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов.

ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС – износ, связанный со снижением работоспособности объекта в результате естественного физического старения и влияния внешних неблагоприятных факторов.

ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ИЗНОС – износ из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к подобным объектам.

ВНЕШНИЙ (ЭКОНОМИЧЕСКИЙ) ИЗНОС – износ в результате изменения внешних экономических факторов.

УСТРАНИМЫЙ ИЗНОС – это износ, устранение которого физически возможно и экономически целесообразно, т.е. производимые затраты на устранение того или иного вида износа способствуют повышению стоимости объекта в целом.

НЕУСТРАНИМЫЙ ИЗНОС – износ объекта недвижимости, затраты на устранение которого превышают дополнительную стоимость объекта недвижимости, получаемую в результате его устранения.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ – это получение итоговой оценки объекта путем взвешивания и сравнения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки. (МСФО 13).

Инвестиционная собственность по IAS (40) «ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ» – это собственность, представленная следующими видами активов:

- 1 земля;
- 2 здания;
- 3 часть здания;
- 4 земля и здания.

Владелец собственности (или арендатор, по договору финансовой аренды), получает арендную плату или прирост стоимости капитала, или и то и другое.

К инвестиционной собственности не относится собственность, принадлежащая владельцу или арендатору:

1 используемая владельцем или арендатором в производстве, поставках товаров, услуг или в административных целях;

2 предназначенная для продажи в ходе обычной коммерческой деятельности.

ОБЪЕКТЫ СОБСТВЕННОСТИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ДЛЯ СОБСТВЕННЫХ НУЖД – это собственность, используемая владельцем (собственником или арендатором по договору финансовой аренды) в коммерческих целях. К ним применяется МСФО (IAS) 16 «Основные средства».

Пункт 40 «Принципы МСО» в части «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости» гласит: «Определение справедливой стоимости в МСФО отличается от приведенного выше определения. Комитет по стандартам считает, что определения справедливой стоимости, содержащиеся в МСФО, в целом соответствуют рыночной стоимости».

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ — это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.

Таким образом, из вышеуказанного следует, что оценщик при проведении оценки инвестиционной недвижимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» и МСО определяет рыночную стоимость, которая отражает справедливую стоимость актива.

12. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

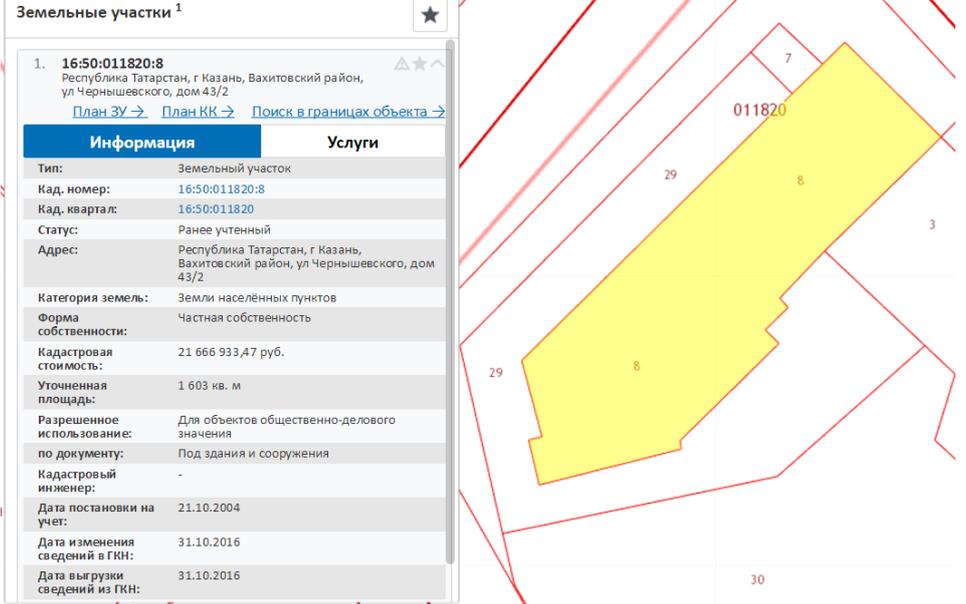
Объект оценки — Доли в размере 477/10000, 1318/10000, 1644/10000 в праве собственности на земельный участок кад.№ 16:50:011820:0008, общей площадью 1 603 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Чернышевского, д.43/2.

12.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 12.1.1

Количественные и качественные характеристики земельных участков

Объект оценки	Земельный участок
Кадастровый номер	16:50:011820:0008
Кадастровый паспорт	№99/2016/10226171 от 05.12.2016г.
Свидетельство о государственной регистрации права (серия, номер)	Серия 16-АА №214200 от 05.02.2007г.
Вид права	Общая долевая собственность, доля в праве 477/10000
Существующие ограничения (обременения) права:	не зарегистрировано
Свидетельство о государственной регистрации права (серия, номер)	Серия 16-АА №103430 от 02.07.2007г.
Вид права	Общая долевая собственность, доля в праве 1318/10000
Существующие ограничения (обременения) права:	не зарегистрированы
Свидетельство о государственной регистрации права (серия, номер)	Серия 16-АА №501814 от 29.08.2007г.
Вид права	Общая долевая собственность, доля в праве 1644/10000
Существующие ограничения (обременения) права:	не зарегистрировано
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью "АктивАр", ИНН 1655110951,

	зарегистрировано: 14.06.2006г., место государственной регистрации: г.Казань, свидетельство о регистрации юридического лица: серия 16, №004624963; место нахождения: 420021, Россия, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Левобулачная, д.56																																
Адрес объекта	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Чернышевского, д.43/2																																
Категория земель	Земли населенных пунктов																																
Разрешенное использование	Под здания и сооружения																																
Площадь, кв.м.	1 603,00																																
Кадастровая стоимость, руб.	21 666 933,47																																
Форма земельного участка	 <p>Земельные участки ¹</p> <p>1. 16:50:011820:8 Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул Чернышевского, дом 43/2 План ЗУ → План КК → Поиск в границах объекта →</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Тип:</td> <td>Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>Кад. номер:</td> <td>16:50:011820:8</td> </tr> <tr> <td>Кад. квартал:</td> <td>16:50:011820</td> </tr> <tr> <td>Статус:</td> <td>Ранее учтенный</td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул Чернышевского, дом 43/2</td> </tr> <tr> <td>Категория земель:</td> <td>Земли населённых пунктов</td> </tr> <tr> <td>Форма собственности:</td> <td>Частная собственность</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>21 666 933,47 руб.</td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>1 603 кв. м</td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование:</td> <td>Для объектов общественно-делового значения</td> </tr> <tr> <td>по документу:</td> <td>Под здания и сооружения</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый инженер:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Дата постановки на учет:</td> <td>21.10.2004</td> </tr> <tr> <td>Дата изменения сведений в ГКН:</td> <td>31.10.2016</td> </tr> <tr> <td>Дата выгрузки сведений из ГКН:</td> <td>31.10.2016</td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Услуги	Тип:	Земельный участок	Кад. номер:	16:50:011820:8	Кад. квартал:	16:50:011820	Статус:	Ранее учтенный	Адрес:	Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул Чернышевского, дом 43/2	Категория земель:	Земли населённых пунктов	Форма собственности:	Частная собственность	Кадастровая стоимость:	21 666 933,47 руб.	Уточненная площадь:	1 603 кв. м	Разрешенное использование:	Для объектов общественно-делового значения	по документу:	Под здания и сооружения	Кадастровый инженер:	-	Дата постановки на учет:	21.10.2004	Дата изменения сведений в ГКН:	31.10.2016	Дата выгрузки сведений из ГКН:	31.10.2016
Информация	Услуги																																
Тип:	Земельный участок																																
Кад. номер:	16:50:011820:8																																
Кад. квартал:	16:50:011820																																
Статус:	Ранее учтенный																																
Адрес:	Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул Чернышевского, дом 43/2																																
Категория земель:	Земли населённых пунктов																																
Форма собственности:	Частная собственность																																
Кадастровая стоимость:	21 666 933,47 руб.																																
Уточненная площадь:	1 603 кв. м																																
Разрешенное использование:	Для объектов общественно-делового значения																																
по документу:	Под здания и сооружения																																
Кадастровый инженер:	-																																
Дата постановки на учет:	21.10.2004																																
Дата изменения сведений в ГКН:	31.10.2016																																
Дата выгрузки сведений из ГКН:	31.10.2016																																

Источник: свидетельства о государственной регистрации права на земельный участок, кадастровый паспорт земельного участка, данные предоставленные заказчиком

12.1.2. Износ и устаревания

В соответствии с ФСО №7, величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Земля в отличие от других средств производства в меньшей степени подвержена моральному и физическому износу, в связи с чем к стоимости земельных участков не применимы понятия износа и амортизации в отличие от улучшений.

Износ и устаревания земельных участков не определяется.

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

Количественных и качественных характеристик элементов входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки, не имеются.

12.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки

Таблица 12.3.1

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки

№ п/п	Наименование	Характеристика
1	Текущее использование объекта оценки	Используется по назначению (под здания и сооружения)

2	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	В рамках настоящего отчета, какие либо иные факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, отсутствуют.
3	Балансовая стоимость, руб.	9 711 736,00 (Источник: Справка о балансовой стоимости имущества)

12.4. Описание местоположения объекта оценки

Объекты оценки расположены по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Чернышевского, д.43/2.

Республика Татарстан (тат.Татарстан Республикасы) (ранее использовалось название Татария) — субъект Российской Федерации, согласно Конституции России — республика (государство). Входит в состав Приволжского федерального округа. Образована на основании Декрета ВЦИК и СНК от 27 мая 1920 года как автономная Татарская Социалистическая Советская Республика.

Столица — город Казань. Граничит с Кировской, Ульяновской, Самарской, Оренбургской областями, Башкортостаном, Марий Эл, Удмуртской Республикой, Чувашией.

Татарстан расположен в центре Европейской части России на Восточно-Европейской равнине, в месте слияния двух рек — Волги и Камы. Казань находится на расстоянии 797 км к востоку от Москвы.

Общая площадь Татарстана — 67 836 км². Протяженность территории республики — 290 км с севера на юг и 460 км с запада на восток.

Высшая точка Татарстана — возвышенность Чатыр-Тау.

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

Более 18 % территории республики покрыто лесами, состоящими из деревьев преимущественно лиственных пород (дуб, липа, берёза, осина), хвойные породы представлены сосной и елью.



Рис. 12.4.1. Административно-территориальное деление Республики Татарстан

Казань (тат. Казан, Qazan) — город в Российской Федерации, столица Республики Татарстан, крупный порт на левом берегу реки Волги, при впадении в неё реки Казанки. Один из крупнейших религиозных, экономических, политических, научных, образовательных, культурных и спортивных центров России. Казанский кремль входит в число объектов Всемирного наследия ЮНЕСКО.

Город имеет зарегистрированный бренд «третья столица России».

В 2005 году было отпраздновано тысячелетие Казани.

В 2011 году в Казани проходил чемпионат Европы по тяжёлой атлетике. В 2013 году город принимал XXVII всемирную летнюю универсиаду, в 2014 году — чемпионат мира по фехтованию. В 2015 году Казань встречала чемпионат мира по водным видам спорта, а в 2017—2018 годах станет одним из городов, в которых будут проводиться Кубок конфедераций и Чемпионат мира по футболу.

В 2014 году в рейтинге сайта о путешествиях TripAdvisor в качестве самых быстро развивающихся туристических направлений Казань заняла 8 место в мире и 3 место в Европе.

Город Казань подразделяется на имеющие администрации 7 административных районов:

- 1 – Авиастроительный
- 2 – Вахитовский
- 3 – Кировский
- 4 – Московский
- 5 – Ново-Савиновский
- 6 – Приволжский
- 7 – Советский

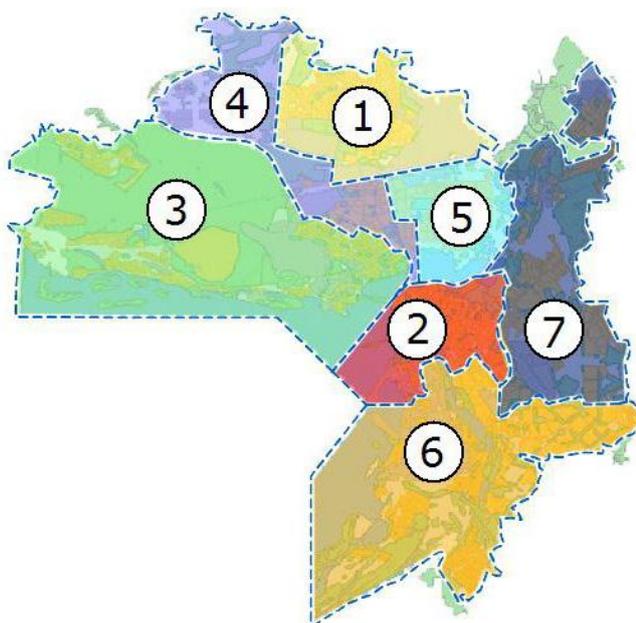


Рис. 12.4.2. Административно-территориальное деление г.Казань

Описание районов г.Казани

№	Район	Население, тыс.чел.	Площадь, га.	Описание
1	Авиастроительный	115,370	3 891	Занимает северную часть города, включая жилые кварталы-микрорайоны и несколько периферийных посёлков. Название района связано с тем, что на его территории расположены вертолётный, авиастроительный и моторостроительный заводы. Образован в 1994 году.
2	Вахитовский	87,183	2 582	Занимает центральную часть города. Территория современного Вахитовского района включает в себя исторический центр Казани. 469 зданий и сооружений в районе относятся к памятникам градостроительства. Образован в 1973 году (на территории, бывшей районом также в 1942—1956 гг).
3	Кировский	113,560	10 879	Занимает западную часть Казани, значительную площадь района занимает лесопарковая зона, а также крупный посёлок-экслав Юдино и несколько других посёлков. Образован в 1920 году.
4	Московский	131,338	3 881	Занимает центрально-северо-западную часть города Казани, начинаясь от исторических Козьей и Кизической слобод, появившихся в XVII веке и доходя до микрорайона Жилплощадка у промзоны завода Казаньоргсинтез. Образован в 1973 году.
5	Ново-Савиновский	211,913	2 066	Занимает центрально-северо-восточную часть г. Казани. Это самый плотнонаселённый район города. Большая часть района является самым крупным в городе «спальным» районом Новое Савиново (в обиходе — Кварталá). В южной части района на намывной территории реки Казанка района ведётся строительство делового района Миллениум-Зилант-Сити. Образован в 1994 году.
6	Приволжский	244,669	11 577	Занимает южную часть города Казани. На территории Приволжского района расположены крупный «спальный» район Горки (восточная часть района), несколько посёлков, множество крупных промышленных предприятий, занимающих значительную часть площади района, в том числе и Казанская ТЭЦ-1. Образован в 1920 году.
7	Советский	301,618	7 687	Занимает северо-восточную и восточную часть города Казани. Советский район Казани объединяет крупный «спальный» район Азино (юго-восточная часть района), жилые массивы вдоль Сибирского тракта и на Арских полях, территории микрорайонов Танкодром, А.Кутуя (в обиходе — Аделька), Казань-XXI век (бывший Взлётный), крупный посёлок-экслав Дербышки и несколько других периферийных посёлков, в том числе включённые в городскую черту Казани недавно (в 1998 и 2004 гг). Образован в 1934 году.

С конца 2010 года объединены администрации следующих районов:

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

Каждый из районов делится на несколько не имеющих администраций учётных жилых комплексов. В периферийных посёлках организованы органы местного самоуправления. Крупнейшим по территории районом является Приволжский, наибольшим по численности населения - Советский, наименьшим по территории и самым плотнонаселённым - Ново-Савиновский, наименьшим по численности населения - Вахитовский. Два района имеют крупные периферийные посёлки-экславы - Советский (посёлок Дербышки) и Кировский (посёлок Юдино).

Объект оценки расположен в Вахитовском районе г. Казани.

Вахитовский район Казани (тат. Вахитов районы), самый небольшой по численности населения в городе, занимает центральную часть города Казань и граничит почти со всеми другими районами Казани — Кировским, Московским, Ново-Савиновским, Советским,

Приволжским. Западной и северной границей района являются воды Куйбышевского водохранилища реки Волга и реки Казанка. Связь Вахитовского района с Кировским проходит по Адмиралтейской дамбе, с Московским — по Кремлёвской дамбе, с Ново-Савиновским — по мосту Миллениум. В районе имеются внутренние водоемы: озеро Нижний Кабан и протока Булак.

На территории Вахитовского района находится исторический центр города с важнейшими городскими достопримечательностями: Казанский кремль, главные и центральные площади Тысячелетия, Свободы, 1 Мая, Тукая и Султан-Галиева, главная улица Кремлёвская, пешеходные улицы Баумана и Петербургская (с Аллеей Славы), Казанский посад и Старо-Татарская слобода, старейший в Казань гражданский объект — дом Михляева, Петропавловский собор, железнодорожный, речной и автобусный вокзалы, центральные станции первой линии метро, почти все вузы, музеи и театры, наиболее значимые памятники и фонтаны, парки и прочие объекты культуры, социальной сферы, инфраструктуры общегородского значения, а также некоторое количество промышленных и прочих предприятий («Мелита», «Точмаш», «Электроприбор», «Спартак», «Адонис», хлебозаводы, технопарк «Идея», Технопарк в сфере высоких технологий «ИТ-парк»). В 2014 г. закончена глобальная реконструкция Старотатарской слободы. Заново восстановлен целый ансамбль деревянных и каменных зданий. Создан новый туристический центр. Здесь проводятся экскурсии по истории данного исторического места. Тротуары целой улицы вымощены брусчаткой, а сама дорога стала бетонной. Создан маленький исторический парк около дома номер 7 по улице Татарстан. Его дорожки также вымощены брусчаткой. Участникам экскурсий показывают старинные мечети и дома знатных людей прошлого. Многие здания района созданы по проектам видных архитекторов: К. С. Олешкевича, В. И. Кафтырева, А. К. Шмидта, П. Г. Пятницкого, М. П. Коринфского, К. А. Тона, К. Л. Мюфке, Ф. И. Петонди. В районе расположены основные органы власти города и республики.

Помимо Казанского посада в центре и Старо-Татарской слободы на юге района, в его состав входят также Суконная слобода на юге, Ново-Татарская слобода на юго-западе, посёлки Аметьево и Калуга на юго-востоке. В районе на реконструируемой территории у Суконной слободы планируется сооружение делового квартала Метрополис.

С конца 2010 г. администрации Вахитовского и Приволжского районов объединены (на базе администрации Приволжского района).

Занимавший ядро исторического центра и западную часть территории нынешнего Вахитовского района, Бауманский район был образован в 1918 г. В восточной части территории нынешнего Вахитовского района в 1942 г. из западной части Молотовского (ныне — Советского) и восточной части Бауманского районов был образован Дзержинский район. В 1956 г. Дзержинский район был упразднён с возвратом западной и восточной частей территории

соответственно в Бауманский и Советский районы. В 1973 г. на территории бывшего Держинского района был вновь образован Вахитовский район, названный в честь главного татарского революционера Мулланура Вахитова. В 1995 г. к Вахитовскому району был присоединён Бауманский.

В середине 1990-х — начале 2000-х гг. существовали имевшие отдельные администрации особые префектуры Казанский посад (центральная часть ядра исторического центра вдоль оси улицы Баумана между улицей Профсоюзная и протокой Булак, внутри территории Вахитовского района) и Старо-Татарская слобода (центральная и южная части исторической Старо-Татарской слободы, северный аппендикс территории Приволжского района), которые позже при муниципальной реформе стали одними из других учётных жилых комплексов под управлением администрации Вахитовского района.

Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki>

13. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

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

По оценке Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс ВВП в сентябре показал отрицательную динамику, составив -0,2 % м/м. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали добыча полезных ископаемых, розничная торговля. В годовом выражении, по оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2016 г. ВВП снизился на 0,7 %, за девять месяцев – на 0,7 % г/г. В сентябре ситуация в промышленном производстве ухудшилась. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс промышленного производства после августовского роста (0,3 % м/м) вновь вышел в область отрицательных значений (-0,2 % м/м). Снижение обусловлено сокращением в обрабатывающих производствах (-0,4 % м/м). В добыче полезных ископаемых сохранился рост (0,2 % м/м), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды рост составил 0,1 % м/м. В секторе промежуточного спроса в сентябре сократился рост в отраслях лесопромышленного комплекса, в химическом производстве, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; продолжилось сокращение в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, стагнация - в производстве резиновых и пластмассовых изделий; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов. Из потребительских отраслей в сентябре сократилось производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, производство кожи, изделий и кожи и производство обуви; восстановился рост в текстильном и швейном производстве. В отраслях машиностроительного комплекса продолжилось сокращение в производстве

электрооборудования, электронного и оптического оборудования, в производстве транспортных средств и оборудования; возобновился рост в производстве машин и оборудования. Индекса производства продукции сельского хозяйства с исключением сезонности в сентябре 2016 г. составил -0,5 % м/м. Сезонно сглаженный индекс объема работ по виду деятельности «Строительство» продолжил снижение (-0,9 % м/м). В сентябре 2016 г. безработица осталась на уровне августа – 5,2 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора – 5,5 % от рабочей силы). Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в сентябре, по предварительным данным, выросла на 0,1 % (по уточненным данным в августе сезонно очищенный рост составил 1,1 % вместо снижения на 0,7 % по предварительным данным). После снижения на 1,1 % м/м в августе 2016 г. динамика реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора в сентябре вернулась в область положительных значений: рост составил 1,5 % м/м. На фоне позитивных тенденций в динамике доходов населения оборот розничной торговли с исключением сезонного фактора в сентябре впервые с начала 2015 года продемонстрировал рост на 0,1 % м/м. После двухмесячного роста по 0,2 % м/м платные услуги с исключением сезонного фактора в сентябре сократились на 0,9 % м/м. Экспорт товаров в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составил 199,0 млрд. долл. США (23,6 % г/г). Импорт товаров в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составил 135,9 млрд. долл. США (снижение на 4,4 % г/г). Положительное сальдо торгового баланса в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составило 63,1 млрд. долл. США, снизившись на 46,6 % г/г. В сентябре инфляция составила 0,2 %, с начала года – 4,1 % (в сентябре 2015 г. – 0,6 %, с начала года –10,4 %).

Основные показатели развития экономики (прирост в %, г/г)*

	2015 год		2016 год			
	сент.	январь-сент.	август	сент.	сент. (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) ¹⁾	январь-сент.
ВВП ¹⁾	-3,9	-3,7	0,2	-0,7	-0,2	-0,7
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,6	10,4	0,0	0,2		4,1
Промышленное производство ³⁾	-3,7	-3,2	0,7	-0,8	-0,2	0,3
Обрабатывающие производства	-5,4	-5,2	0,1	-1,6	-0,4	-0,9
Производство продукции сельского хозяйства	3,1	1,8	5,9 ⁴⁾	1,7	-0,5	3,0
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	-8,6	-8,4	-2,0	-4,2	-0,9	-4,4
Ввод в действие жилых домов	-5,3	7,9	6,5	-3,6		-5,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁵⁾	-6,1 ⁶⁾	-4,2 ⁶⁾	-8,2	-2,8	1,5	-5,3
Реальная заработная плата работников организаций	-11,4	-9,1	2,7 ⁴⁾	2,8 ⁵⁾	0,1	0,4 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	32911	33078	35405 ⁴⁾	36115 ⁵⁾		35750 ⁵⁾
Уровень безработицы	5,2	5,5	5,2	5,2	5,5	5,6
Оборот розничной торговли	-10,7	-8,9	-5,1	-3,6	0,1	-5,4
Объем платных услуг населению	-2,5 ⁶⁾	-1,8 ⁶⁾	1,9 ⁴⁾	-1,2	-0,9	-0,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	26,3	260,4	23,3	25,0 ⁷⁾		199,0 ⁷⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,8	142,1	18,4	17,7 ⁷⁾		135,9 ⁷⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	46,7	54,4	43,7	44,2		39,7

* Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Август, сентябрь - в % к предыдущему месяцу, январь-сентябрь – в % к декабрю предыдущего года.

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

⁴⁾ Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчетный период.

⁵⁾ Предварительные данные.

⁶⁾ В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

⁷⁾ Оценка.

Рис.13.1.1. Основные показатели развития экономики

В сентябре на потребительском рынке возобновился рост цен, однако сохранился на низком уровне - после нулевого прироста потребительских цен в августе в сентябре инфляция составила 0,2 % (в сентябре 2015 г. – 0,6 %). Усиление инфляции в сентябре в основном обеспечивалось повышением цен на непродовольственные товары при сезонным росте спроса, а также замедлением снижения цен на продовольственные товары. При этом сдерживающее влияние на инфляцию продолжают оказывать высокие спросовые ограничения. Базовая инфляции (БИПЦ), исключая изменение цен под влиянием факторов, которые носят административный, а также сезонный характер и не связаны с общеэкономическим положением в стране, с августа набирает темп. В сентябре рост усилился до 0,5 %, после того как в июле показатель опустился до минимального значения с начала года – 0,3 процента. С начала года инфляция сохранилась на низком уровне – 4,1 %, что стало минимальным показателем в современной российской истории. За годовой период инфляция снижается с июля – в сентябре до

6,4 процента.

В октябре рост потребительских цен традиционно усиливается. За первую половину октября прирост цен составил 0,3 % (за аналогичный период сентября – потребительские цены выросли на 0,1 %). Значительно усилился рост цен на продовольственные товары вследствие удорожания плодоовощной продукции и ускорения роста цен на белковую продукцию. На непродовольственные товары рост цен напротив несколько замедлился после сезонного повышения цен в сентябре. За годовой период в октябре инфляция продолжает снижаться, в том числе за счет высокой базы прошлого года.

Источник: <http://economy.gov.ru/>

13.2. Обзор социально-экономического положения Республики Татарстан

Республика Татарстан – один из наиболее развитых в экономическом отношении регионов Российской Федерации. Доля Республики Татарстан в экономике страны в январе-августе 2016 года составила:

- в сумме валового регионального продукта России – 2,8% (2014 г.);
- в объеме промышленной продукции – 3,8%;
- в продукции сельского хозяйства – 4,2% (2015 г.);
- в инвестициях в основной капитал – 4,1% (январь-июнь 2016 г.);
- в объеме строительных работ – 3,8%;
- в объеме введенного жилья – 3,6%;
- в обороте розничной торговли – 2,8%.

По объему валового регионального продукта республика занимает 6 место (2014 г.) среди субъектов Российской Федерации, объему инвестиций в основной капитал – 3 место (январь-июнь 2016 г.), сельскому хозяйству – 4 место (2015 г.), промышленному производству и строительству - 5 место, вводу жилья – 6 место, обороту розничной торговли – 8 место.



Рис.13.2.1. Вклад Республики Татарстан в экономику Российской Федерации в январе-августе 2016 года

В экономике Республики Татарстан в текущем году наблюдается стабильная положительная динамика, превышающая среднероссийские тенденции. По итогам января-августа 2016 года объем валового регионального продукта республики вырос на 2,5% в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода прошлого года и составил 1211,9 млрд. рублей. На общеэкономическую динамику основное позитивное влияние оказали промышленность, сельское хозяйство и строительство.

Объем отгруженной продукции в январе-сентябре 2016 года составил 1389,3 млрд. рублей, индекс промышленного производства (далее – ИПП) – 103,6%.

В добыче полезных ископаемых индекс производства составил 104% к уровню января-сентября 2015 года, в обрабатывающих производствах – 103,1%, в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды – 106,7%.

Положительная динамика наблюдалась в целлюлозно-бумажном производстве и издательской деятельности – 126,2% к уровню января-сентября 2015 года, производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви – 123,8%, обработке древесины и производстве изделий из дерева – 122,2%, текстильном и швейном производстве – 116,7%, производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования – 111,2%, производстве пищевых продуктов – 105,7%, производстве резиновых и пластмассовых изделий – 105,6%, металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий – 105,3%, производстве транспортных средств и оборудования – 104,0%, химическом производстве – 102,7%, производстве машин и оборудования – 100,2%.

Снижение отмечалось в производстве нефтепродуктов – 94,3% к уровню января-сентября 2015 года и производстве прочих неметаллических минеральных продуктов – 84,3%.

В структуре промышленности по итогам января-сентября 2016 года доля обрабатывающих производств увеличилась на 1,6 процентных пункта к уровню соответствующего периода 2015 года (70,5%), производства и распределения электроэнергии, газа и воды - на 0,3 процентных пункта (6,5%). При этом удельный вес добычи полезных ископаемых снизился на 1,9 процентных пункта и составил 23%.

Высокие темпы роста демонстрирует производство сельскохозяйственной продукции, в первую очередь за счет увеличения сбора зерна.

В январе-августе 2016 года объем продукции сельского хозяйства увеличился на 7,1% в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода прошлого года и составил 143,7 млрд. рублей. На 1 сентября в сельскохозяйственных организациях и фермерских хозяйствах намолочено 3961,4 тыс. тонн зерна (в первоначально-оприходованном весе), что в 1,6 раза выше уровня соответствующего периода 2015 года.

В строительстве сохраняется положительная динамика. По итогам января-сентября объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», составил 150,4 млрд. руб., или 104,4% в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода 2015 года. Введено 1747,5 тыс. кв. м общей площади жилья, или 102,4% к уровню января-сентября 2015 года.

На потребительском рынке по-прежнему наблюдается невысокая активность. Оборот розничной торговли в январе-сентябре 2016 года составил 581,6 млрд. рублей, или 98,2% в сопоставимых ценах к уровню января-сентября 2015 года.

Индекс потребительских цен в сентябре 2016 года по отношению к декабрю 2015 года составил 103%, в том числе на продовольственные товары – 102,2%, непродовольственные товары – 103,1%, услуги – 104,2%.

Среднемесячная начисленная заработная плата по итогам января-августа 2016 года в республике увеличилась на 7,5% к уровню соответствующего периода 2015 года и составила 29741,4 рублей. Реальная заработная плата демонстрирует положительную динамику – 101,3%.

На конец сентября в государственных учреждениях службы занятости зарегистрировано в качестве безработных 14,1 тыс. человек, что на 0,5 тыс. человек меньше, чем месяцем ранее. Уровень зарегистрированной безработицы составил 0,69% экономически активного населения республики.

В текущем году в республике сохраняются позитивные тенденции превышения рождаемости над уровнем смертности. Естественный прирост населения в январе-сентябре 2016 года составил 8668 человек, что на 1829 человек больше, чем за аналогичный период 2015 года.

Основные показатели социально-экономического развития Республики Татарстан и Российской Федерации

Основные показатели социально-экономического развития Республики Татарстан и Российской Федерации в январе-августе 2016 года

Показатели	Российская Федерация	Республика Татарстан	Удельный вес РТ в РФ, %
1. Валовой внутренний продукт (ВВП) / Валовой региональный продукт (ВРП) в основных ценах, млрд.руб.	x	1211,9	x
в сопоставимых ценах, в % к предыдущему году	99,3	102,5	x
2. Индекс потребительских цен, в % к декабрю предыдущего года	103,9	102,9	x
продовольственные товары	102,6	102,2	x
непродовольственные товары	104,6	103,0	x
услуги	104,8	104,1	x
3. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, млрд.руб.	31 756,0	1217,6	3,8
4. Индекс промышленного производства, в % к предыдущему году	100,4	103,4	x
по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых"	102,4	104,0	x
по виду деятельности "Обрабатывающие производства"	99,2	102,6	x
по виду деятельности "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды"	100,6	107,2	x
5. Индекс цен производителей промышленных товаров, в % к декабрю предыдущего года	105,1	104,3	x
6. Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей, млрд.руб.	2746,0	143,7	5,2
в сопоставимых ценах, в % к предыдущему году	103,4	107,1	x
7. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", млрд.руб.	3391,0	128,1	3,8
в сопоставимых ценах, в % к предыдущему году	95,4	104,2	x
8. Динамика грузооборота автотранспорта, млрд.т-км	147,4	2,2	1,5
в сопоставимых ценах, в % к предыдущему году	100,3	111,1	x
9. Объем инвестиций (в основной капитал) по территории за счет всех источников финансирования, млрд.руб.	5302,7**	219,1**	4,1**
в сопоставимых ценах, в % к предыдущему году	95,7**	101,6**	x
10. Ввод в эксплуатацию жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м	42803,4	1561,3	3,6
в % к предыдущему году	94,2	102,0	x
11. Оборот розничной торговли, в действующих ценах каждого года, млрд.руб.	17932,6	512,1	2,86
в сопоставимых ценах, в % к предыдущему году	94,3	98,0	x
12. Объем платных услуг населению, в действующих ценах каждого года, млрд.руб.	5452,7	175,4	3,2
в сопоставимых ценах, в % к предыдущему году	99,4	99,7	x
13. Реальная начисленная заработная плата, в % к предыдущему году	99,7*	101,3	x
14. Среднемесячная заработная плата, в среднем за год, руб.	35532,0*	29 741,4	x
в % к предыдущему году	107,3*	107,5	x
15. Реальные располагаемые денежные доходы, в % к предыдущему году	94,2	98,9	x
16. Уровень безработицы (отношение числа безработных к численности экономически активного населения), %	1,2	0,71	x

* - оценка

** - январь-июнь 2016 года

Источник: <http://mert.tatarstan.ru/>

13.3. Влияние социально-экономических факторов на развитие рынка недвижимости

Рост доходов населения, безусловно, влияет на уровень цен. Сопоставляя темпы роста цен и доходов, можно констатировать, что доходы, как правило, не поспевают за ценами. Почему такое

несоответствие? Уровень доходов - это показатель, относящийся ко всем жителям региона, а потребители такого товара, как недвижимость, - это, в основном, люди с наиболее высокими доходами. Сбор дифференцированной статистики доходов различных слоев населения если и ведется, то доступ к ней более чем проблематичен.

Определить, каким образом общее состояние экономики влияет на стоимость недвижимости достаточно сложно. Уверенно можно сказать лишь одно: резкий спад в экономике неизбежно приведет к снижению цен. Если же спад небольшой, то зависимость между ВВП и ценами на недвижимость может быть и прямо противоположной. При угрозе кризисных ситуаций люди пытаются обрести уверенность и стабильность. И, как показывает опыт, многие ищут эту уверенность и стабильность, приобретая недвижимость. Спрос при этом растет, а с ним растут и цены.

Трудовая и культурная миграция. В крупные города устремляются очень многие. Причин для переселения много. Это наличие рабочих мест, возможности для карьерного роста, развитость науки, культуры, образования. Значительная часть этих людей либо обладают необходимыми для покупки квартир средствами, либо готовы покупать их с помощью кредитов. Естественно, что все это - мощные пружины, толкающие цены вверх.

Развитие кредитования. Кредитами сейчас пользуются все большее число покупателей, многие из которых просто не смогли бы иначе выйти на рынок недвижимости. Естественно, что появление дополнительных денег и покупателей в определенной мере давит на рынок, повышая спрос и, соответственно, цены. Любые государственные или муниципальные программы льготного кредитования объективно способствуют увеличению платежеспособного спроса и удорожанию жилья. Замораживание же этих программ, ужесточение условий кредитования приводит к снижению спроса и стагнации рынка недвижимости.

Недостаток альтернативных областей выгодного размещения свободных средств. В последние годы привлекательность валютных накоплений резко снизилась, и недвижимость прочно заняла в сознании особое место. Состояние дел с альтернативными способами сохранения и приумножения накоплений формирует мнение, что недвижимость - наилучшее место для таких целей. Именно поэтому основные накопления перетекают на рынок жилой недвижимости. Риск потерять деньги тут существенно ниже, рост цен в долгосрочной перспективе весьма вероятен, кроме того, недвижимость можно использовать для улучшения условий жизни, или сдавать ее в аренду. Появятся альтернативные способы размещения денежных средств - значительная часть средств уйдет туда. И это не только будет способствовать снижению цен на недвижимость, но и благотворно скажется на всей экономике. Устремление потоков инвестиционно-спекулятивного капитала на рынок недвижимости приводит к росту спроса и к росту цен.

Источник: <http://www.lighteconomic.ru/lijins-376-1.html>

13.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства, потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы.

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, здания НИИ);
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

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

1. Застроенные земельные участки.

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

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

Под активным рынком понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидны объекты, характеризующиеся большим спросом.

Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом.

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки. Таблицы. Графики. Гистограммы. Издание четвертое актуализированное и расширенное», составленный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л. А.

В зависимости от степени готовности:

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

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

Так, рынок коммерческой недвижимости может быть подразделен на:

1. Коммерческая недвижимость свободного назначения. Это название вовсе не значит, что здесь может быть все что угодно. К представленной группе необходимо отнести такие объекты, как спортивные комплексы, кафе, бары, рестораны, отели и гостиницы. Проще говоря, имеется в виду сфера обслуживания людей.

2. Коммерческая недвижимость под розничную торговлю. Здесь какие-либо пояснения излишни, так как каждый понимает, о чем идет речь – торгово-развлекательные центры, магазины, аптеки, автосалоны и т.д. То есть, все, что связано с розничной продажей чего-либо.

3. Коммерческая недвижимость офисной категории. Здесь могут учитываться как специализированные офисные центры с множеством собственников и арендаторов, так и отдельные здания, принадлежащие одной компании.

4. Индустриальная коммерческая недвижимость. Производственные площади заводов и предприятий, а также склады относятся именно к данной группе.

5. Есть в тематике коммерческой недвижимости одно исключение, имеющее отношение к проживанию людей. Речь идет об апартаментах, многоквартирных домах и съемной недвижимости (например, аренда на сутки).

6. Социальная коммерческая недвижимость – в этой категории учитываются медицинские центры, аэропорты, вокзалы и прочие важные для населения объекты.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Оценщики недвижимости изучают географические, демографические, социально-экономические, психологические и производственные характеристики рынка недвижимости в контексте общеэкономической и региональной ситуации.

Таким образом, объект оценки – земельный участок, пригодный для использования под размещение зданий и сооружений, по характеру полезности – к доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к активному рынку.

13.5. Ликвидность

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях

конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. На практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Функциональная полезность такой градации заключается, прежде всего, в возможности сопоставления определенной степени ликвидности со значением ликвидационной скидки и последующим включением ее как составляющей в залоговый дисконт. Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки и дисконта. Это обусловлено тем, что для более ликвидного имущества существует большая вероятность найти в ограниченный период реализации покупателя, желающего предложить адекватную цену за имущество.

На основе статистических данных градация ликвидности имущества в зависимости от срока реализации выглядит следующим образом:

Таблица 13.5.1

Градация степени ликвидности недвижимого имущества в зависимости от сроков реализации

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации мес.	Около 3	Около 6	До года и выше

Источник: «Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации», М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов, Москва, «Финансы и статистика», 2008 г., стр. 271

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество, как правило, обусловленного дефицитом данного вида имущества.

Таблица 13.5.2

Факторы, влияющие на ликвидность

Наименование	Характеристика
Рыночная ситуация в заданном сегменте рынка	Соотношение спроса и предложения Активность рынка Емкость рынка Динамика развития рынка Эластичность спроса на данный вид имущества
Местоположение	Считается одним из основных факторов, которые существенно влияют на стоимость недвижимости.
Состояние имущества	Данный фактор в большей степени влияет на оборудование, т.к. старое и изношенное оборудование в меньшей степени ликвидное, нежели относительно новое, не требующее больших затрат на восстановление. Это справедливо, по мнению авторов, и для недвижимости, когда величина затрат на восстановление объекта не сопоставимо выше, чем уровень генерируемого

	годового дохода.
Масштабность	Характеризуется снижением ликвидности имущества, обладающего размерами, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений.

Источник: «Методика обоснования ликвидности объектов коммерческой недвижимости» авторы: Помулев Александр Александрович, Помулева Наталья Сергеевна. Научно-методический электронный журнал «Концепт». – 2014.

В ряде случаев неликвидные активы – узкоспециализированное оборудование, вспомогательные производственные помещения и т.п. могут приобретать ликвидность в составе имущественных комплексов либо их частей. Такие активы можно назвать «условно-ликвидными». Ликвидность таких объектов непосредственно связана с ликвидностью технологической группы или производственных комплексов, в состав которых они входят.

Условно-ликвидными активы могут быть признаны при выполнении следующих условий:

- Весь имущественный комплекс либо его автономная часть обладают ликвидностью;
- Рассматриваемые активы являются значимой составной частью комплекса, выполняют ключевые функции в его функционировании и не могут быть отделены без нанесения собственнику комплекса несоразмерного ущерба. При этом с правовой точки зрения активы могут рассматриваться как самостоятельные единицы;
- Активы работоспособны и не требуют замены или существенного ремонта.

Показатель ликвидности принципиально влияет на выбор подхода к оценке и вида определяемой стоимости. Поэтому степень ликвидности объекта оценки рекомендуется изучить в первую очередь с целью корректной постановки задания на оценку.

В связи с отсутствием, чаще всего, в открытом доступе информации о конкретных сроках реализации различных активов реальным способом определения ликвидности имущества являются консультации с участниками рынка, т.е. с теми, кто непосредственно занимается реализацией рассматриваемых активов на рынке. Применительно к недвижимости это риэлторские компании, применительно к оборудованию – производители либо их представительства или дилеры, а также компании, торгующие б/у.

Источник: Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога» от 02.04.2009г.

Как правило, земельные участки для размещения индивидуальной жилой застройки пользуются большим спросом, нежели земли промышленности, вследствие чего цены на них выше, чем на другие виды участков. Земли сельскохозяйственного назначения, с точки зрения мобильности капитала, наименее выгодны.

13.6. Анализ рынка

Земельный участок – это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации права на землю.

В соответствии с Земельным кодексом земли делят на 7 категорий: земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов, земли промышленности; земли особо охраняемых территории (земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов, земли природоохранного значения, земли рекреационного значения, земли историко-культурного назначения и особо ценные земли), земли лесного фонда, земли водного фонда и земли запаса.

В соответствии с действующим законодательством из всех перечисленных выше видов категорий возможна купля-продажа только земель поселений (городов, поселков, сел, деревень), земель сельскохозяйственного назначения. Все остальное относится к федеральной собственности и не подлежит отчуждению (участки лесного фонда, земли обороны), либо изъято из оборота (водоохранные зоны, заповедники и т.д.) Земли, предоставленные для размещения и развития города, поселков и сельских поселений относятся к землям поселений.

Прежде чем приступить к обзору рынка земельных участков Республики Татарстан, условно разделим республику на экономические зоны (кластеры) для более удобного понимания.

Экономические зоны (кластеры)

В природном отношении территория Республики Татарстан делится на три части: Предволжье, Предкамье и Закамье. В административном отношении республика разделена на 43 района и 14 городов республиканского подчинения.

Согласно Концепции территориальной экономической политики РТ на территории республики выделяются 6 экономических зон:

1. Казанская агломерация
2. Набережночелнинская агломерация
3. Юго-Восточная экономическая зона
4. Предволжская экономическая зона
5. Предкамская экономическая зона
6. Закамская экономическая зона



Рис. 13.6.1. Экономические зоны Республики Татарстан

Казанская агломерация — это крупнейшая городская агломерация в Республике Татарстан, располагающаяся на северо-западе региона, преимущественно на левом берегу реки Волга. Население — 1,65 млн.чел. Агломерация имеет моноцентрический характер, включает в себя города Казань и Зеленодольск, а также 6 муниципальных районов. Состав и развитие агломерации и Столичного экономического района Татарстана закреплены в Концепции территориальной экономической политики Республики Татарстан.

Набережночелнинская агломерация, также называемая как Нижне-Камская агломерация (что связано с её географическим расположением в низовьях Камы) — полицентрическая городская агломерация-конурбация, по населению вторая (и одна из двух миллионных) в Республике Татарстан и одна из немногих в России агломераций-миллионеров при городах-немиллионерах. Располагается на северо-востоке региона, на обоих берегах реки Кама. Включает в себя 4 (в т.ч. два категории крупных) города республиканского подчинения (городских округа) и (по разным данным) полностью или частично от 7 до 9 муниципальных районов. Население — свыше 1 млн. чел. Развитие агломерации и экономического района (зоны) в данных рамках закреплено Концепцией территориальной экономической политики Республики Татарстан (2009) и Схемой территориального планирования Республики Татарстан (2011) и имеет очень серьёзные перспективы благодаря относительной молодости населения всех основных городов, новым производствам в Нижнекамском нефтехимическом и Набережночелнинском автомобилестроительном кластерах и входящей в агломерацию свободной экономической зоне «Алабуга».

Юго-Восточная экономическая зона — один из территориально-производственных кластеров (территориально-производственных комплексов (ТПК)) Республики Татарстан,

основной сферой которого является добыча полезных ископаемых и производство нефтяного оборудования, геологоразведка. Экономическая зона входит в тройку лидеров в республике по объёму производства, развитости рыночной и транспортной инфраструктур. Население зоны — 577,66 тыс. человек, площадь — 12613,7 км². Включает в себя 8 муниципальных районов и 5 городов республиканского значения. Зона официально выделена в республике согласно Концепции территориальной экономической политики РТ. Основой зоны является расположенная в её середине Южно-Татарстанская (Альметьевско-Бугульминско-Лениногорско-Азнакаевская) полицентрическая городская агломерация-конурбация, по населению и значимости третья в Республике Татарстан с численностью населения около полумиллиона человек.

Предволжская экономическая зона включает шесть муниципальных районов – Апастовский, Буинский, Дрожжановский, Кайбицкий, Камско-Устьинский и Тетюшский.

Экономика района базируется на предприятиях пищевой промышленности, сельского хозяйства, промышленности строительных материалов. Основной удельный вес в экономике Предволжской экономической зоны занимают сельскохозяйственное производство и строительство.

Предкамская экономическая зона занимает большую территорию в северной части Республики Татарстан – 16,3% территории республики. Экономика базируется на предприятиях агропромышленного комплекса, промышленности строительных материалов, пищевой промышленности. Включает муниципальные районы – Балтасинский, Кукморский, Мамадышский, Рыбно-Слободский, Сабинский, Тюлячинский.

Закамская экономическая зона — один из территориально-производственных кластеров (территориально-производственных комплексов (ТПК)) Республики Татарстан, основной сферой которого является аграрная промышленность и добыча нефти. Население зоны — 250,19 тыс. человек, площадь — 12722,3 км². Сооружается индустриальный парк «Чистополь» в Чистопольском районе. Экономическая зона имеет ж/д станцию в г. Нурлат и речной порт в г. Чистополь. Включает в себя 7 муниципальных районов и 2 города республиканского значения.

Источник: <https://ru.wikipedia.org>

Целью данного исследования является ценовой обзор рынка земельных участков Республики Татарстан.

Исследование произведено по состоянию на октябрь 2016 года.

Специфика ценообразования в земельном сегменте обусловлена следующими факторами: рынок земли, в отличие от рынка строений, ограничен и конечен. Дома можно построить, а земельная площадь не размножается и не клонируется ни при каких обстоятельствах..

Рынок земельных участков республики и области на сегодняшний день не полностью прозрачен. Стоимость земельных участков зависит от ряда субъективных факторов и от требований покупателя. Многие крупные инвесторы стараются избегать сделок с прямой покупкой земли по причине того, что продавцы на вторичном земельном рынке предпочитают скрывать реальную стоимость сделки во избежание уплаты налогов. По этой причине некоторые крупные проекты строительства коммерческой недвижимости, инвестируемые западными девелоперами, выполняются совместно с российским партнером, который осуществляет все операции с землей.

Права на землю в Ростовской области оформляются либо путем аренды с максимальным сроком на 49 лет, либо путем продажи в собственность. Множество площадок, предлагаемых сейчас на рынке, находится на промежуточном этапе переоформления, что затрудняет оценку стоимости земли при выкупе ее в собственность.

Реализация земельных участков осуществляется как непосредственно через куплю-продажу (если они находятся на правах собственности), так и через приобретение строений, на них находящихся, которые, как правило, не представляют ценности. Скрытым объектом приобретения здесь выступают земельные участки. В этом случае земельные участки могут находиться как на правах пожизненно-наследуемого владения, так и на правах бессрочного пользования или аренды.

По мере удаления от столицы Татарстана стоимость коммерческой недвижимости и соответственно земельных участков снижается.

В аренду земельные участки преимущественно сдаются муниципальными образованиями. При этом без проведения конкурса земельные участки предоставляются в аренду в случаях, установленных законодательством РФ, в том числе организациям, учреждениям и предприятиям, выступающим заказчиками по строительству объектов для государственных или муниципальных нужд, а также при предоставлении земельного участка единственному заявителю. В случае приобретения права аренды на аукционе, размер арендной платы определяется по итогам конкурсов (аукционов). Начальный (стартовый) размер арендной платы за пользование участком, определяется в соответствии с отчетом о рыночной величине арендной платы, рассчитанной независимым оценщиком. Стоимость годовой арендной платы в этом случае в основном зависит от местоположения земельного участка, его площади, разрешённой застройки (этажность, назначение), срока аренды.

В Республике Татарстан преобладают земельные участки поселений (около 70%). Далее следуют сельскохозяйственные земли (22%) и земли промышленности (8%).



Рис. 13.6.2. Классификация земельных участков Республики Татарстан в зависимости от категории земель, %.

Основным классификационным признаком в структуре предложения объектов недвижимости и земельных участков, в том числе, является местоположение.

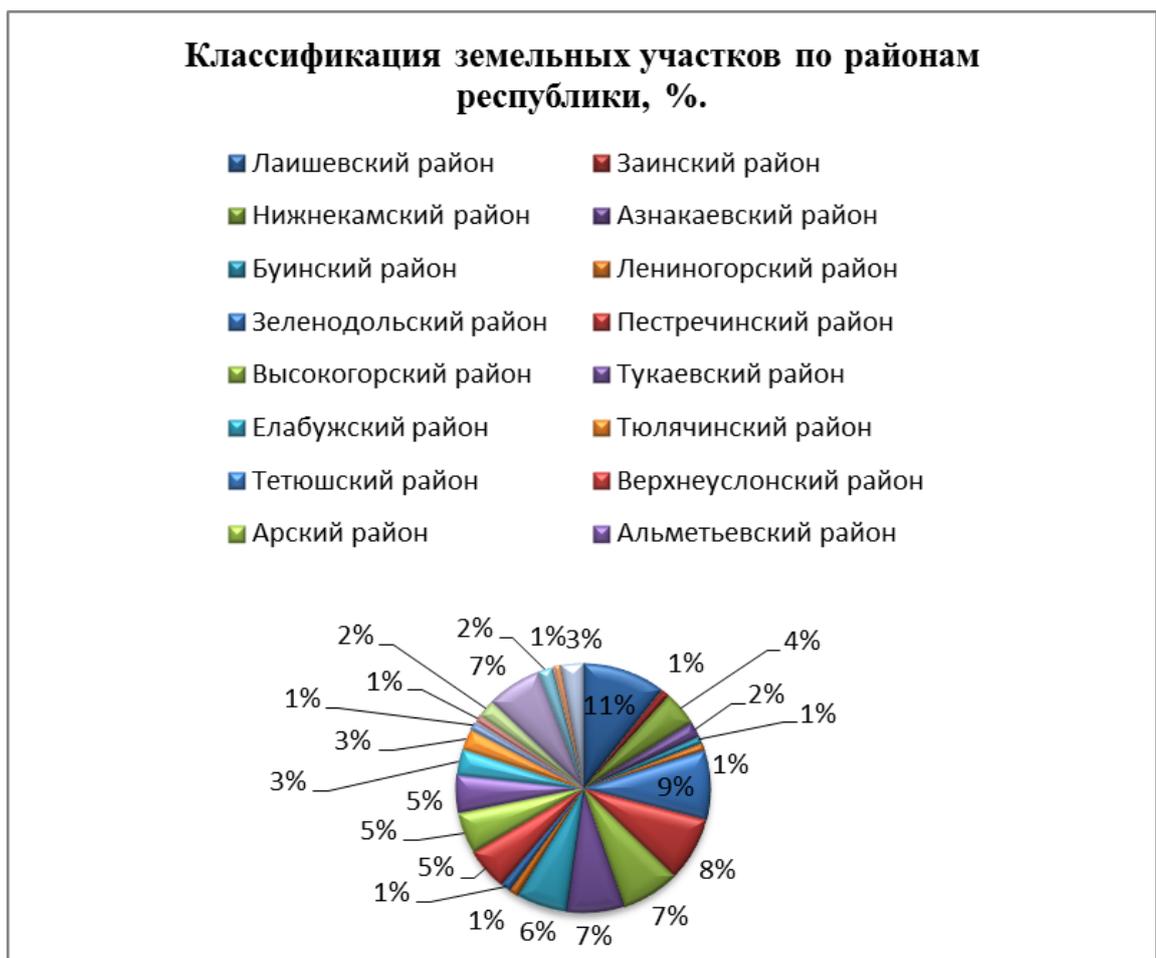


Рис. 13.6.3. Классификация земельных участков по районам республики, %.

Как видно из диаграммы, наибольшее количество предложений участков сосредоточено в Лаишевском районе (11%); Зеленодольском районе (9%); в Пестречинском районе (8%) и т.д. Предложение земельных участков в районах Менделеевском, Кукморском, Сабинском, Сармановском, Актанышском, Апастовском, Бавлинском, Аксубаевском, Нурлатском, Ютазинском, Атнинском, Новошешминском, Муслимовском, Кайбицком, Балтасинском, Алькеевском, Спасском, Дрожжановском, Черемшанском представлены в очень малом количестве, буквально 1-5 предложений и составляют менее 1 % от общего числа предложений, в связи, с чем данные, немногочисленные по количеству предложений, районы объединены в общую группу (7%).

На стоимость земельных участков оказывают влияние следующие ценообразующие факторы:

1. местоположение участка;
2. площадь участка;
3. наличие/отсутствие коммуникаций;
4. наличие и ширина фасада;
5. рельеф участка;
6. качество подъездных путей;
7. форма участка;
8. вид права (собственность/аренда).

Исследуя рынок участков категории «земель поселений», к первой ценовой группе можно отнести населенные пункты со средней стоимостью 1 кв.м участка более 1 000 руб./кв.м – это Зеленодольский (1 302,4 руб./кв.м) и Лаишевский районы (1 062,2 руб./кв.м.). Вторая ценовая группа – участки, стоимостью 500 – 1 000 руб./кв.м: Пестречинский район (916,7 руб./кв.м.), Высокогорский район (900,2 руб./кв.м.), Верхнеуслонский район (835,2 руб./кв.м.), Альметьевский район (763,8 руб./кв.м.) и Чистопольский район (517,9 руб./кв.м.). К третьей группе относятся районы, со стоимостью земельных участков до 500 руб./кв.м: Тукаевский район, Елабужский район, Рыбно-Слободский район, Бугульминский район, Менделеевский район и другие.

Та же самая тенденция и присутствует на рынке земельных участков «сельскохозяйственного назначения»: цены земельных участков, расположенных в Казанской агломерации, максимальные по Республике.. Наиболее дорогие земельные участки расположены в районе Казанской агломерации (85,4 руб./кв.м) и Предволжской зоне (80 руб./кв.м.). Также на стоимость влияет расположение вдоль федеральной трассы и других крупных автомагистралей, возможности перевода земельного участка в другую категорию земель, которые также представлены к продаже. Данные объекты, как правило, расположены вдоль трасс, вблизи

водоемов или в иных коммерчески привлекательных местах и могут быть использованы в качестве размещения АЗС, ресторанно-гостиничного комплексов, промышленных предприятий, коттеджных поселков и т.д. Средняя стоимость по данной группе составляет 121,85 руб./кв.м.

Предложения земельных участков категории «земли промышленности не столь распространены в Республике Татарстан. Как правило, предложения по продаже подобных объектов расположены в городах или близ городов: г. Казань (8 621 руб./кв.м), Зеленодольский район (2 526 руб./кв.м), Альметьевский район (2 898 руб./кв.м), Тукаевский район (2 752 руб./кв.м) и другие.



Рис.13.6.4. Средняя стоимость земельных участков категории «земли поселений» в зависимости от района расположения, руб. кв.м.

Стоимость категории земель «сельхозназначения» в виду значительного разброса цен мы рассматривали с двух позиций:

1. Земельные участки, используемые непосредственно для производства сельхозпродукции.
2. Земельные участки, расположенные вблизи (по фасаду федеральных трасс, населенных пунктов, коммуникаций) с перспективой (или в процессе) перевода земли из категории земель «сельхозназначения» в категорию «земли населенных пунктов» или иную.



Рис.13.6.5. Средняя стоимость земельных участков категории «земли сельскохозяйственного назначения», руб./кв.м.



Рис. 13.6.6. Средняя стоимость земельных участков категории «земли сельскохозяйственного назначения» с перспективой перевода в другую категорию, руб./кв.м.



Рис. 13.6.7. Средняя стоимость земельных участков категории «земли промышленности» в зависимости от района расположения, руб. кв.м.

Расчет средней стоимости земельных участков для рассматриваемых категории земель

В связи с тем, что размах выборки (разница между максимальной и минимальной ценой) довольно большой, имеет смысл проверить полученный результат с помощью более точного метода среднего распределения частот группы данных.

Таблица 13.6.1

Максимальные и минимальные значения стоимости за 1 кв.м.

Категория	Минимальное значение, руб./кв.м.	Максимальное значение, руб./кв.м.
Земли сельхоз.	0,7	1072,3
Земли поселений	62,5	5000,0
Земли промышленности	149,8	35294,1

На первом этапе строится таблица распределения частот, где группой является «стоимость 1 кв.м./руб.».

Таблица 13.6.2

Частота встреч в выборке

Стоимость, 1 кв.м./руб.	Частота встреч в выборке
Земли сельскохозяйственного назначения	
от 0,7 до 10	32
от 10 до 40	38
от 40 до 100	34
от 100 и далее	13
Земли поселений	
от 62 до 350	190
от 350 до 700	148
от 700 до 1200	94
от 1200 и далее	57
Земли промышленности	
от 148 до 1000	16
от 1000 до 4000	23
от 4000 и далее	19

Для вычисления среднего значения этого распределения необходимо, прежде всего, определить среднее значение по каждой группе с помощью формулы:

$$\text{Среднее значение по группе} = (\text{Минимальное значение} + \text{Максимальное значение})/2.$$

Таблица 13.6.3

Среднее значение стоимости 1 кв.м. в выборке

Группа	Среднее (x)	Частота (f)
Земли сельскохозяйственного назначения		
от 0,7 до 10	5,81	32
от 10 до 40	20,74	38
от 40 до 100	65,14	34
от 100 и далее	569,65	13
Земли поселений		
от 62 до 350	213,69	190
от 350 до 700	501,74	148
от 700 до 1200	918,72	94
от 1200 и далее	1877,51	57
Земли промышленности		

от 148 до 1000	512,09	16
от 1000 до 4000	2846,63	23
от 4000 и далее	12760,74	19

Далее вычисляется среднее значение распределения частот, используя следующее уравнение, которое, по сути, является формулой вычисления взвешенного среднего:

$$\bar{x} = \frac{\sum_{i=1}^n (f_i * x_i)}{\sum_{i=1}^n f_i}$$

где:

x_i – середина каждой группы;

f_i – количество наблюдений частот;

n – количество групп в распределении.

Таким образом, средняя стоимость 1 кв. м земельного участка по каждой из категорий приведена в таблице ниже:

Таблица 13.6.4

Средняя стоимость 1 кв.м. земельного участка по каждой из категорий

Категория	Стоимость, руб./кв.м
Земли сельхоз.	90,55
Земли поселений	630,34
Земли промышленности	5450,35



Рис. 13.6.8. Средняя стоимость земельного участка с разбивкой по категориям земель, руб./кв.м.

Далее был рассчитан доверительный интервал – интервал, в пределах которого находится настоящее среднее значение. Расчет доверительного интервала проходит в несколько этапов.

На первом этапе рассчитывается дисперсия выборки. Дисперсия выборки — мера рассеяния, описывающая сравнительное отклонение между значениями данной и средней величины. Дисперсия рассчитывается по формуле:

$$s^2 = \frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}{n - 1}$$

где:

s^2 – дисперсия выборки,

\bar{x} - среднее значение выборки,

n – размер выборки (количество значений данных),

$(x_i - \bar{x})$ - отклонение от средней величины для каждого значения данных.

На втором этапе рассчитывается стандартное отклонение (стандартный разброс) выборки. Стандартным отклонением называется квадратный корень из дисперсии.

На третьем этапе с помощью полученных ранее значений рассчитывается доверительный интервал. Доверительный интервал в математической статистике это интервал, построенный с помощью случайной выборки из распределения с неизвестным параметром, такой, что он содержит этот параметр с заданной вероятностью (доверительным уровнем).

Информация о расчетных величинах приведена в таблице:

Таблица 13.6.5

Расчетные величины

	Земли сельхоз.	Земли поселений	Земли промышленности
Дисперсия	87 426,10	1 206 323,15	187 372 553,06
Стандартное отклонение	295,68	1 098,33	13 688,41
Размер выборки	117	489	58
Доверительный интервал	3,44	6,24	225,86

При расчете доверительного интервала была задана вероятность 0,9. То есть с вероятностью 90%:

- средняя стоимость земельного участка категории «земли сельскохозяйственного назначения» находится в интервале 90,55 +/-3,44 руб.
- средняя стоимость земельного участка категории «земли поселений» находится в интервале 630,34 +/- 6,24 руб.
- средняя стоимость земельного участка категории «земли промышленности» находится в интервале 5 450,35 +/- 225,86 руб.

13.7. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость объекта оценки, важнейшим является суждение о наилучшем и наиболее эффективном использовании. Это суждение является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование» подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически

осуществимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость земли.

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

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

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

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать владельцу помещения приемлемый доход, превышающий капитальные затраты, эксплуатационные затраты и финансовые обязательства.

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

Таблица 13.7.1

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Вариант использования	Жилая застройка	Сельскохозяйственное производство	Под здания и сооружения (коммерческое назначение)
Законодательно разрешено: - соответствует распоряжению о зонообразовании	1	3	5
- соответствует экологическому законодательству	2	4	5
- соответствует положениям об исторических зонах	2	3	5
Физически осуществимо: - физически характеристики участка	4	4	5
- транспортная доступность	5	5	5
Финансово целесообразно: - стоимость строительства здания	2	3	5
- наиболее высокая стоимость или доходность	2	3	5
Итого:	18	25	35

Результат анализа наилучшего и наиболее эффективного способа использования объекта должен быть следствием расчётов справедливой стоимости оцениваемого объекта при рассмотрении различных способов его использования. Такие расчёты должны основываться на исходных данных, получаемых оценщиком в результате анализа соответствующих сегментов рынка. В то же время перечень таких сегментов должен соответствовать тем способам использования, которые могут оказаться наилучшими.

Для вынесения предварительного суждения о наилучшем и наиболее эффективном способе

использования при минимальных трудозатратах представляется рациональным проанализировать юридически допустимые и типичные для окружения способы использования объекта.

В тех случаях, когда Оценщик способен сделать обоснованное заключение по данному вопросу по основаниям, не требующим выполнения большого количества расчётов, ни один из известных нам Стандартов оценки не запрещает ему отказаться от соответствующих вычислений.

Вывод о наилучшем и наиболее эффективном способе использования может следовать из анализа окружающей среды объекта, известных перспектив её изменения, исследования свойств самого объекта и т. д. Кроме того, Оценщик соотносит свои выводы с результатами ранее выполненных им расчётов по аналогичным объектам, основываясь на своем опыте и знаниях.

На основании рассмотренных вариантов использования оцениваемого объекта мы пришли к выводу, что на дату оценки лучшим и наиболее эффективным использованием, является использование объекта оценки в существующем качестве.

Данное определение эффективного и наилучшего использования объекта оценки представляет собой посылку для стоимостной оценки объекта и выражает лишь мнение оценщика, а не безусловный факт.

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

Основными факторами влияния на стоимость недвижимости являются факторы спроса и предложения. Рассмотрим подробнее факторы воздействия на деятельность рынка недвижимости.

Факторы, влияющие на рынок недвижимости

Выделяют следующие факторы влияния на рынок:

- Макроэкономические параметры;
- Политическая и общеэкономическая ситуация в стране;
- Ситуация на финансовом рынке;
- Микроэкономические параметры.

Факторы, влияющие на величину спроса

К факторам, влияющим на величину спроса, относятся:

1. Платежеспособность покупателей;
2. Доступность и условия финансирования.

Увеличение спроса усиливает активность участников рынка недвижимости. Спрос увеличивают экономические возможности (доходы) будущих потребителей. Снижение спроса вызывает депрессию на рынке.

Результатом увеличения спроса на недвижимость является увеличение платы за аренду, цен продаж на недвижимость. В малом временном периоде более влиятельным на рынок является фактор спроса. Фактору предложения свойственна неэластичность.

Факторы, влияющие на величину предложения

К факторам, влияющим на величину предложения, относятся:

1. Резерв свободных объектов недвижимости в сегменте рынка;
2. Объемы строительства, затраты на строительство, включая интенсивность строительства, положение в индустрии, изменения в технологии, соотношение затрат и цен продажи объектов, затраты на улучшение.

Соотношение спроса и предложения – фактор прямого влияния на стоимость при оценке недвижимости, иных объектов.

Количество незанятой (не сданной в аренду) недвижимости - важнейший показатель тенденций на рынке недвижимости. Высокий процент свободной недвижимости способствует понижению цен на объекты и платы за аренду даже при высоком уровне спроса. Нормативный уровень вакансий составляет для коммерческой недвижимости больше 5% процентов. Эти соотношения изменяются в зависимости от экономического положения в регионе. При превышении предложения над спросом выше нормативного процента означает наличие на рынке избыточного предложения и недостаточного спроса. Конкуренция приводит к падению ренты, цен, к уменьшению нового строительства.

Таким образом, соотношение факторов спроса и предложения – важный индикатор развития рынка недвижимости.

13.9. Анализ основных ценообразующих факторов

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

На разброс цен на недвижимость обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, вид права на объект, условия продажи, условия финансирования, инфраструктура, использование или назначение объекта, физические характеристики объекта, транспортная доступность.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов.

1. Местоположение объекта. Местоположение является важным фактором, влияющим на стоимость. При удалении от крупного населенного пункта, как правило, стоимость объектов уменьшается, и наоборот

2. Время продажи/предложения. Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

3. Уторговывание. Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

4. Передаваемые права. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

5. Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

6. Условия финансирования. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

7. Инфраструктура. Наличие либо отсутствие в районе расположения объекта оценки объектов социальной инфраструктуры - жилищного и коммунального хозяйства, здравоохранения, физкультуры и спорта, розничной торговли и общественного питания, бытового обслуживания, системы образования, учреждений культуры, науки оказывает влияние на его стоимость соответственно в сторону увеличения либо уменьшения.

8. Использование или назначение объекта. Данный фактор обусловлен различием цен в зависимости от назначения и использования объектов недвижимости.

9. Физические характеристики. В состав важных факторов включены: площадь, размеры, форма и др. На рынке прослеживается зависимость цены 1 кв. м недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади. Данная зависимость обусловлена следующими причинами - чем больше площадь участка, тем больше доля неиспользуемой части земельного участка в общем массиве земель, единовременная сдача земельного участка, большей площади в аренду снижает риски арендатора в связи с возможными потерями от недозагрузки помещений, недосбора арендной платы от одного или нескольких арендаторов и т.п., а, следовательно, и является менее доходной. Также на стоимость влияет его рельеф. При прочих равных условиях земли с ровным рельефом, правильной формой, не заболоченные, предлагаются на продажу по более высоким ценам. Форма земельного участка также является ценообразующим фактором.

Таблица 13.9.1

Коэффициент стоимости земельного участка в зависимости от отношения его длины
(фронтальной границы) к ширине (глубине)

Отношение ширины к длине	Коэффициент стоимости	Отношение ширины к длине	Коэффициент стоимости
10:100	0,25	60:100	0,80
15:100	0,35	65:100	0,83
20:100	0,43	70:100	0,86
25:100	0,50	75:100	0,89
30:100	0,55	80:100	0,91

35:100	0,60	85:100	0,94
40:100	0,65	90:100	0,96
45:100	0,69	95:100	0,98
50:100	0,73	100:100	1
55:100	0,77		
Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости: учеб.пособие / Л.И. Найденов. – Казань: Изд-во «Познание» Института экономики, управления и права. 2009. -98 стр.			

10. Транспортная доступность. На стоимость объекта влияет его транспортная доступность, в том числе близость его к асфальтовым и грунтовым автодорогам.

11. Наличие коммуникаций или возможность их подключения оказывает существенное влияние на его инвестиционную привлекательность для потенциального застройщика в случае возможного перевода и изменения категории земельного участка или строительства на участках зданий и сооружений.

13.10. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен объект оценки

Оценщиком были проанализированы цены на земли населенных пунктов под коммерческое использование, расположенные в Вахитовском районе г. Казани

Рассмотрим более подробно ценовой диапазон на земельные участки по состоянию на дату оценки.

Таблица 13.10.1

Предложения на рынке земельных участков

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м./руб.	Телефон	Ссылка
1	г. Казань, Вахитовский район, ул.Лево-Булачная	3 200	53 760 000	16 800	8-953-491-36-99	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_32_sot._promnaz_nacheniya_794026233
2	г. Казань, Вахитовский район, ул.Нариманова, д.53	600	7 000 000	11 667	8-937-576-23-16	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._promnaz_nacheniya_858696884
3	г. Казань, Вахитовский район, ул.Аметьевская	1 000	12 000 000	12 000	8-843-221-67-89	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaz_nacheniya_861529579
4	г. Казань, Вахитовский район, ул.Г.Тукая, д.130	2 000	25 000 000	12 500	8-987-290-09-70	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaz_nacheniya_792376979
5	г. Казань, Вахитовский район, ул.Островского	1 800	20 000 000	11 111	8-965-595-61-67	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot._promnaz_nacheniya_853696893
6	г. Казань, Вахитовский район, Вахитовский район	1 000	11 500 000	11 500	8-904-671-67-35	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaz_nacheniya_569045989
7	г. Казань, Вахитовский район, Вахитовский район, ул.Товарищеская	400	4 500 000	11 250	8-965-592-15-15	http://kazan.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemelnyy-uchastok--id5252798/
8	г. Казань, Вахитовский район, ул.Гаяза Исхаки	590	7 000 000	11 864	8-965-592-15-15	http://kazan.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemelnyy-uchastok--id5252806/
9	г. Казань, Вахитовский район, ул.Г.Тукая	1 020	10 000 000	9 804	8-960-048-98-48	http://kazan.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemelnyy-uchastok--id5463528/
10	г. Казань, Вахитовский район, ул.Зайни Султана	770	12 500 000	16 234	8-965-592-15-15	http://kazan.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemelnyy-uchastok--id5252807/
11	г. Казань, Вахитовский район, ул.Мартына Межлаука	1 400	13 000 000	9 286	8-965-592-15-15	http://kazan.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemelnyy-uchastok--id5252800/

12	г. Казань, Вахитовский район, ул.Московская	1 000	16 000 000	16 000	8-906-322-32-17	http://kazan.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemlya-kommercheskogo-naznacheniya-ul-moskovskaya-id54468/
13	г. Казань, Вахитовский район, ул.Тукая	1 800	17 000 000	9 444	8-965-592-15-15	http://kazan.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemelnyy-uchastok--id5252802/

Диапазон цен на земли населенных пунктов под коммерческое использование, расположенных в Вахитовском районе г.Казани составляет от 9 286 руб. до 16 800 руб. за 1 кв.м., средняя площадь продаваемого участка 1 275 кв.м., средневзвешенная цена предложения 12 621 рубль за 1 кв.м.

14. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ

Процесс оценки включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
5. Составление отчета об оценке.

Основная задача **первого этапа** в процессе оценки - идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, определение цели и предполагаемого использования результатов оценки.

Второй этап в процессе оценки заключается в сборе и анализе информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик 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.

Третий этап является основным с точки зрения обоснования результатов о стоимости объекта, полученных применением в общем случае трех подходов к оценке.

МСФО не предусматривают специальных методов оценки К методам расчета можно отнести следующее:

- *доходный подход* применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

- *сравнительный подход* применяется, когда существует достоверная и доступная для

анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

- *затратный подход* применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Таким образом, в соответствии с МСФО, для определения справедливой (рыночной) стоимости инвестиционной недвижимости, применяются 3 фундаментальных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» при проведении оценки земельных участков могут быть использованы следующие методы:

Таблица 14.1

Методы оценки земельных участков

Методы оценки земельных участков	Используются для оценки участков	В основе лежит подход:	Условие применения метода
Метод сравнения продаж	застроенных и незастроенных	сравнительный	наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого объекта.
Метод выделения	застроенных	затратный, сравнительный	<ul style="list-style-type: none"> · наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. · соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.
Метод распределения	застроенных	сравнительный	<ul style="list-style-type: none"> · наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. · наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; · соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.
Метод капитализации земельной ренты	застроенных и незастроенных	доходный	возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.
Метод остатка	застроенных и незастроенных	затратный, доходный	возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.
Метод предполагаемого использования	застроенных и незастроенных	затратный доходный подход	возможность использования земельного участка способом, приносящим максимальный доход.

Четвертый этап заключается в согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Пятый этап – составление письменного отчета об оценке и предоставление его заказчику.

Обоснование выбора подходов

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные

с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. Доходный подход основывается на анализе доходов (денежных потоков), получаемых от объекта недвижимости.

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

Методы доходного подхода применяются для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения *метода капитализации земельной ренты* - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком. Земельная рента — доход, получаемый владельцем земли от арендаторов земельных участков;
- 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).

Рынок аренды земельных участков не развит, сделки единичны и осуществляются на первичном рынке, где продавец (арендодатель) – органы государственной и муниципальной власти. Реализация участков в аренду осуществляется посредством проведения торгов.

Вторичный рынок аренды в настоящее время в г.Казани отсутствует, что не позволяет выявить какие-нибудь рыночные показатели.

Нестабильность на рынке аренды земельных участков, является объективной причиной, не позволяющей определить стоимость земельного участка.

Условие применения *метода остатка* - 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 заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости 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 - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Для целей настоящего отчета, Оценщик исходил из допущения, что земельный участок свободен от застройки, ввиду этого данный метод не применялся.

Условие применения *метода предполагаемого использования* - 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.

Рынок аренды земельных участков не развит, сделки единичны и осуществляются на первичном рынке, где продавец (арендодатель) – органы государственной и муниципальной власти. Реализация участков в аренду осуществляется посредством проведения торгов.

Вторичный рынок аренды в настоящее время в г.Казани отсутствует, что не позволяет выявить какие-нибудь рыночные показатели.

Нестабильность на рынке аренды земельных участков, является объективной причиной, не позволяющей определить стоимость земельного участка.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит цену, большую, чем цена воссоздания собственности, то есть сумма, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерных задержек при строительстве.

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

создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход для оценки стоимости земельных участков в чистом виде, как правило, не применяется, так как земля не является результатом человеческого труда, как другие средства производства, она – продукт природы, следовательно, на ее появление как товара никаких затрат не требовалось, ее «произвела» природа, а в основном используется как вспомогательный подход в рамках двух других подходов. К тому же, результаты затратного подхода не дают точных результатов оценки на развитом рынке земельных участков, ввиду того, что принципы, лежащие в основе затратного подхода, в меньшей степени соответствует типичной мотивации основных субъектов рынка продажи земельных участков, применение к оценке земельных участков неактуально. В рамках настоящего отчета расчет стоимости затратным подходом не производился.

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

Для определения стоимости *методом сравнения продаж* требуется наличие информации о ценах сделок с данными объектами недвижимости, являющимися аналогами оцениваемого, при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения.

Оценщиком был проведён поиск информации о предложениях на продажу по аналогичным объектам недвижимости в районе местонахождения объекта оценки. По итогам исследования было выявлено наличие достаточного объёма информации по аналогичным объектам, в связи с чем было принято решение об определении стоимости методом сравнения продаж в рамках Сравнительного подхода.

Методы выделения и распределения применяются для оценки застроенных земельных участков. Для целей настоящего отчета, Оценщик исходил из допущения, что земельный участок свободен от застройки, ввиду этого данные методы не применялся.

Руководствуясь п.11 ФСО №1, который гласит: «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, затратный и доходный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации», Оценщик пришел к выводу, что при определении стоимости земельного участка, применим сравнительный подход, поскольку данный подход отражает действительную ситуацию на рынке, учитывая местоположение объекта оценки и стоимости аналогичных объектов.

15. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

15.1. ПРИМЕНЕНИЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит цену, большую, чем цена воссоздания собственности, то есть сумма, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерных задержек при строительстве.

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

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;

- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

- сметных расчетов;

- информации о рыночных ценах на строительные материалы;

- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Затратный подход не применялся, так как земля не является результатом человеческого труда, как другие средства производства, она – продукт природы, следовательно, на ее появление как товара никаких затрат не требовалось, ее «произвела» природа.

15.2. ПРИМЕНЕНИЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от использования.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Рыночная стоимость объекта недвижимости может быть определена как сумма предполагаемых доходов от использования помещения с учетом в перспективе ее перепродажи (реверсии).

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Отказ от использования доходного подхода обоснован в соответствующем разделе (стр.54-59).

15.3. ПРИМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж, так как именно он наиболее точно определяет стоимость при наличии достаточно развитого рынка объекта 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.

Суть сравнительного подхода состоит в определении стоимости сопоставимых (похожих) земельных участков с учетом корректировок на местоположение, размер, условия продажи и т.д. При этом цена сравнимых объектов меняется в зависимости от поправок (корректировок). Общий

принцип данных поправок «Сколько бы стоил сравнимый объект, если бы он продавался в настоящее время, с учетом состояния как у объекта оценки».

Далее производится «взвешивание» сравнимых объектов, при этом вес выбирается в зависимости от сходства сравнимых и оцениваемого объектов.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом

корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. Сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;

3. Анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
4. Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

Расчет стоимости земельного участка сравнительным подходом

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, здания, помещения учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Выбор и обоснование выбора объектов-аналогов

Таблица 15.3.1

Объекты-аналоги для земельных участков

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м./руб.	Телефон	Ссылка
1	г. Казань, Вахитовский район, ул.Лево-Булачная	3 200	53 760 000	16 800	8-953-491-36-99	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_32_sot._promnaznacheniya_794026233
2	г. Казань, Вахитовский район, ул.Аметьевская	1 000	12 000 000	12 000	8-843-221-67-89	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_861529579
3	г. Казань, Вахитовский район, ул.Г.Тукая, д.130	2 000	25 000 000	12 500	8-987-290-09-70	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_792376979
4	г. Казань, Вахитовский район, ул.Московская	1 000	16 000 000	16 000	8-906-322-32-17	http://kazan.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemlya-kommercheskogo-naznacheniya-ul-moskovskaya-id54468/

Выбор данных аналогов обоснован тем, что данные по реальным сделкам купли-продажи в качестве объектов-аналогов отобранные аналоги по ряду единиц сравнения больше остальных соответствуют объекту оценки. Таким образом, использование в расчете стоимости данных аналогов при применении сравнительного подхода потребует меньшего количества корректировок, вследствие чего полученная стоимость будет наиболее достоверной. Аналогами являются земельные участки, указанные в анализе рынка.

Выбор элементов сравнения

При расчете стоимости объекта оценки с применением сравнительного подхода были выбраны следующие элементы сравнения:

1. Вид стоимости
2. Время продажи/предложения

3. Условия финансирования
4. Состав передаваемых прав
5. Площадь
6. Расположение в рамках населенного пункта
7. Категория земель/назначение.
8. Рельеф
9. Наличие подъездных путей с асфальтным покрытием
10. Наличие коммуникаций

Выбор единицы сравнения

Основным критерием в выборе единицы сравнения должны быть максимальная адекватность и устойчивая связь между единицей сравнения и стоимостью объекта оценки. С другой стороны, они должны быть универсальными для рассматриваемой группы сравниваемых объектов, что может быть реализовано относительным выражением единиц сравнения. Единицы сравнения должны быть публичными, одинаково понимаемыми всеми субъектами рынка.

В настоящем отчете объектом оценки является земельный участок. Учитывая специфику объекта оценки и принимая во внимание вышесказанное, в настоящем отчете в качестве единицы сравнения принят земельный участок целиком.

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Корректировки осуществляются по формуле:

$$V_k = V_a * (1 + K/100),$$

где: V_k – стоимость аналога, скорректированная на величину корректировки;

V_a – стоимость аналога;

K – процент корректировки.

1. Вид стоимости (Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки) Проводится корректировка на тип цены (состоявшаяся продаже, предложение). Величина скидки на торг принята в размере 9,7% согласно данным опубликованным в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2016г.

Таблица 15.3.2

Значения скидки на торг на активном рынке

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,6%	7,5%	15,6%

2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	6,2%	13,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	10,2%	20,1%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,4%	6,5%	14,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,1%	5,6%	12,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	9,5%	18,6%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,4%	7,3%	15,5%

2. Время продажи/предложения. Корректировка не применялась, роста/падения цен на рынке недвижимости в течение даты размещения объявлений и даты оценки не наблюдалось.

3. Условия финансирования. Учитывается разница между единовременным платежом и предоставлением рассрочки. Различия по условию финансирования отсутствуют, т.к. сделки по аналогам имеют единовременный характер оплаты, как и по объекту оценки. Корректировка не проводилась.

4. Корректировка на состав передаваемых прав. Объекты аналоги также как и объект оценки находятся в собственности, корректировка не применялась.

5. Корректировка на площадь земельных участков.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Корректировка на площадь принята согласно данным опубликованным в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2016г.

Таблица 15.3.3

Значения коэффициентов при корректировке на площадь земельных участков под офисно-торговую застройку

Площадь, га.		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	>=3
Объект-оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	>=3	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00

6. Корректировка на расположение. Корректировка не применялась, так как объекты аналоги находятся в районе расположения объекта оценки.

7. Корректировка на категорию/назначение земель Все объекты-аналоги имеют схожие характеристики назначения. Корректировка на назначение для объектов-аналогов не рассчитывалась.

8. Корректировка на рельеф не применялась, т.к. все объекты имеют спокойный рельеф

9. Корректировка на наличие подъездных путей не применялась, так как проезд к объектам аналогам и оцениваемым земельным участкам производится по асфальтовым и грунтовым автодорогам.

10. Наличие коммуникаций. В данном случае объекты аналоги и оцениваемые земельные участки имеют коммуникации, корректировка не применялась.

При согласовании скорректированных стоимостей объектов-аналогов и выведении

итогового значения стоимости, полученного по данным метода сравнения продаж, удельные веса присваивались в зависимости от схожести объектов-аналогов с объектом оценки.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

После получения скорректированной стоимости по каждому аналогу, Оценщик определил стоимость объекта оценки, на основании расчетных весов, применив математический способ расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше коэффициент и наоборот). Расчет производится по формуле:

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

Где: К – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

$S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога

Таблица 15.3.4

Расчет стоимости земельного участка

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Аналог-4
Источник информации		8-843-221-67-89	8-953-491-36-99	8-906-322-32-17	8-987-290-09-70
Адрес	г. Казань, ул. Чернышевского, д.43/2	г. Казань, Вахитовский район, ул.Аметьевская	г. Казань, Вахитовский район, ул.Лево-Булачная	г. Казань, Вахитовский район, ул.Московская	г. Казань, Вахитовский район, ул.Г.Тукая, д.130
Площадь, кв.м.	1 603	1 000	3 200	1 000	2 000
Стоимость, руб.		12 000 000	53 760 000	16 000 000	25 000 000
Вид стоимости	справедливая	предл.	предл.	предл.	предл.
Корректировка, %		-9,7	-9,7	-9,7	-9,7
Стоимость с учетом корректировки, руб.		10 836 000	48 545 280	14 448 000	22 575 000
Время прод./предл.	Ноябрь 2016	Ноябрь 2016	Ноябрь 2016	Ноябрь 2016	Ноябрь 2016
Корректировка, % %		0,00	0,00	0,00	0,00
Стоимость с учетом корректировки, руб.		10 836 000,00	48 545 280	14 448 000	22 575 000,00
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		10 836 000	48 545 280	14 448 000	22 575 000
Состав передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		10 836 000	48 545 280	14 448 000	22 575 000
Площадь, кв.м.	1 603	1 000	3 200	1 000	2 000

Корректировка (в разрезе ликвидности), коэфф.		0,90	1,00	0,90	1,00
Стоимость с учетом корректировки, руб.		9 752 400	48 545 280	13 003 200	22 575 000
<i>Местоположение</i>	г. Казань, ул. Чернышевского, д.43/2	г. Казань, Вахитовский район, ул.Аметьевская	г. Казань, Вахитовский район, ул.Левобулачная	г. Казань, Вахитовский район, ул.Московская	г. Казань, Вахитовский район, ул.Г.Тукая, д.130
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		9 752 400	48 545 280	13 003 200	22 575 000
<i>Категория земель/назначение</i>	Земли населенных пунктов-для размещения зданий и сооружений				
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		9 752 400	48 545 280	13 003 200	22 575 000
<i>Рельеф</i>	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		9 752 400	48 545 280	13 003 200	22 575 000
<i>Наличие подъездных путей</i>	асфальтовые и грунтовые автодороги				
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		9 752 400	48 545 280	13 003 200	22 575 000
<i>Наличие коммуникаций,</i>	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		9 752 400	48 545 280	13 003 200	22 575 000
Скорректированная стоимость, руб.		15 633 097	24 318 151	20 844 130	18 093 863
Валовая корректировка		20,70	10,70	20,70	10,70
Расчетная величина	1,0	0,170	0,330	0,170	0,330
Стоимость по данным метода сравнения продаж, руб.					20 194 825,00
Стоимость по данным метода сравнения продаж 477/10000 доли, руб.					963 293,00
Стоимость по данным метода сравнения продаж 1318/10000 доли, руб.					2 661 678,00
Стоимость по данным метода сравнения продаж 1644/10000 доли, руб.					3 320 029,00

16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

При расчете итоговой стоимости объекта оценки согласование результатов, полученных затратным, доходным и сравнительным подходами, производится следующим образом:

- определяются веса для каждого подхода;
- каждому полученному варианту стоимости присваивается соответствующий вес;
- вычисляется средневзвешенная величина, которая и является итоговой справедливой стоимостью объекта оценки.

В результате анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта, можно сделать следующие выводы:

1. Затратный подход для расчета стоимости земельного участка не применялся, в силу специфики оцениваемого объекта (затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется). Земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение,

так как она нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов.

2. Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателя. Имея достаточное количество достоверной информации о продаже участков за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, подход сравнения рыночных продаж позволяет получить максимально точную стоимость участка на конкретном рынке. Сравнительный подход применялся.

3. Применение доходного подхода требует тщательного анализа финансового и физического состояния объекта, его окружения, экономических условий и тенденций, а также использования таких расчетных показателей, как коэффициент капитализации, сложный процент, дисконтирование и аннуитеты и др. Доходный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации. Стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки. Доходный подход не применялся.

Поскольку в отчете об оценке использован один подход для определения стоимости земельного участка, справедливая стоимость принимается равной результатам, полученным в рамках подхода использованного для оценки.

Таблица 16.1

Согласование результатов расчета справедливой стоимости

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Стоимость по затратному подходу, руб.	Вес ЗП	Стоимость по доходному подходу, руб.	Вес ДП	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Вес СП	Согласованная справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок	16:50:011820:0008	не применялся	0	не применялся	0	20 194 825	1	20 194 825
	В том числе:								
	Доля в праве 477 / 10000		не применялся	0	не применялся	0	963 293	1	963 293
	Доля в праве 1318 / 10000		не применялся	0	не применялся	0	2 661 678	1	2 661 678
	Доля в праве 1644 / 10000		не применялся	0	не применялся	0	3 320 029	1	3 320 029

17. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ ДОЛЕЙ В РАЗМЕРЕ 477/10000, 1318/10000, 1644/10000 В ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК КАД.№ 16:50:011820:0008, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 1 603 КВ.М., РАСПОЛОЖЕННЫЙ ПО АДРЕСУ: РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН (ТАТАРСТАН), Г.КАЗАНЬ, УЛ.ЧЕРНЫШЕВСКОГО, Д.43/2 ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ 28.11.2016Г. СОСТАВЛЯЕТ С УЧЕТОМ ОКРУГЛЕНИЯ:

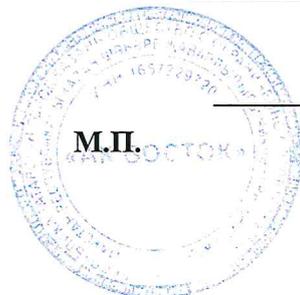
6 945 000 (Шесть миллионов девятьсот сорок пять тысяч) рублей, НДС не облагается, в том числе:

Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.	Доля в праве	Справедливая стоимость, руб.
Земельный участок	16:50:011820:0008	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Чернышевского, д.43/2	1 603		20 194 825
В том числе:					
				477 / 10000	963 293
				1318 / 10000	2 661 678
				1644 / 10000	3 320 029
Итого:					6 945 000

Генеральный директор

Хасанова Т.Ю.

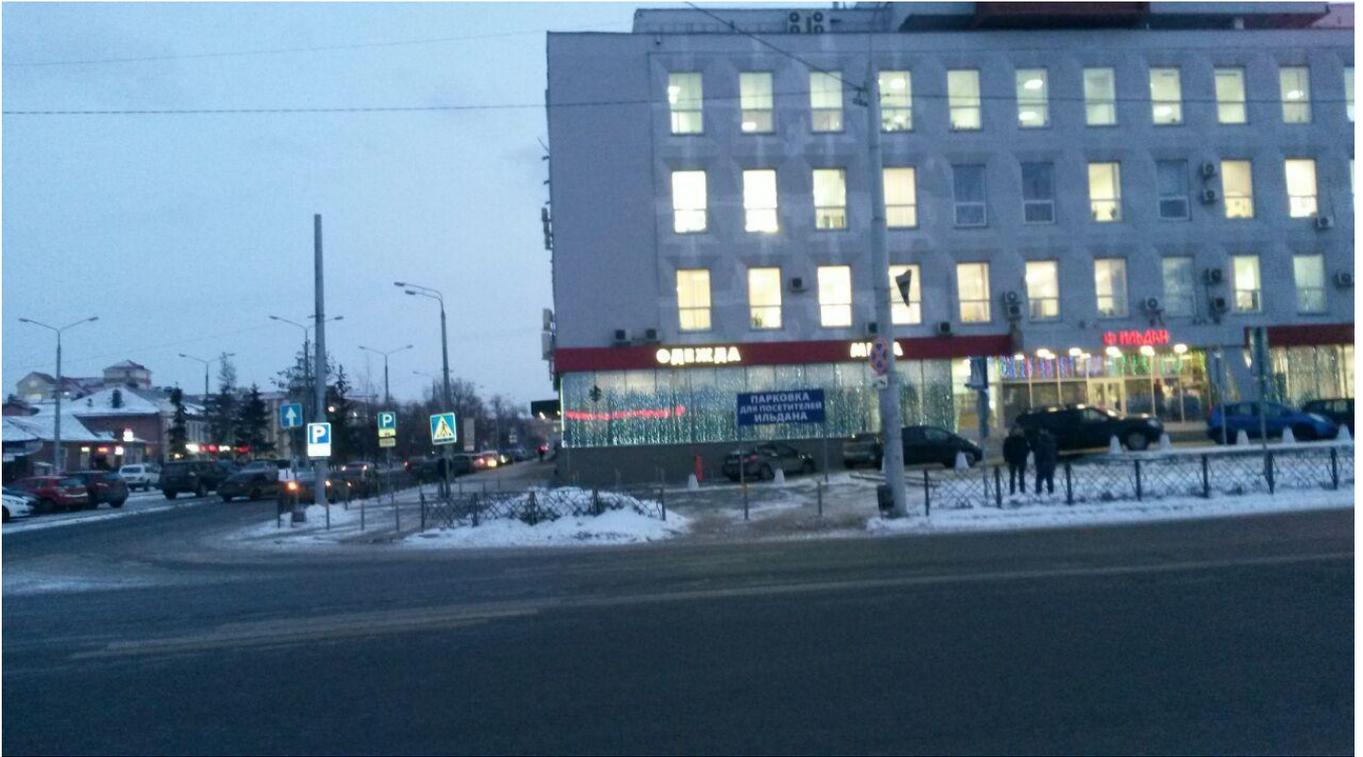
Оценщик



Хасанов И.И.

ПРИЛОЖЕНИЯ

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Заключение специальных экспертиз -
отсутствуют**



ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ



16-AA



103430

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Управление Федеральной регистрационной службы по Республике Татарстан

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ ПО
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "02" июля 2007 года

Документы-основания: Протокол собрания учредителей ООО "АктивАр" №1 от 08.06.2006г.
Акт приема-передачи недвижимого имущества в уставный капитал ООО "АктивАр" от 30.01.2007г.

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "АктивАр", ИНН 1655110951, зарегистрировано : 14.06.2006г., место государственной регистрации: г. Казань, свидетельство о регистрации юридического лица: серия 16, № 004624963; место нахождения: 420021, Россия, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Левобулачная, д.56

Вид права: Общая долевая собственность, доли в праве 1318/10000

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, площадь 1603 кв.м
Адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Чернышевского, д.43/2

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:01 18 20:0008

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" июля 2007 года сделана запись регистрации № 16-16-01/061/2007-198

Государственный регистратор Мифтахов Р. Р.

М.П. (подпись)

КОПИЯ
ВЕРНА

Серия 16-AA 103480

16-AA 103430

Иные участники общей долевой собственности согласно данным Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним:

Общество с ограниченной ответственностью "АктивАр", ИНН 1655110951, зарегистрировано : 14.06.2006г. , место государственной регистрации: г. Казань, свидетельство о регистрации юридического лица: серия 16, № 004624963; место нахождения: 420021, Россия, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Левобулачная, д.56 - доля в праве 477/10000

Открытое акционерное общество "Акционерный инвестиционный коммерческий Банк "Татфондбанк", ИНН 1653016914, зарегистрировано : 05.11.2002г. , место государственной регистрации: Управлением Министерства РФ по налогам и сборам по Республике Татарстан, свидетельство о регистрации юридического лица: № 2021600002983; адрес местонахождения: 420111, Россия, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Чернышевского, д.43/2 - доля в праве 1644/ 10000

Открытое акционерное общество "Фирма "Ильдан", Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года: основной государственный регистрационный номер 1021602837376, выдано 08.11.2002г. Межрайонной инспекцией МНС РФ №14 по РТ, ОКПО 1357276, ИНН 1654011901. Место нахождения: 420007, Россия, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Чернышевского, д.43/2. Почтовый адрес: 420007, Россия, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Чернышевского, д.43/2 - доля в праве 6463/10000

Производственный кооператив "Казремчас", Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года, выдано 18.11.2002г. Межрайонной инспекцией МНС РФ №14 по РТ (основной государственный регистрационный № 1021602843382), ИНН 1654035758. Место нахождения: 420020, Россия, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Ухтомского, д.2. Почтовый адрес: 420020, Россия, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Ухтомского, д.2 - доля в праве 64/10000

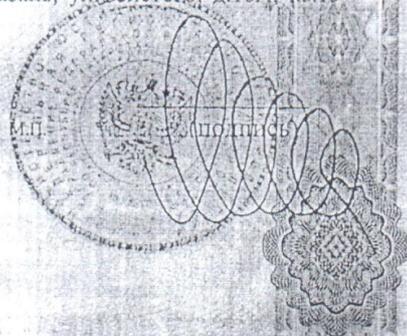
Производственный кооператив "Казремчас", Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года, выдано 18.11.2002г. Межрайонной инспекцией МНС РФ №14 по РТ (основной государственный регистрационный № 1021602843382), ИНН 1654035758. Место нахождения: 420020, Россия, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Ухтомского, д.2. Почтовый адрес: 420020, Россия, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Ухтомского, д.2 - доля в праве 6/10000

Гражданин РФ Фатхутдинов Ильдар Зайнутдинович, дата рождения 09.12.1963г., паспорт РФ серия 92 04 № 976129, выдан 11.06.2003г. УВД Вахитовского района гор.Казани; адрес места жительства: Россия, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Толстого, д.16А, кв.15 - доля в праве 28/10000

Государственный регистратор - Мифтахов Р. Р.

**КОПИЯ
ВЕРНА**

Ильдар Зайнутдинович Фатхутдинов
Управляющая компания «АктивАр»
ИНН 1655110951





16-AA



501814



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Управление Федеральной регистрационной службы по Республике Татарстан

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "29" августа 2007 года

Документы-основания: Протокол собрания учредителей ООО "АктивАр" №1 от 08.06.2006г

Акт приема-передачи недвижимого имущества в уставный капитал ООО "АктивАр" от 31.10.2006г

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "АктивАр", ИНН 1655110951, зарегистрировано : 14.06.2006г. , место государственной регистрации: г. Казань, свидетельство о регистрации юридического лица: серия 16, № 004624963; место нахождения: 420021, Россия, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Левобулачная, д.56

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 1644/10000

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли поселений, площадь 1603 кв.м

Адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Чернышевского, д.43/2

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:01 18 20:0008

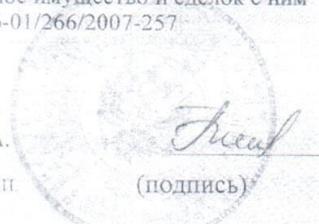
Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" августа 2007 года сделана запись регистрации № 16-16-01/266/2007-257

Регистратор

Бикчурина Л. А.

МП

(подпись)



16-AA 501814

**КОПИЯ
ВЕРНА**



Серия 16-AA

501814



16-AA



214200



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Управление Федеральной регистрационной службы по Республике Татарстан

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ ПО
РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "05" февраля 2007 года
Документы-основания: Договор купли-продажи недвижимого имущества №И-2/2006 от 29.11.2006г
Акт о приеме-передаче здания (сооружения) №А-00002735 от 04.12.2006г
Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "АктивАр", ИНН 1655110951, зарегистрировано : 14.06.2006г. , место государственной регистрации: г. Казань, свидетельство о регистрации юридического лица: серия 16, № 004624963; место нахождения: 420021, Россия, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Лево-Булачная, д.56
Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 477/10000
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли поселений, площадь 1603 кв.м
Адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Чернышевского, д.43/2
Кадастровый (или условный) номер: 16:50:01 18 20:0008
Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" февраля 2007 года сделана запись регистрации № 16-16-01/126/2006-949

16-AA 214200

Государственный регистратор

Пономарев В. А.

М.П.

(подпись)

**КОПИЯ
ВЕРНА**



Серия 16-AA

214200

Напечатать Сохранить

Федеральный информационный ресурс
(только для просмотра при кадастровом учете)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"05" декабря 2016г., № 99/2016/10226171

1	Кадастровый номер:	16:50:011820:8	2	Лист №	1	3	Всего листов:	3
4	Номер кадастрового квартала:	16:50:011820						
5	Предыдущие номера:	16:50:011820:1	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:				
7	21.10.2004							
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: 16:50:011820:13							
9	Адрес (описание местоположения): установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка							
10	Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Чернышевского, дом 43/2							
11	Категория земель: Земли населённых пунктов							
12	Разрешенное использование: Под здания и сооружения							
13	Площадь: 1603 +/- 14,02 кв. м							
14	Кадастровая стоимость: 21666933,47 руб.							
15	Сведения о правах: Список правообладателей прилагается на листе № 2							
16	Сведения о природных объектах: —							
17	Дополнительные сведения:							
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: —							
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —							
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: —							
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —							
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные							
19	Сведения о кадастровых инженерах: —							

(подпись)

М.П.

(подпись)

(подпись, фамилия)

КОПИЯ
ВЕРНА



кп.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"05" декабря 2016г. № 99/2016/10226171

1	Кадастровый номер: 16:50-011820:8	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3	
	Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации		Особые отметки	Документ	
14	Абдуллина Резеда Мансуровна	Общая долевая собственность, № 16-16-01/116/2013-557 от 26.04.2013		Размер доли: 6/10000	—	
	открытое акционерное общество "Фирма "Ильдан"	Общая долевая собственность, № 16-16-01/126/2006-949 от 05.02.2007		Размер доли: 6463/10000	—	
	Общество с ограниченной ответственностью "АктивАр"	Общая долевая собственность, № 16-16-01/061/2007-198 от 29.06.2007		Размер доли: 1318/10000	—	
	Общество с ограниченной ответственностью "АктивАр"	Общая долевая собственность, № 16-16-01/266/2007-257 от 28.08.2007		Размер доли: 1644/10000	—	
	Абдуллина Резеда Мансуровна	Общая долевая собственность, № 16-16-01/138/2013-456 от 19.04.2013		Размер доли: 28/10000	—	
	Абдуллина Резеда Мансуровна	Общая долевая собственность, № 16-16-01/116/2013-542 от 26.04.2013		Размер доли: 64/10000	—	
	Общество с ограниченной ответственностью "АктивАр"	Общая долевая собственность, № 16-16-01/126/2006-949 от 05.02.2007		Размер доли: 477/10000	—	

М.П.

Копия
 ВЕРНА

И. С. Суриков
 Руководитель т.б.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"05" декабря 2016г. № 99/2016/10226171

1	Кадастровый номер: 16:50:011820:8	2	Лист № 3	3	Всего листов: 3
4	План (чертеж, схема) земельного участка:				

16.50/011820:8

5 Масштаб

М.П.



Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «АктивАр»

420111, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Чернышевского, д. 43/2 ИНН 1655110951 КПП 165501001
Почтовый адрес: 420202, Республика Татарстан, г. Казань, а/я 4. Тел. /факс: (843) 567-41-98

Исх. №281116/3
от 28.11.16

В ООО «АК ВОСТОК»

Справка о балансовой стоимости имущества

Настоящим подтверждается, что по данным бухгалтерского учета ООО "УК "АктивАр" балансовая стоимость долей в праве собственности на земельный участок, кад.№16:50:011820:0008, общей площадью 1603кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул.Чернышевского, д.43/2 по состоянию на 28.11.2016г. составляет 9 711 736,00 (Девять миллионов семьсот одиннадцать тысяч семьсот тридцать шесть) рублей 00 копеек:

Наименование объекта основных средств	Местонахождение, адрес	Категория земель	Разрешенное использование	Общая площадь, м2	Доля в праве	Балансовая стоимость, руб.
Земельный участок, кад.№16:50:011820:0008	г. Казань, ул. Чернышевского, д.43/2	Земли населенных пунктов	Под здания и сооружения	1603,0	477 / 10000	1 347 048,00
					1318 / 10000	3 722 032,00
					1644 / 10000	4 642 656,00

Обременение отсутствует.

Директор



В.Б.Беспалов

02.11.2016 Участок 32 сот. (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

Объявления Магазины Помощь



Мои объявления Регина



Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Подать объявление

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Казань

Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения

Назад Следующее →

★ Участок 32 сот. (промназначения)

№ 794026233, размещено 30 октября в 11:06 👁 840 (+4)

1 680 000 ₽

Купить в кредит >>

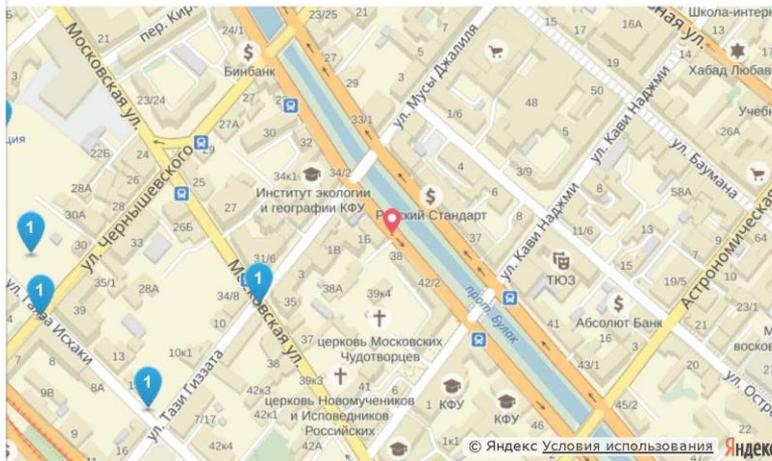
Площадь: 32 сот.

8 953 491-36-99

Адрес: Казань, ул. Лево-Булачная

Написать сообщение

▲ Кремлёвская (700 м) ▲ Площадь Тукая (800 м)
▲ Суконная слобода (2.5 км)



Продавец
Людмила
На Avito с сентября 2015

Адрес
Татарстан, Казань, м. Кремлёвская,
ул. Лево-Булачная

Продам земельный участок промназначения в самом центре города Казани по улице Лево-Булачная, Вахитовского района, площадь участка 32 сотки . ПЕРВАЯ ЛИНИЯ. Цена от собственника!!!
Цена 1680000р. за сотку!!!



Пожаловаться

Похожие объявления



Участок 9 сот. (пром)
20 км до города
1 700 000 ₽



Участок 10 сот. (пром)
Мамадышский тракт,
5 км
1 900 000 ₽



Участок 20 сот. (пром)
Кремлёвская
500 000 ₽



Участок 10 сот. (ИЖС)
Оренбургский тракт,
20 км
1 700 000 ₽



Стельки scholl за 590 р!

Гелевые стельки scholl поглощают удары и предотвращают усталость. Жми!

scholl-gelaktiv.ru

02.11.2016 Участок 6 сот. (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

Объявления Магазины Помощь

Мои объявления Регина

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Подать объявление

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Казань

Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения

Назад Следующее →

★ Участок 6 сот. (промназначения)

№ 858696884, размещено 23 октября в 07:50 👁 524 (+1)

7 000 000 ₽

Купить в кредит >>

Площадь: 6 сот.

8 937 576-23-16

Адрес: Казань, ул Нариманова, 53

Написать сообщение



Продавец

Равиль

На Avito с 23 октября 2016

Адрес

Татарстан, Казань, ул Нариманова, 53

Участок правильной формы



Пожаловаться

Похожие объявления



Участок 4 га (промн
6 500 000 ₽



Участок 25 сот. (пром
150 км до города
6 500 000 ₽



Участок 51 сот. (пром
Горьковское шоссе,
50 км
7 000 000 ₽



Участок 35 сот. (пром
6 650 000 ₽



Участок 6 сот. (пром



Участок 100 сот. (про



Участок 6,7 сот. (пром



Участок 13 сот. (ИЖС



Зернодробилка "Шмель"

Безмолотковая дробилка 2.5 т/час 11 кВт, 136 000 руб. Акция!

schmel.ru

Avito Promo

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_promnaznacheniya_858696884

1/2

02.11.2016 Участок 10 сот. (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

Объявления Магазины Помощь

0 Р | Мои объявления | Регина



Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Подать объявление

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Казань

Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения

Назад Следующее →

★ Участок 10 сот. (промназначения)

№ 861529579, размещено 27 октября в 17:03 👁 109 (+1)

12 000 000 ₽

Купить в кредит >>

8 843 221-67-89

★ Участок 10 сот. (промназначения) 12 000 000 ₽

Служба входящих звонков 8 843 221-67-89



На Avito с мая 2011 🌟

Контактное лицо
Служба входящих звонков

Адрес
Татарстан, Казань, м. Суконная
слобода, ул. Аметьевская, д.21а

Агентство недвижимости «МЕГАЛИТ»

«МЕГАЛИТ» – достойное качество услуг, внимательное отношение к каждому клиенту, оперативное решение любых задач.



471 объявление агентства

Кадастровый номер 16:50:011***** проверен

- ✓ Адрес объекта: Республика Татарстан, г Казань, Вахитовский район, ул. Аметьевская, ***
- ✓ Предназначение объекта: под административное здание
- ✓ Площадь объекта совпадает с данными, указанными в кадастровом паспорте

Дата сведений от 23.03.2015

Данные предоставлены в ознакомительных целях Росреестром. Росреестр не гарантирует достоверность данных.

✓ Скрыть отчет

Назначение участка: под административное здание; Площадь: 10 сот.

Адрес: Казань, ул. Аметьевская, д.21а

- ▲ Суконная слобода (600 м) ▲ Аметьево (1.3 км)
- ▲ Площадь Тукая (2.3 км)



https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_promnaznacheniya_861529579

1/2

02.11.2016 Участок 20 сот. (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

Объявления Магазины Помощь

Мои объявления Регина



Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Подать объявление

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Казань

Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения

Назад Следующее →

★ Участок 20 сот. (промназначения)

№ 792376979, размещено вчера в 11:09 👁 1115 (+2)

25 000 000 ₽

Купить в кредит >>

Площадь: 20 сот.

Продается земельный участок 2 000 кв.м. под АГЭС в центре города по ул. Г. Тукая д. 130

8 987 290-09-70

Написать сообщение

Агентство
ИП Березин А. В.
На Avito с декабря 2012

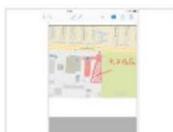
Контактное лицо
Вероника

Адрес
Татарстан, Казань, м. Площадь Тукая



Пожаловаться

Похожие объявления



Участок 77 сот. (пром)
1 км до города
27 000 000 ₽



Участок 2.5 га (пром)
Мамадышский тракт,
30 км
23 000 000 ₽



Участок 9.6 сот. (пром)
▲ Площадь Тукая
4 170 000 ₽



Участок 3.2 сот. (пром)
▲ Площадь Тукая
9 900 000 ₽



Участок 100 сот. (пром)
▲ Проспект Победы
20 150 000 ₽



Участок 56.6 сот. (пром)
▲ Суконная слобода
21 011 348 ₽



Участок 1.04 га (ИЖС)
26 000 000 ₽



Участок 26 сот. (ИЖС)
26 000 000 ₽

Еще объявления



Хотел бы
забрать
свой

Уважительно



Бытовки от производителя!

Продажа бытовок и модульных
зданий. Собственное производство.
Гарантия

omega-rb.ru

Avito Промо

02.11.2016 Участок 18 сот. (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

Объявления Магазины Помощь

0 Р Мои объявления Регина

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Подать объявление

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Казань

Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения

Назад Следующее →

★ Участок 18 сот. (промназначения)

№ 853696893, размещено 14 октября в 13:23 👁 127 (+1)

20 000 000 ₽

Купить в кредит >>

Площадь: 18 сот.

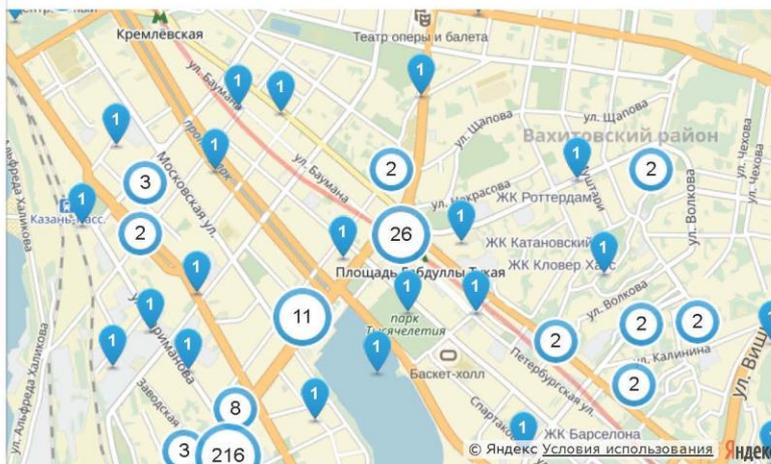
8 965 595-61-67

Адрес: Казань, ул Островского

📍 Площадь Тукая (500 м) 📍 Суконная слобода (1.3 км)

📍 Кремлёвская (1.9 км)

Написать сообщение



Агентство

Евгений

На Avito с марта 2014

Контактное лицо

Мария

Адрес

Татарстан, Казань, м. Площадь Тукая, ул Островского

Продается земельный участок в центре города на ул. Островского. Идеально подойдет под строительство гостиницы или торгового центра.



Пожаловаться

Похожие объявления



Участок 15.6 га (пром)
25 км до города
20 000 000 ₽



Участок 20 сот. (пром)
Горки
20 400 000 ₽



Участок 2.5 га (пром)
Мамадышский тракт,
30 км
20 000 000 ₽



Участок 2.5 га (пром)
Мамадышский тракт,
31 км
20 100 000 ₽

02.11.2016 Участок 10 сот. (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

Объявления Магазины Помощь

0 Р

Мои объявления

Регина



Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Подать объявление

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Казань

Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения

Назад Следующее →

★ Участок 10 сот. (промназначения)

№ 569045989, размещено 4 октября в 21:37 👁 1852 (+1)

1 150 000 ₽

Купить в кредит >>

Площадь: 10 сот.

8 904 671-67-35

Продам участок в центре города 10 соток и более. 1150000 за сотку отличное место бизнеса

Написать сообщение

Агентство

Артем

На Avito с июня 2013

Адрес

Татарстан, Казань, м. Кремлёвская



Пожаловаться

Похожие объявления



Участок 1.35 га (ИЖС)
▲ Кремлёвская
980 000 ₽



Участок 6 сот. (ИЖС)
Оренбургский тракт,
10 км
1 250 000 ₽



Участок 25 сот. (пром)
1 100 000 ₽



Участок 4.9 сот. (ИЖС)
Мамадышский тракт,
3 км
1 099 909 ₽



Участок 33 сот. (ИЖС)
Оренбургский тракт,
30 км
1 200 000 ₽



Участок 12 сот. (ИЖС)
Горьковское шоссе,
7 км
1 140 000 ₽



Участок 30 сот. (СНТ)
Горьковское шоссе,
15 км
1 150 000 ₽



Участок 15.8 сот. (ИЖС)
Горьковское шоссе,
27 км
1 100 000 ₽

Еще объявления

16+

Найдите свое идеальное жилье на Domofond.ru

MetalMaster MML 180x300V
Цена 66'900 руб. Очень доступный токарный станок на сегодняшний день.
biz-zon.ru

02.11.2016

Продается Земельный участок 4 сот., ул. Товарищеская - сайт недвижимости МЛСН.ру

Продается Земельный участок, 4 сот.
 ул. Товарищеская

4 500 000 ₽ 1 125 000 ₽ за сот.

[Следить за ценой](#)

Главная / Продажа домов, земельных участков / Земельные участки / Объявление №5252798



Юлия
 Специалист по недвижимости
 Агентство ЧАСТНЫЙ РИЭЛТОР

+7 (965) 592-15-15

Параметры дома/участка

Площадь участка	4 сот.	Состояние дома	не указано
Категория использования	Земля комм. назначения	Электричество	нет
Кол-во этажей	не указано	Водопровод	нет
Вид отопления	не указано	Газ	нет
Материал дома	не указано	Канализация	нет

Объявление №5252798

Просмотров 146, за сегодня 0
 Добавлено в избранное 0
 Добавлено 30.03.2016
 Обновлено 31.10.2016

Дополнительные характеристики

Охрана	нет	Баня	нет
Гараж	нет	Хоз. постройки	нет

Коттеджный посёлок «Семиозерская Усадьба»



РТ, р-н. Высокогорский
 с.п. Семиозёрка
от 990 000 ₽

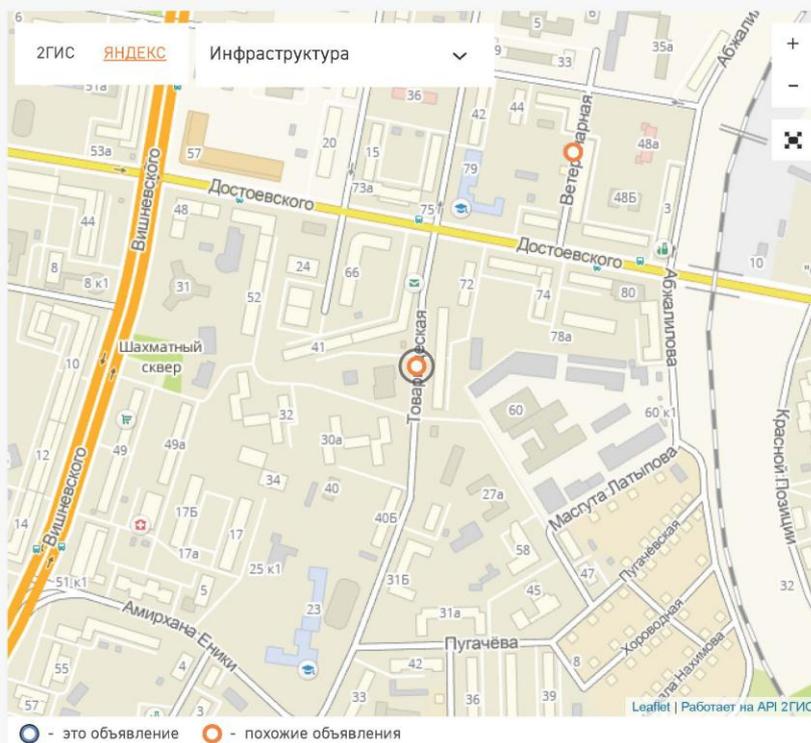
Описание

Земельный участок расположенный в центре города, отличное месторасположение, зона КС, Ж4

Коттеджный посёлок «Абу Даби»



рядом с пос. Аки
от 770 000 ₽



Коттеджный посёлок «Новая Сосновка»



Новая сосновка
от 6 500 000 ₽

Коттеджный посёлок «Ореховка»



Зеленодольский район, п. Ореховка
от 225 000 ₽

02.11.2016

Продается Земельный участок 5.9 сот., ул. Гаяза Исхаки - сайт недвижимости МЛСН.ру

Продается Земельный участок, 5.9 сот.
 ул. Гаяза Исхаки

7 000 000 ₽ 1 186 440 ₽ за сот.

[Следить за ценой](#)

Главная / Продажа домов, земельных участков / Земельные участки / Объявление №5252806



Юлия
 Специалист по недвижимости
 Агентство ЧАСТНЫЙ РИЭЛТОР

+7 (965) 592-15-15

Параметры дома/участка

Площадь участка	5.9 сот.	Состояние дома	не указано
Категория использования	Земля комм. назначения	Электричество	нет
Кол-во этажей	не указано	Водопровод	нет
Вид отопления	не указано	Газ	нет
Материал дома	не указано	Канализация	нет

Объявление №5252806

Просмотров 119, за сегодня 0
 Добавлено в избранное 0
 Добавлено 30.03.2016
 Обновлено 31.10.2016

Дополнительные характеристики

Охрана	нет	Баня	нет
Гараж	нет	Хоз. постройки	нет

Коттеджный посёлок «Загородный клуб»



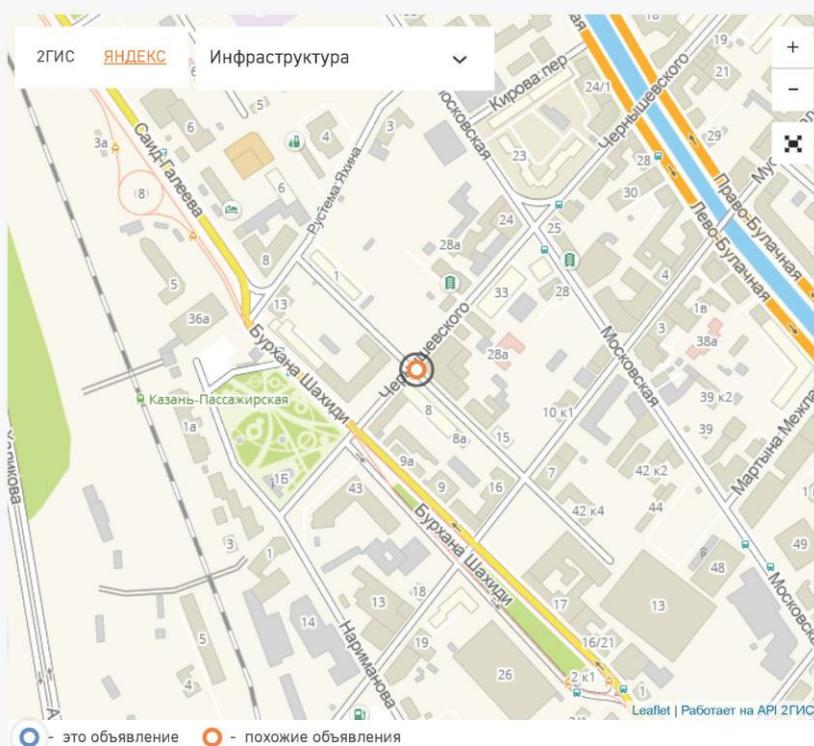
Зеленодольский район РТ,
 пос. Дубровка,
 Загородный клуб
от 200 000 ₽

Описание

Коттеджный посёлок «Золотые ключи»



Зеленодольский район
 РТ, Золотые ключи
от 190 000 ₽



Коттеджный посёлок «Зимняя Горка»



Зимняя Горка
от 700 000 ₽

Коттеджный посёлок «Ореховка»



Зеленодольский район, п.
 Ореховка
от 225 000 ₽

Найти похожие варианты

— 3 участка, по адресу ул. Гаяза Исхаки

<http://kazan.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemelnyy-uchastok--id5252806/>

1/2

02.11.2016

Продается Земельный участок 10.2 сот., ул. Габдуллы Тукая - сайт недвижимости МЛСН.ру

Продается Земельный участок, 10.2 сот.
 ул. Габдуллы Тукая

10 000 000 ₽ 980 392 Р за сот.

[Следить за ценой](#)

Главная / Продажа домов, земельных участков / Земельные участки / Объявление №5463528

Параметры дома/участка

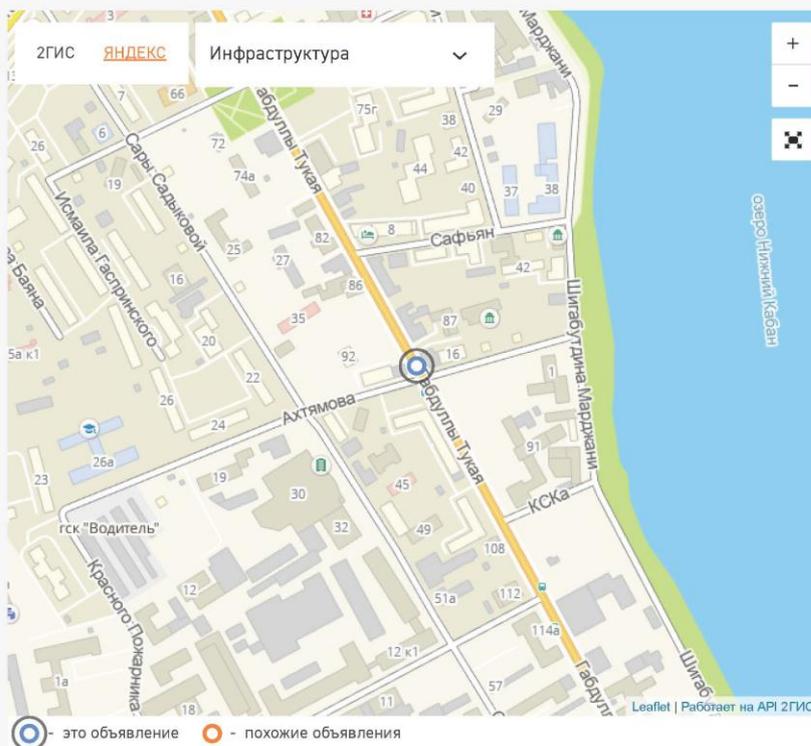
Площадь участка	10.2 сот.	Состояние дома	не указано
Категория использования	Земля комм. назначения	Электричество	есть
Кол-во этажей	не указано	Водопровод	есть
Вид отопления	не указано	Газ	есть
Материал дома	не указано	Канализация	есть

Дополнительные характеристики

Охрана	нет	Баня	нет
Гараж	нет	Хоз. постройки	нет

Описание

Участок Д 2 по первой линии, коммуникации на участке, частная собственность, один собственник более трех лет. Привлекательное расположение, центр туристических маршрутов.



Ильсия
 Специалист по недвижимости
 Агентство ФАВОРИТ

+7 (960) 048-98-48

Объявление №5463528

Просмотров 21, за сегодня 0
 Добавлено в избранное 0
 Добавлено 17.10.2016
 Обновлено 02.11.2016

Коттеджный посёлок «Благодатное»



Зеленодольский район,
 пос. Новочувашский

от 73 000 ₽

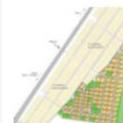
Коттеджный посёлок «Голубое озеро»



направление Кадышево

от 5 300 000 ₽

Коттеджный посёлок «Зимняя Горка»



Зимняя Горка

от 700 000 ₽

Коттеджный посёлок «Обухово»



Оренбургский тракт 20 км

от 100 000 ₽

02.11.2016

Продается Земельный участок 7.7 сот., ул. Зайни Султана - сайт недвижимости МЛСН.ру

Продается Земельный участок, 7.7 сот. ул. Зайни Султана

12 500 000 ₽ 1 623 376 ₽ за сот.

[Следить за ценой](#)

Главная / Продажа домов, земельных участков / Земельные участки / Объявление №5252807

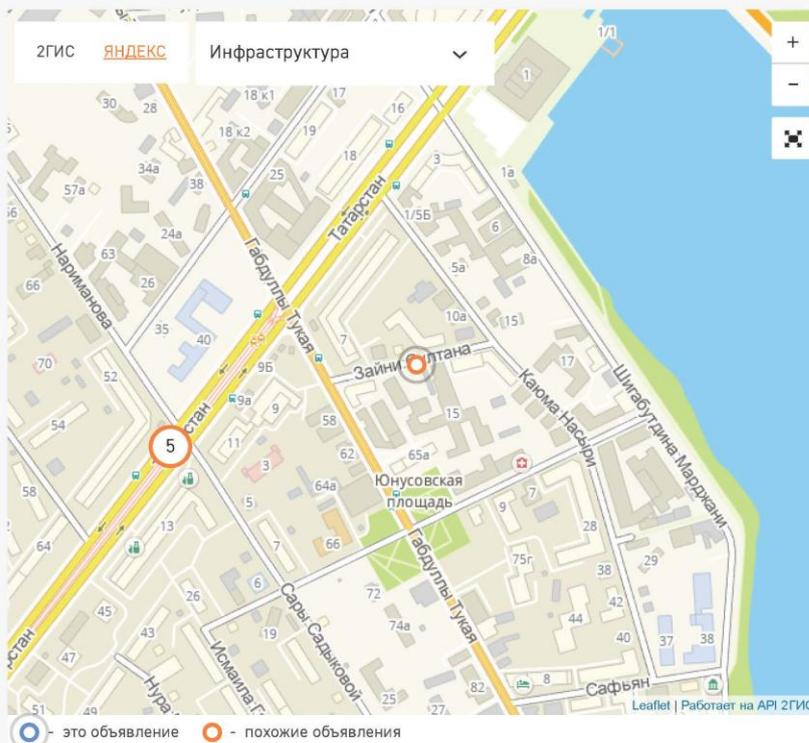
Параметры дома/участка

Площадь участка	7.7 сот.	Состояние дома	не указано
Категория использования	Земля комм. назначения	Электричество	нет
Кол-во этажей	не указано	Водопровод	нет
Вид отопления	не указано	Газ	нет
Материал дома	не указано	Канализация	нет

Дополнительные характеристики

Охрана	нет	Баня	нет
Гараж	нет	Хоз. постройки	нет

Описание



Найти похожие варианты

— 3. участок, по адресу ул. Зайни Султана



Юлия
Специалист по недвижимости
Агентство ЧАСТНЫЙ РИЭЛТОР

+7 (965) 592-15-15

Объявление №5252807

Просмотров 88, за сегодня 0
Добавлено в избранное 0
Добавлено 30.03.2016
Обновлено 31.10.2016

Коттеджный посёлок «Семь Озер»



Высокогорский район
от 350 000 ₽

Коттеджный посёлок «Абу Даби»



рядом с пос. Аки
от 770 000 ₽

Коттеджный посёлок «Золотые ключи»



Зеленодольский район
РТ, Золотые ключи
от 190 000 ₽

Коттеджный посёлок «Новая Сосновка»



Новая сосновка
от 6 500 000 ₽

<http://kazan.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemelnyy-uchastok--id5252807/>

1/2

02.11.2016

Продается Земельный участок 14 сот., ул. Мартына Межлаука - сайт недвижимости МЛСН.ру

Продается Земельный участок, 14 сот. ул. Мартына Межлаука

13 000 000 ₽ 928 571 Р за сот.

[Следить за ценой](#)

Главная / Продажа домов, земельных участков / Земельные участки / Объявление №5252800

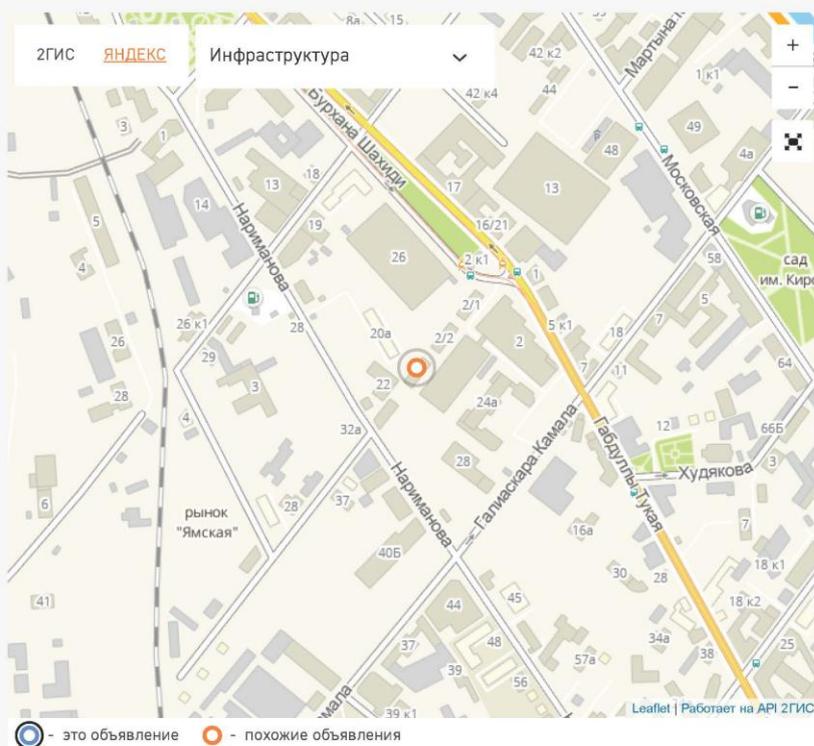
Параметры дома/участка

Площадь участка	14 сот.	Состояние дома	не указано
Категория использования	Земля комм. назначения	Электричество	нет
Кол-во этажей	не указано	Водопровод	нет
Вид отопления	не указано	Газ	нет
Материал дома	не указано	Канализация	нет

Дополнительные характеристики

Охрана	нет	Баня	нет
Гараж	нет	Хоз. постройки	нет

Описание



Найти похожие варианты

— 3 участка, по адресу ул. Мартына Межлаука



Юлия
Специалист по недвижимости
Агентство ЧАСТНЫЙ РИЭЛТОР

+7 (965) 592-15-15

Объявление №5252800

Просмотров 94, за сегодня 0
Добавлено в избранное 0
Добавлено 30.03.2016
Обновлено 31.10.2016

Коттеджный посёлок «Мешинские усадьбы»



Пестречинский район

от 60 000 ₽

Коттеджный посёлок «Золотые ключи»



Зеленодольский район
РТ, Золотые ключи

от 190 000 ₽

Коттеджный посёлок «Семиозерская Усадьба»



РТ, р-н.Высокогорский
с.п.Семиозёрка

от 990 000 ₽

Коттеджный посёлок «Благодатное»



Зеленодольский район,
пос. Новочувашский

от 73 000 ₽

02.11.2016

Продается Земельный участок 10 сот., ул. Московская - сайт недвижимости МЛСН.ру

Продается Земельный участок, 10 сот.
 ул. Московская

16 000 000 ₹ 1 600 000 ₹ за сот.

[Следить за ценой](#)

Главная / Продажа домов, земельных участков / Земельные участки / Объявление №54468



Олег
 Специалист по недвижимости
 Агентство ИП ВАЛЕЕВ

+7 (906) 322-32-17

Параметры дома/участка

Площадь участка	10 сот.	Состояние дома	не указано
Категория использования	Земля комм. назначения	Электричество	есть
Кол-во этажей	не указано	Водопровод	есть
Вид отопления	не указано	Газ	есть
Материал дома	не указано	Канализация	есть

Объявление №54468

Просмотров 1183, за сегодня 0
 Добавлено в избранное 0
 Добавлено 10.04.2014
 Обновлено 14.10.2016

Дополнительные характеристики

Охрана	нет	Баня	нет
Гараж	нет	Хоз. постройки	нет

Описание

назначение Д-2

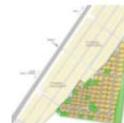
Коттеджный посёлок «Державино»



Оренбургский тракт 35 км, Державино

от 400 000 ₹

Коттеджный посёлок «Зимняя Горка»



Зимняя Горка

от 700 000 ₹

Коттеджный посёлок «Благодатное»



Зеленодольский район, пос. Новочувашский

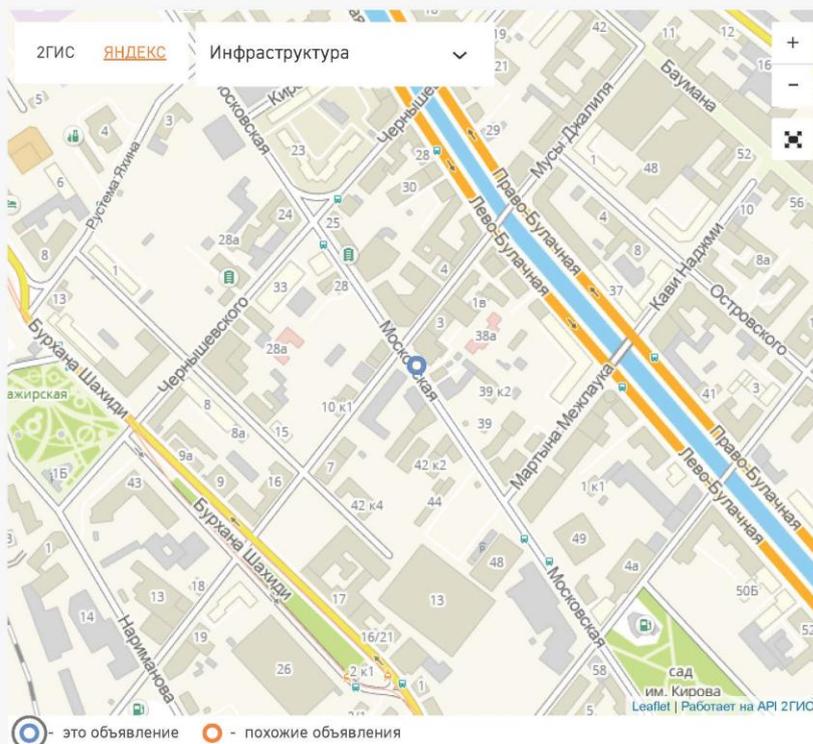
от 73 000 ₹

Коттеджный посёлок «Мешинские усадьбы»



Пестречинский район

от 60 000 ₹



Найти похожие варианты

02.11.2016

Продается Земельный участок 18 сот., пл. Тукая - сайт недвижимости МЛСН.ру

Продается Земельный участок, 18 сот. пл. Тукая

17 000 000 ₽ 944 444 ₽ за сот.

[Следить за ценой](#)

Главная / Продажа домов, земельных участков / Земельные участки / Объявление №5252802

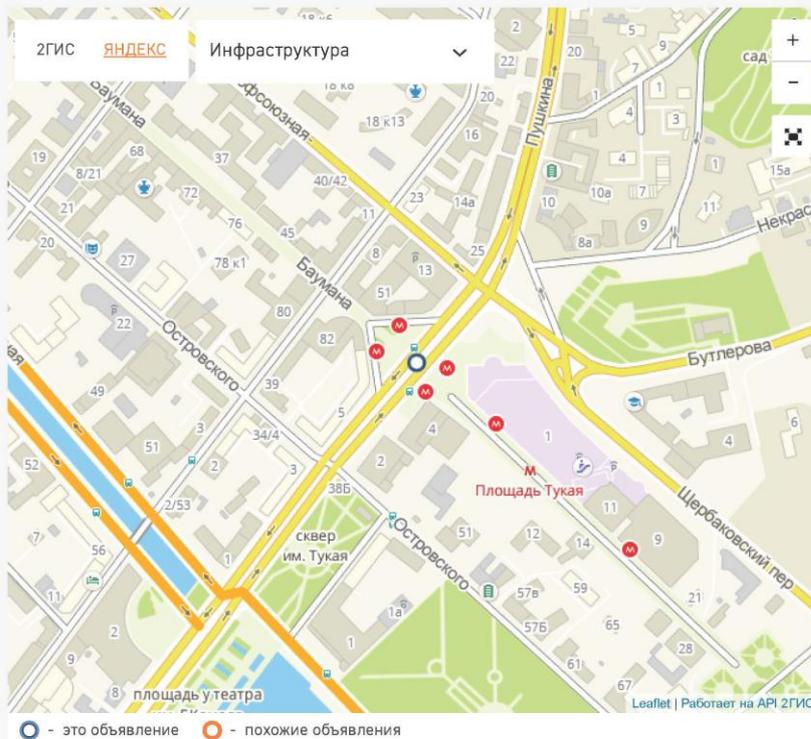
Параметры дома/участка

Площадь участка	18 сот.	Состояние дома	не указано
Категория использования	Земля комм. назначения	Электричество	нет
Кол-во этажей	не указано	Водопровод	нет
Вид отопления	не указано	Газ	нет
Материал дома	не указано	Канализация	нет

Дополнительные характеристики

Охрана	нет	Баня	нет
Гараж	нет	Хоз. постройки	нет

Описание



Найти похожие варианты

— 3. участок, по адресу пл. Тукая



Юлия
Специалист по недвижимости
Агентство ЧАСТНЫЙ РИЭЛТОР

+7 (965) 592-15-15

Объявление №5252802

Просмотров 126, за сегодня 0
Добавлено в избранное 0
Добавлено 30.03.2016
Обновлено 31.10.2016

Коттеджный посёлок «Ак Каен»



Высокогорский район,
поселок Ак-Каен

от 550 000 ₽

Коттеджный посёлок «Тетеево»



Лаишевский район,
Тетеево

от 220 000 ₽

Коттеджный посёлок «Новая Сосновка»



Новая сосновка

от 6 500 000 ₽

Коттеджный посёлок «Абу Даби»



рядом с пос. Аки

от 770 000 ₽

<http://kazan.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemelnyy-uchastok--id5252802/>

1/2



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Хасанов Ильнар Илгизарович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 9205 № 732982, выдан 04.05.2006г.

УВД Авиастроительного района гор. Казани

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 19 » ноября 2010г., регистрационный № 007022

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано « 22 » ноября 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0022429 *



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sroroo.ru; http://www.sroroo.ru


Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)


Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)


Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации


Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Хасанова Ильнара Илгизаровича

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

о том, что Хасанов Ильнар Илгизарович является членом
Общероссийской общественной организации «Российское общество
оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 007022

«19» ноября 2010г.

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 22 ноября 2016 г.

Дата составления выписки «22» ноября 2016г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс : (499) 267-87-18; E-mail: info@srороо.ru; http://www.srороо.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Исх № 1155/316 - О
от 10.02.2016г.

Для предоставления по месту требования

Хасанов Ильнар Илгизарович, 11.04.1986 года рождения, является оценщиком - членом Общероссийской общественной организации "Российское общество оценщиков" (далее РОО) с 03.11.2010г., дата включения в реестр оценщиков РОО 19.11.2010г. №007022.

Оценщик отвечает требованиям действующего законодательства РФ в области оценочной деятельности и требованиям, предъявляемым при вступлении в РОО. Хасанов И.И. имеет образование в области оценочной деятельности, что подтверждается: дипломом о профессиональной переподготовке ПП №-1 от 09.07.2010г., выдан учебным заведением "Институт экономики, управления и права".

Диплом о высшем образовании ВСГ №4707441 от 21.04.2010г., выдан учебным заведением "НОУ "Институт гуманитарных знаний".

Профессиональная деятельность оценщика застрахована в СПАО "Ингосстрах" на сумму 300.000 рублей, на период с 01.01.2016г. по 30.06.2017г.

Взнос в компенсационный фонд РОО оплачен, задолженностей по оплате членских взносов в РОО по состоянию на 10.02.2016 г. нет.

Основное место работы: Закрытое Акционерное Общество "АК ВОСТОК"

Общий рабочий стаж (лет): 9

Стаж оценочной деятельности (лет): 5

Количество подписанных отчетов за последние два года - 229, из них:
оценка недвижимости - 156, оценка машин и оборудования - 68, прочие - 5.

С момента включения в реестр членов РОО по 10.02.2016г.: жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось; в сентябре 2015 года плановую проверку прошел успешно; в РОО отсутствует информация о фактах причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Исполнительный директор РОО _____

Исп. Злодеева С.В.
(495) 662-74-25 доб. 107



С.Д.Зякин



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

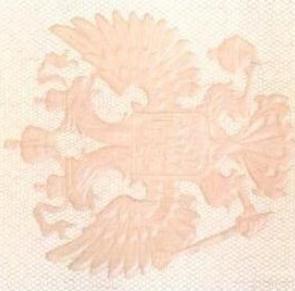
ПП-1 № 1085883

Настоящий диплом выдан Касанову
Ильмару Ильдаровичу
в том, что он(а) с "1" сентября 2010 по "9" июня 2010 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Иstituto
экономки, управлени
и права (с. казань)
образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования
по программе
"Высшая смежность"
предпринимств (бизнеса)
Государственная аттестационная комиссия решением от "9" июня 2010 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Касанова
Ильмару Ильдаровичу
на ведение профессиональной деятельности в сфере бизнес
смежность предпринимств (бизнеса)
Город Казань



МРО Гомель, 1386

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 183/2010



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 16490В4000095

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - ХАСАНОВ ИЛЬНАР ИЛГИЗАРОВИЧ			
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.			
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».			
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)			
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
500 000 руб. 00 коп. (Пятьсот тысяч рублей 00 копеек)	Не установлен	Не установлена	1 500 руб. 00 коп. (Одна тысяча пятьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)		0,3 %	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «14» октября 2016 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «07» октября 2016 г.	по «06» октября 2017 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).			

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения:
Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островная, д.4.
Казанский филиал:
г. Казань, ул. Столбова, д.2

От имени Страховщика:

М.П.  /О.В. Ярковокая/

Место выдачи Страхового полиса: г.Казань

Дата выдачи «__» _____ 2016г.



ПОЛИС № № 4991R/776/00738/6-01

Настоящий Полис выдан Страховщиком – ОАО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 4991R/776/00738/6-01 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015», которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: ООО «АК ВОСТОК»

Юридический адрес: РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, д. 49, оф.25-2

ИНН 1657229720

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: по каждому страховому случаю составляет 10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей

Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей

Франшиза: не предусмотрена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "28" февраля 2016 г. и действует по 23 часа 59 минут "27" февраля 2017 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с "28" февраля 2016 г. по "27" февраля 2017 г.

Страховщик:
Воронцов А.В.
На основании Доверенности № 1899/16 от 11.03.2016 г.

Страхователь:

Место и дата выдачи полиса:
г. Казань 11.10.2016г.

В данном документе
прошито,
пронумеровано
скреплено печатью
и подписью 103
(Степан Степанович)
лист(ов) а)

