



# Отчёт об оценке

*Рыночной стоимости недвижимости, принадлежащей ООО «СК «Вирта»*

РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР ОТЧЁТА: 161-24/Н

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА: 22 июля 2024г.

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ: 19 июля 2024г.

ЗАКАЗЧИК: ООО «СК «Вирта»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Ребус»

2024 г.

**Конкурсному управляющему  
ООО «СК «Вирта»  
г-ну Ю.Ю. Левчуку**

**Уважаемый Юрий Юрьевич!**

В соответствии с договором № 161-24 от 19 июля 2024 года специалистом ООО «Ребус» произведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «СК «Вирта».

Дата оценки – 19.07.2024.

Дата составления отчёта – 22.07.2024.

Подробный расчёт рыночной стоимости объектов приведён в Отчёте об оценке, содержащем описание оцениваемых объектов, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведённого анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения. Отдельные части настоящего Отчёта не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчёта. Оценщиком не проводилась как часть этой работы, какая бы то ни было проверка предоставленной информации, используемой в настоящем Отчёте. Вся предоставленная информация принимается как надёжная.

Проведённые расчёты и анализ позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки с учётом допущений и ограничительных условий составляет:

**Таблица 1.**  
Рыночная стоимость объектов оценки

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, с общепринятым округлением руб.
1	Земельный участок, общей площадью 2 599 кв. м., с кадастровым номером: 16:50:100402:79, расположенный по адресу: г. Казань, ул. Восстания, 101	29 010 000
2	Нежилое помещение, общей площадью 2 815,5 кв. м., с кадастровым номером: 16:50:100402:2281, расположенный по адресу: г. Казань, ул. Восстания, 101	1

Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г., согласно Федеральным стандартам оценки, Стандартам и правилам Ассоциации СРОО «СВОД».

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

С уважением,  
Директор ООО «Ребус»



Д.А. Шакиров

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>3</b>
1.1. Основание для проведения оценки объекта оценки.....	3
1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки .....	3
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке .....	3
1.4. Итоговая величина стоимости объекта.....	3
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости .....	3
<b>ГЛАВА 2. ВВЕДЕНИЕ .....</b>	<b>4</b>
2.1. Задание на оценку .....	4
2.2. Дата составления и порядковый номер отчёта .....	5
2.3. Сведения о Заказчике оценки .....	5
2.4. Сведения об Исполнителе, Оценщике, привлекаемых организациях и специалистах.....	5
2.5. Декларация качества оценки.....	6
2.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности .....	7
2.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения .....	7
2.8. Общие понятия и определения .....	8
2.9. Последовательность определения стоимости объекта оценки .....	11
<b>ГЛАВА 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.12</b>	<b>12</b>
3.1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	12
3.2. Анализ достаточности и достоверности информации .....	12
3.4. Количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов. ....	14
<b>ГЛАВА 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>16</b>
<b>ГЛАВА 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....</b>	<b>18</b>
5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате .....	18
5.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....	21
5.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.....	22
5.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	22
<b>ГЛАВА 6. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....</b>	<b>25</b>
6.1. Определение типа стоимости и обоснование его выбора.....	25
6.2. Подходы оценки.....	25
6.3. Решение об оценке.....	27
6.4. Обоснование выбора применения подходов .....	27
<b>ГЛАВА 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....</b>	<b>30</b>
7.1. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом .....	30
7.2. Согласование результатов.....	34
7.3. Итоговая стоимость.....	34
<b>ГЛАВА 8. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....</b>	<b>35</b>
8.1. Перечень использованных данных и источников их получения .....	35
8.2. Перечень используемых документов и методических материалов .....	35
8.3. Перечень приложений .....	35
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>36</b>

## Глава 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. Основание для проведения оценки объекта оценки

Договор № 161-24 от 19 июля 2024 года.

### 1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 2.

Общие идентифицирующие сведения об объекте оценки\*

№ п/п	Наименование	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.
1	Земельный участок	Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Восстания, 101	16:50:100402:79	2 599
2	Нежилое помещение		16:50:100402:2281	2 815,5

\* Подробное описание объекта оценки представлено в Главе 3 настоящего Отчёта.

### 1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 3.

Результаты оценки по подходам, руб.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1	Земельный участок, общей площадью 2 599 кв. м., с кадастровым номером: 16:50:100402:79, расположенный по адресу: г. Казань, ул. Восстания, 101	Не применялся	29 010 110	Не применялся
2	Нежилое помещение, общей площадью 2 815,5 кв. м., с кадастровым номером: 16:50:100402:2281, расположенный по адресу: г. Казань, ул. Восстания, 101	Не применялся	1	Не применялся

### 1.4. Итоговая величина стоимости объекта

Таблица 4.

Итоговая величина стоимости объекта

№ п/п	Наименование объекта оценки	Итоговая рыночная стоимость с учётом округления, руб.
1	Земельный участок, общей площадью 2 599 кв. м., с кадастровым номером: 16:50:100402:79, расположенный по адресу: г. Казань, ул. Восстания, 101	29 010 000
2	Нежилое помещение, общей площадью 2 815,5 кв. м., с кадастровым номером: 16:50:100402:2281, расположенный по адресу: г. Казань, ул. Восстания, 101	1

### 1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Полученный результат может быть использован лишь с учётом следующих ниже ограничений:

- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки и только для целей, установленных для данной оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться Заказчиком только в соответствии с предполагаемым применением результатов оценки.

Оценщик

А.Г. Решетников

## Глава 2. ВВЕДЕНИЕ

### 2.1. Задание на оценку

Объект оценки	Недвижимое имущество, принадлежащее ООО «СК «Вирта»				
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	№ п/п	Наименование	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.
	1	Земельный участок	Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Восстания, 101	16:50:10040 2:79	2 599
	2	Нежилое помещение		16:50:10040 2:2281	2 815,5
Имущественные права на объект оценки	Право собственности				
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объектов оценки или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики, описаны в главе 3 настоящего отчёта, копии документов находятся в Приложении №1 к отчёту об оценке.				
Имущественные права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Собственность. Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью «СК «Вирта» ОГРН 1121690003511 от 20 января 2012 г. Обременения: запрещение регистрации, в расчётах обременения не учитываются.				
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для продажи.				
Правовое обоснование проведения оценки	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»				
Вид стоимости (предположения стоимости)	Рыночная стоимость объекта оценки в предположении о текущем использовании				
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Предполагаемое использование результатов оценки - определение рыночной стоимости для продажи.				
Дата оценки	19.07.2024				
Срок проведения оценки	7 рабочих дней с даты предоставления документации, необходимой для проведения оценки				
Допущения, на которых должна основываться оценка	Исполнитель не несёт 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.				
Ограничения оценки	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено				
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчёта об оценке	Отчёт полностью или частично, а также выдержки из отчёта не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика				
Форма составления отчёта	Отчёт составлен как на бумажном носителе, так и в электронном виде. Не предусмотрена специальная форма отчёта.				
Иные требования к отчёту	Не предусмотрены				

об оценке	
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчётных величин	Не требуется
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов	Не привлекались
Особенности указания итогового результата рыночной стоимости объекта оценки	Установление итогового (согласованного) результата рыночной стоимости оцениваемого объекта без указания диапазона значений, в котором может находиться эта стоимость.

## 2.2. Дата составления и порядковый номер отчёта

Дата составления отчёта	22.07.2024
Порядковый номер отчёта	161-24/Н

## 2.3. Сведения о Заказчике оценки

Полное наименование Заказчика	Общество с ограниченной ответственностью «Строительная Компания «Вирта»
Реквизиты Заказчика	Место нахождения: 420061, Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 32/23, оф.66 ИНН 1658132583, КПП 165501001 ОГРН 1121690003511 от 20 января 2012г.

## 2.4. Сведения об Исполнителе, Оценщике, привлекаемых организациях и специалистах

Исполнитель - юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Ребус»
Реквизиты Исполнителя	ИНН 0278095076, ОГРН 1030204624141 от 10.07.2003г. Место нахождения: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6 Тел. (347)253-12-01, 253-12-02
Сведения о страховании Исполнителя	Страховой полис № №2030992-1667436/24 ОО от 01 июля 2024г. сроком действия с 10.07.2024 по 09.07.2025, выдан ООО «СК «Согласие», страховая сумма – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Имя оценщика, работающего на основании трудового договора с Исполнителем	Решетников Александр Геннадьевич
Сведения об оценщике	Местонахождение: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6, оф.14 тел. (347)253-12-03, e-mail: <a href="mailto:r.e.bus@mail.ru">r.e.bus@mail.ru</a> ИНН 027806343834, СНИЛС 020-958-255-47
Квалификация оценщика	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 028486-1 от 18.08.2021г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 18.09.2021г. № 213 сроком на 3 года с 18.08.2021г. до 18.08.2024г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является членом Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент», что подтверждается свидетельством №379 от 02 октября 2013 г. Номер Ассоциации СРОО «СВОД» в госреестре СРО 0014, дата регистрации 20.05.2013. Юридический адрес: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, д. 4, оф.

	201.Фактический адрес: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «CleverPark»), офис 13, ИНН: 6685993767 ОГРН: 1126600002429
Сведения о гражданской ответственности оценщика	Страховой полис №2030992-1667927/2 ОО от 01 июля 2024г. сроком действия с 10.07.2024 по 09.07.2025, выдан ООО «СК «Согласие», страховая сумма – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах, с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчёта об оценке никакие сторонние организации и специалисты не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источника информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем отчёте (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст.16 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица-заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанным лицом в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица-заказчика, а такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика. Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничения круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо, заключившее договор на проведение оценки, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика.

## 2.5. Декларация качества оценки

Общество с ограниченной ответственностью «Ребус» осуществляет оценочную деятельность на основании права, предоставленного статьёй 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года. ООО «Ребус» имеет в штате не менее двух лиц (оценщиков), являющихся членами одной из саморегулируемых организаций и соответствующих требованиям части второй статьи 24 данного Федерального закона, и удовлетворяет всем требованиям, предъявляемым статьёй 15.1 данного закона к юридическим лицам.

Подписавший данный Отчёт Оценщик настоящим удостоверяет следующее:

1. Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, предназначенного для информирования Заказчика о величине стоимости объекта оценки.
2. Приведённые в Отчёте данные, на основе которых проводился анализ, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и навыков, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок.
3. Содержащийся в Отчёте анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся



частью настоящего Отчёта.

4. Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии:
  - с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998г.;
  - с Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности;
  - со стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации, в которой состоит Оценщик.

## 2.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

В данном разделе приводится информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки.

1. Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО I-VI, утверждённые приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
2. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
3. Стандарты и правила Ассоциации СРОО «Свободный Оценочный Департамент», утверждённые Протоколами Решений Совета Ассоциации СРОО «СВОД» №55-1/2022 от 01 декабря 2022 г., №101/2015 от 13 октября 2015 г.

Стандарты ФСО I-VI, ФСО №7 применялись в качестве обязательных (в силу закона), стандарты Ассоциации СРОО «СВОД» применялись ввиду членства оценщика в данной организации.

**Таблица 5.**

Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчёте

Наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022
Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
Федеральный стандарт оценки «Отчёт об оценке (ФСО VI)»	
Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014

## 2.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Данный отчёт подготовлен в соответствии с нижеследующими допущениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего отчёта:

1. В процессе подготовки настоящего отчёта Оценщик исходил из достоверности имеющихся документов, полученных от Заказчика.
2. Оценщик не несёт ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого резюмируется со слов Заказчика.
3. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчёта, были получены из надёжных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
4. Исполнитель не проводил аудиторской экспертизы и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объекта оценки, которые не могут быть обнаружены при изучении предоставленной документации. На Исполнителе не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
5. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
6. Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной



стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчёте.

7. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчёте об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчёта об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
8. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы чертежи и т. п.) по объекту оценки. Все материалы в отчёте включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности.
9. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщиком наиболее существенными для понимания содержания отчёта. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существующих материалов, использованных при подготовке отчёта.
10. Оценка производится исходя из предположения, что объект оценки не обременён никакими обязательствами и ограничениями в использовании и распоряжении. Оценщик не имеет информации о наличии обременений, экологического загрязнения. В соответствии с п.6 ФСО №7 «в отсутствии документально подтверждённых имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта оценки проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений».
11. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётах настоящего отчёта.
12. Оценщик имеет право при проведении оценки использовать другие допущения и ограничения, не описанные выше, необходимость которых обусловлена информацией об объекте оценки, получаемой оценщиком при проведении оценки, при условии, что эти допущения и ограничения не будут противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности.
13. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчёт (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено в назначении оценки, указанной в отчёте.
14. Ни отчёт целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщике/оценщиках или оценочной компании, с которой данные специалисты связаны, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.
15. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчёта или оцениваемого имущества, кроме как случае официального вызова в суд.

## 2.8. Общие понятия и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Инвестиционная стоимость** - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды

от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

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

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

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

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

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

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

**Срок экспозиции объекта оценки** – рассчитывается с даты предоставления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

**Ликвидность** - характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

**Показатель ликвидности** - характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

**Риск ликвидности** – это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчёта оценивается как разница между «истинной стоимостью» объекта недвижимости и его возможной

ценой с учётом комиссионных выплат в процентном соотношении.

**Улучшения** – вся недвижимость, кроме земли. Включает здания, сооружения, ограждения, передаточные устройства и т.д.

**Износ** – потеря имуществом стоимости с течением времени под действием различных факторов.

**Устаревание** – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.

**Нормативный срок службы** – определённый нормативными документами срок службы зданий, сооружений и другого имущества.

**Срок физической жизни** – период от завершения строительства объекта недвижимости до его сноса.

**Хронологический (фактический) возраст объекта** – период между завершением строительства (изготовления) объекта и датой оценки.

**Срок экономической жизни объекта** – период времени, в течение которого объект можно использовать, извлекая прибыль.

**Остаточный срок экономической жизни** – период, в течение которого улучшения на земельном участке ещё будут вносить вклад в стоимость объекта недвижимости.

## 2.9. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Согласно п.1 ФСО III, проведение оценки включает следующие этапы:

1. Согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон);

2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчётов;

4. Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5. Составление отчёта об оценке объекта оценки (далее – отчёт об оценке).

### **Глава 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### 3.1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.11.2022, № КУВИ-001/2022-198505658.
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.11.2022, № КУВИ-001/2022-198505690.

### 3.2. Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в достаточном для проведения оценки объёме. Часть информации была получена из сети Интернет, часть в процессе интервью с представителями заказчика.

Анализ достаточности информации показал, что полученная от заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Полагаем, что на основе имеющейся информации, использование дополнительной информации не приведёт к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведёт к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В процессе подготовки настоящего отчёта, мы исходили из достоверности предоставленных заказчиком документов на объекты оценки. По нашему мнению, документы, представленные заказчиком достоверны, т.к. сведения, сообщённые в них, подтверждаются данными, полученными из других источников. В целом, данных, которые бы противоречили сообщённой заказчиком информации, не имеется.

Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная информация может быть признана достоверной, если не будут представлены новые факты, которые поставят под сомнение достоверность используемой оценщиком информации.

### 3.3. Описание местоположения объекта оценки

**Республика Татарстан** – субъект Российской Федерации, республика в её составе. Входит в Приволжский федеральный округ, является частью Поволжского экономического района.

Граничит с Кировской, Ульяновской, Самарской и Оренбургской областями, Республикой Башкортостан, Республикой Марий Эл, Удмуртской Республикой и Чувашской Республикой.

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

Общая площадь Татарстана — 67 836 км<sup>2</sup>. Протяжённость территории республики — 290 км с севера на юг и 460 км с запада на восток.

**Рисунок 1.**



Столица — город Казань.

Численность населения республики, по данным Росстата, составляет 4 003 016 чел. (2024).

Татарстан находится в часовой зоне МСК (московское время)

Официальные языки: татарский и русский.

Главой Республики Татарстан является Раис. На данный момент должность занимает Рустам Минниханов.

По итогам 2021 года Валовой региональный продукт Татарстана составил 3,35 трлн рублей, или 7 место в России. Татарстан также занимает 5 место в России по промышленному производству и строительству. Около 50 % экономики Татарстана составляет промышленное производство, в том числе 29 % добыча полезных ископаемых. Общая сумма налогов, собранных в Татарстане за 2021 год, составила 1,12 трлн рублей, 70 % из которых или 776 млрд рублей направлены в федеральный бюджет.

Важную роль в экономике Республики Татарстан играет аграрный сектор. Республика входит в тройку лидеров среди других регионов России по объёму сельскохозяйственной продукции.

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

**Казань** ((тат. Казан) — город в России, столица Республики Татарстан, порт на левом берегу реки Волги при впадении в неё реки Казанки. Крупнейший по численности населения город в Приволжском федеральном округе и на реке Волге, пятый по численности населения город в стране. Один из крупнейших экономических, научных, образовательных, религиозных, культурных и спортивных центров России. Казанский кремль и астрономические обсерватории Казанского федерального университета входят в число объектов Всемирного наследия ЮНЕСКО. Город трудовой доблести.

Исторический центр Казанского ханства, Казанского уезда, Казанской губернии и Татарской АССР.

Город имеет зарегистрированный бренд «Третья столица России».

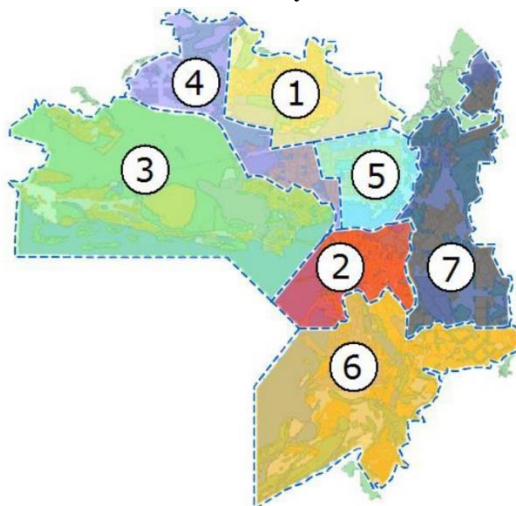
В 2005 году было отпраздновано тысячелетие Казани.

Казань расположена на левом берегу реки Волги, при впадении в неё реки Казанки, в 820 км к востоку от Москвы. Благодаря выгодному географическому расположению, Казань издавна была торговым посредником между Востоком и Западом.

Территория города республиканского значения Казань делится на 7 административно-территориальных единиц — районов (районов в городе), не являющихся муниципальными образованиями.

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

Рисунок 2.



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)

Московский район (тат. Мәскәү районы) — один из семи районов в городе Казань.

Московский район занимает северо-западную часть города Казани, граничит с Авиастроительным, Кировским, Ново-Савиновским, Вахитовским районами Казани и Зеленодольским районом Республики Татарстан. В районе находятся три поселка: Урицкого, Левченко, Краснооктябрьский. В Московском районе есть парк Урицкого. В парке можно поиграть в теннис и ещё позаниматься в спортивной площадке с гимнастическими снарядами. Для малышей выстроена детская площадка с качелями и горками. Красивые зеленые насаждения и прогулочные дорожки ведут к центру парка, где находится озеро, а над ним выстроены ажурные мостики. Рядом с парком расположена Городская клиническая больница № 16. В районе на улице Декабристов есть 3 станции метро: Северный вокзал, Яшьлек, Козья Слобода, а также ТРК «Тандем». На улице Восстания находится Городская поликлиника № 11. Через территорию района проходит железнодорожная магистраль. В районе насчитывается 99 улиц, жилищный фонд района составляет 908 жилых домов, в том числе 257 индивидуальной постройки.

Источник: <https://ru.wikipedia.org/>

### 3.4. Количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов.

Описание количественно-качественных характеристик объектов оценки установлено на основании предоставленной Заказчиком документации. Балансовая стоимость – заказчиком не предоставлена. Обременения - нет данных о наличии обременений.

Таблица 6.

Сведения об объектах оценки\*

№ п/п	Объект оценки	Местоположение объектов оценки	Права, учитываемые при определении стоимости (оценки) объектов оценки	Правообладатель оцениваемого имущества
1	Земельный участок, общей площадью 2 599 кв. м., с кадастровым номером: 16:50:100402:79	Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Восстания, 101	Право собственности	ООО «СК «Вирта»
2	Нежилое помещение, общей площадью 2 815,5 кв. м., с кадастровым номером: 16:50:100402:2281			

\*Выписки из ЕГРН

Таблица 7.

Характеристика местоположения объекта оценки

Наименование показателя	Значение показателя
Застройка, типичное использование окружающей недвижимости:	Смешанная застройка (многоэтажные жилые дома, общественные и административные объекты).
Наличие подъездных путей	Имеются
Транспортная доступность	Хорошая. Ближайшие станции метро: Авиастроительная – 1.7 км, Яшьлек (Юность) – 1.8 км. Наземный транспорт: остановка "Тасма" – 280 метров, "Улица Кулахметова" – 400 метров.
Экологическое состояние (локальное)	Местоположение оцениваемого объекта, с точки зрения экологической обстановки, можно считать хорошим. Основным фактором загрязнения является автомобильный транспорт.

Таблица 8.

Описание земельного участка

Показатель	Характеристика
Адрес	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Восстания, 101
Площадь, кв. м.	2 599
Кадастровый номер	16:50:100402:79
Категория земель.	Земли населённых пунктов
Разрешённое использование	Под нежилые помещения, расположенные в пристрое к жилому дому
Имущественные права	Собственность
Правообладатель	ООО «СК «Вирта»



Рисунок 3.

Расположение земельного участка

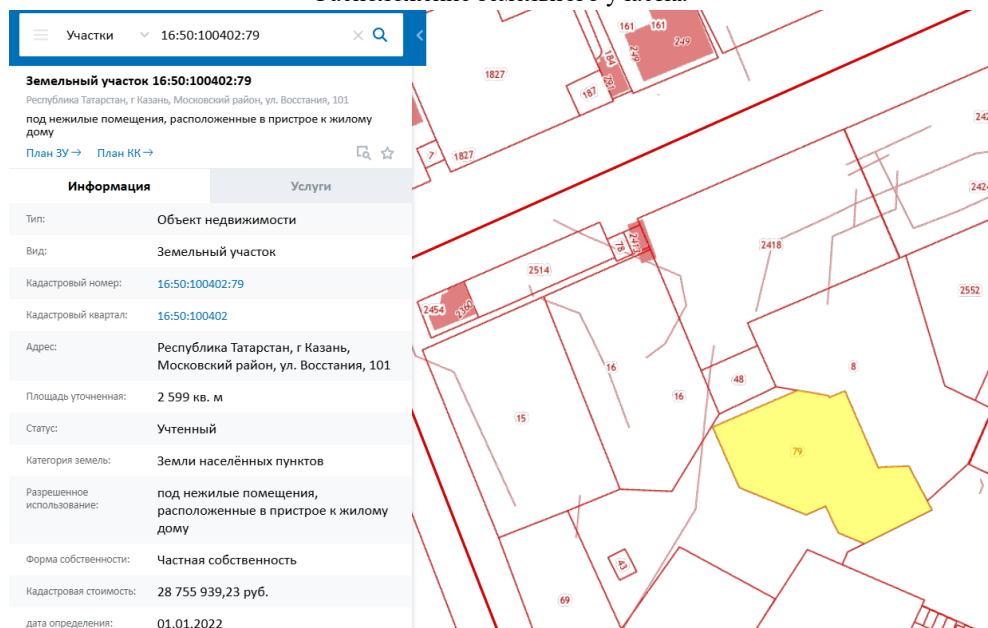


Таблица 9.

Описание нежилого помещения

Наименование показателя	Значение показателя
Адрес	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Восстания, 101
Кадастровый номер	16:50:100402:2281
Назначение	Нежилое помещение
Наименование	Нежилые помещения, расположенные в пристрое
Техническое состояние	Непригодное. Согласно сведениям, полученным от Заказчика, нежилое помещение фактически отсутствует (есть только фундамент), что подтверждается визуальным осмотром и фотоматериалами. Длительное время подвержен воздействию атмосферных осадков. Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии (трещины в фундаменте, проросли корни деревьев)
Вид права	Собственность
Правообладатель	ООО «СК «Вирта»

## Глава 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс определения рыночной стоимости начинается с определения наиболее эффективного использования (НЭИ) оцениваемого объекта, т.е. наиболее вероятного использования имущества, являющегося физически возможным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием объекта оценки.

Подразумевается, что определение эффективного и оптимального использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение об эффективном использовании представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Критерием наилучшего и наиболее эффективного использования собственности является максимизация стоимости собственности при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска.

Согласно сведениям, полученным от Заказчика, нежилое помещение фактически отсутствует (есть только фундамент), что подтверждается визуальным осмотром и фотоматериалами. Длительное время был подвержен воздействию атмосферных осадков. Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии (трещины в фундаменте, проросли корни деревьев), определить какое количество времени объект находится в данном состоянии нет возможности, определить степень физических повреждений и износа не предоставляется возможным. Для более детального исследования дефектов и повреждений конструкций требуется осмотр специализированных компаний на проведении экспертизы.

Использование нежилого помещения как разрушенного объекта, нецелесообразно и не предоставляется возможным.

На основании вышеприведённой информации, Оценщиком сделан вывод о том, что оцениваемая недвижимость является неликвидной. Поэтому рыночная стоимость такого актива фактически является нулевой.

Стоит отметить, что под понятием «рыночная стоимость» понимается наиболее вероятная цена, по которой товар или услуга могут быть проданы на свободном рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на цену сделки не влияют какие-либо существенные обстоятельства (ФЗ №135 от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»). Любая сделка по купле-продаже имущества должна быть оформлена договором купли-продажи. По договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определённую денежную сумму (цену)» (Согласно пункту 1, ст. 454, гл. 30, ч. 2 Гражданского Кодекса РФ). Таким образом, сделка купли-продажи должна иметь денежное выражение, которое, по сути, не может быть отрицательным или равным нулю.

С учётом изложенного, рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости была принята на уровне минимальной денежной суммы - **1 рубль**.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка выполняется:

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

Объект оценки — это недвижимость (земельный участок) без существующих улучшений.

### Наиболее эффективное использование земельного участка как свободного.

При проведении данного анализа предполагается, что участок земли является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений). Для определения наиболее эффективного использования необходимо провести анализ в соответствии с четырьмя критериями:

- а) Физически возможные варианты использования.

Ограничиваются физическими характеристиками участка, такими как размеры, рельеф, топография почвы, климатические условия.

Рельеф участка спокойный, физические характеристики участков не накладывают ограничений на возможные варианты их застройки.

б) Юридически допустимое использование. Различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования земельного участка. Юридические ограничения включают правила зонирования, строительные кодексы, законодательство в области окружающей среды и другие действующие законодательные акты.

Оценщиком не выявлено ограничений (обременений), которые могут повлиять на возможные варианты использования земельных участков.

в) Экономически целесообразное использование.

Из всех физически возможных и юридически допустимых вариантов использования земельного участка, следует оставить в рассмотрении только те варианты, которые принесут приемлемый доход владельцу участка, то есть необходимо принять во внимание рыночный спрос на каждый вариант использования.

Текущее использование земельного участка является экономически целесообразным.

г) Наиболее доходное использование. Наиболее доходным использованием рассматриваемого земельного участка является текущее.

Исходя из проведенного анализа, принимая во внимание месторасположение объекта оценки и его функциональное назначение, следует, что текущее использование объекта оценки отвечает критерию наиболее эффективного использования собственности.

## Глава 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОсяЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

### 5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате<sup>1</sup>

Россия – самая большая по площади территории страна в мире (17,1 млн. км<sup>2</sup>, примерно 1/8 часть суши), граничащая с 18 странами. Протяжённость границ — около 61 тыс. км (36% сухопутных границ и 64% — морских). Россия располагает богатейшими природными ресурсами (пресная вода, черноземы, леса, природный газ, нефть, минералы, металлы), обладает мощнейшим научно-техническим и военным потенциалом, является мировым лидером в ядерной энергетике и технологиях, крупнейшей космической державой.

Это способствует развитию собственной экономики и экономических отношений со странами Европы, Азии, Африки и Латинской Америки, реализации различных совместных глобальных проектов. Являясь ключевым членом ведущих мировых политических и экономических организаций (ООН, БРИКС, ШОС, ВТО, МВФ), Россия – важнейший участник международных отношений.

**Рисунок 4.**  
**Основные экономические показатели России**  
(по данным [Росстата](#))

зеленый – положительные показатели или динамика, красный – отрицательные показатели или динамика (изменение в рублях в сопоставимых ценах)				
№		21/20 +/- % г/г	22/21 +/- % г/г	23/22 +/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт (2023 г - 172,15 трлн. руб.)	+5,6	-1,2	+3,6
2.	Инвестиции в основной капитал	+8,6	+6,7	+9,8
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховых)		-1,0	+5,4
(изменение в рублях в сопоставимых ценах)				
№		23/22 +/- % г/г	Янв-апр 24/23 +/- % г/г	Янв-май 24/23 +/- % г/г
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,1		+6,4
5.	Промышленное производство	+3,5		+5,2
6.	Продукция сельского хозяйства - 1 995,1 млрд руб.	-0,3		+1,2
7.	Строительство (объём СМР) – 4 974,7 млрд. руб.	+8,7		+4,6
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий:			
	- в том числе, жилых зданий и помещений – 43,8 млн. кв.м.	+7,5		+1,3
9.	Пассажирооборот транспорта общего пользования – 193,5 млрд. пасс-км.	+12,8		+9,4
10.	Грузооборот транспорта – 2 323,4 млрд. т-км.	-0,6		-0,2
11.	Оборот розничной торговли – 21 317,9 млрд. руб.	+6,4		+9,3
12.	Объём платных услуг населению – 6 811,5 млрд. руб.	+4,4		+4,0
13.	Оборот общественного питания – 1 284,9 млрд. руб.	+10,2		+5,1
14.	Инфляция, %			
	- промышленная	+4,0		+18,5
	- потребительская	+5,9		+7,8
(изменение в рублях)				
15.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:			
	- номинальная	+14,1		+19,0
	- реальная (учитывает инфляцию)	+7,8		+10,5
(изменение в рублях в текущих ценах)				
16.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.05.24		Янв 24/23г., %	Март 24/23г., %
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 54%)		+23,4	+22,6
			+30,1	+26,1
17.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.05.24		+23,9	+20,9
18.	Международные резервы (ЗБР), на 21.06.24г.: 593,1 млрд. долл. США		-1,7	+1,0
19.	Фонд национального благосостояния на 01.06.24г.: 12,704 трлн. руб. (7,1 % от ВВП) или 141,5 млрд. долл. США		-11,8	+1,8
20.	Государственный внешний долг, на 01.06.24г. 53,0 млрд. долл. США		0,0	-6,4
Другие показатели				
21.	Ключевая ставка ЦБР с 18.12.23г., %		2022	01.04.2024
			+8,5	+16,0
22.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на 04.07.2024		58,95	87,95
Другие показатели				
23.	Нефть Brent на 04.07.2024 (Urals ~ Brent *0,89)		85,99	87,13

<sup>1</sup> Анализ 2024 июль.pdf (statrilt.ru)

## Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и сельхозтехники, приборов и электроники, а также комплектующих узлов и запасных частей к ним. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого, типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия оказывали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вызвало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу большего импортозамещения, переориентацию рынков и, как итог, привело к сдерживанию роста ВВП страны.

Тем не менее, весь 2023 год и первое полугодие 2024 года макроэкономические показатели России улучшались. Отмечен рост (в сопоставимых ценах) инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, обрабатывающих производств, объемов строительства, пассажирооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, рост производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения. Восстановился потребительский спрос.

Однако, сохранились и отрицательные тенденции. Снижение курса рубля в 2023 году, вызванное усилением давления Запада и изменением в связи с этим логистики российской внешней торговли, привело к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку (до 16,0%), что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Это привело к снижению физических объемов импорта, росту цен импортных товаров, комплектующих для производства и значительному росту промышленной инфляции (+18,5%). Это обусловило рост потребительской инфляции и сдерживание роста ВВП. Из-за низкой рентабельности и доходов выросли задолженности бизнеса и населения. Вместе с тем, рост цен импорта стимулирует внутреннее производство - наблюдается рост продукции электроники, машин и оборудования, автотранспорта, мебели и одежды, ИТ-отрасли.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий. Господдержка и субсидирование льготной ипотеки положительно отразились на объемах жилищного строительства, что поддерживало и развивало строительную и смежные со строительством отрасли, обновляло жилищный фонд. Это усилило роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса, но привело к росту цен недвижимости и к высокой кредитной нагрузке.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), сплоченное государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую стабильность, совершенствовать отраслевую структуру экономики, обеспечивать неуклонный рост выпуска продукции и услуг, развивать спрос. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и риска кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, развивать машиностроение, станкостроение, судостроение, авиастроение, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

## Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – декабрь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 14,4%,
- квартир вторичного рынка – на 13,4%,
- индивидуальных домов – на 14,3%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 9,2%.
- торговых помещений и зданий – на 8,1%,
- административных помещений и зданий – на 7,1%,
- складских помещений и зданий – на 11,3%,
- производственных помещений и зданий – на 7,0%.

По данным Росреестра, за январь-март 2024 года заключено 179 687 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 10 % больше, чем за тот же период 2023 года. Рост рынка новостроек был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также растёт. Вместе с тем, отмечается тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) больше ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ. Кроме того, здания старой постройки часто устарели в части архитектуры и планировки, в части функциональных свойств, подверглись неустранимому физическому износу, что естественно отражается в снижении спроса на квартиры старого фонда.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине пока ещё низкой активности предпринимательства. Вместе с тем, на фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. С восстановлением экономической стабильности восстановилась и развивается розничная торговля, сфера общественного питания, сфера бытовых услуг.

Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправок, в пригородах - для качественных современных складов. Эти направления бизнеса недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ развития. Ожидают своей перспективы участки в пригородах, обеспеченные энергией и другими коммуникациями, для размещения промышленного и сельскохозяйственного производства, крупных логистических центров.

### Перспективы рынка недвижимости

1. Большая территория страны, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоемких производств, промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты

недвижимости. Востребованы комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году, геополитические противоречия и конфликты показали большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

2. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности рубля, его девальвации и высокой вероятности дефолта США и, как следствие, кризиса мировой экономики.

3. В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, улучшения условий своего бизнеса, сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения, помещения для общественного питания и бытовых услуг в узловых территориальных зонах развивающихся городов, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

## **5.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект**

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

В соответствии с приведённым определением, структура рынка включает:

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

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Оцениваемый объект относится к виду: «Земельные участки», подвиду: «земли населённых пунктов».



### 5.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

При анализе рынка было выявлено, что рынок земельных участков под коммерческую застройку в г. Казань активен. Выбраны аналоги, принадлежащие сегменту рынка, изучены возможные скидки и другие факторы

Информация о выявленных предложениях, о продаже объектов, в выбранном и расширенном сегменте рынка, представлена в таблице ниже.

**Таблица 10.**

Фактические данные о ценах на рынке предложения земельных участков в районе объекта оценки

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Ссылка на источник информации
1	Республика Татарстан, Казань, ул. Челюскина, 29	660	9 500 000	14 394	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_66_sot._promnaznacheniya_4122596587">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_66_sot._promnaznacheniya_4122596587</a>
2	Республика Татарстан, Казань, р-н Московский, ул. Сабан, 3	565	8 500 000	15 044	<a href="https://realty.ya.ru/offer/1717578307673530796/">https://realty.ya.ru/offer/1717578307673530796/</a>
3	Республика Татарстан, Казань, Кировский район, Полевая ул., 74	2 310	53 200 000	23 030	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_231_sot._promnaznacheniya_2591609112">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_231_sot._promnaznacheniya_2591609112</a>
4	Республика Татарстан, Казань, Хлебозаводская ул., 3	1186	9 000 000	7 589	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_119_sot._promnaznacheniya_4185687224">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_119_sot._promnaznacheniya_4185687224</a>
5	Республика Татарстан, Казань, Авиастроительный район	5720	74 386 000	13 005	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_572_sot._promnaznacheniya_2540160296">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_572_sot._promnaznacheniya_2540160296</a>
6	Республика Татарстан, Казань, ул. Короленко, 120к4	11 123	106 000 000	9 530	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_111_ga_promnaznacheniya_2868678553">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_111_ga_promnaznacheniya_2868678553</a>
7	Республика Татарстан, Казань, ул. Адоратского р-н Ново-Савиновский	2 013	40 000 000	19 871	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_201_sot._promnaznacheniya_3929720348">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_201_sot._promnaznacheniya_3929720348</a>
8	Республика Татарстан, Казань, Тэцевская ул., 10	2962	38 500 000	12 998	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_296_sot._promnaznacheniya_2476418009">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_296_sot._promnaznacheniya_2476418009</a>
9	Республика Татарстан, Казань, р-н Московский, Автосервисная ул., 12	5000	62 500 000	12 500	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/301300094/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/301300094/</a>
	<b>Максимальная цена</b>			<b>23 030</b>	
	<b>Средняя цена</b>			<b>14 218</b>	
	<b>Минимальная цена</b>			<b>7 589</b>	

В ходе анализа было установлено, что стоимость 1 кв. м земельного участка, колеблется от 7 589 рублей за 1 кв. м до 23 030 рублей за 1 кв. м. Правила подбора аналогов из выборки для дальнейшего расчёта – из выборки исключаются минимальное и максимальное значения цены за 1 кв. м. Для дальнейшего расчёта выбраны аналоги, близкие по характеристикам к объекту оценки по назначению, категории, расположению в городе.

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

Выполнив этот анализ, мы опустили рассмотрение таких факторов как сезонные колебания цен и присутствие на рынке недвижимости «игроков», которые преследуют спекулятивные цели и работают на повышение цен. Природа этих факторов в большей степени субъективна, а мы постарались уделить внимание объективным факторам.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и

базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения.

**Таблица 11.**  
Элементы сравнения

Группы элементов сравнения	Подклассы в рамках элемента сравнения	Диапазон влияния фактора на стоимость объекта
Качество передаваемых прав	Передаваемое право	В случае передачи не права собственности, а прав требования, корректировка составляет от 0% до - 40% в зависимости от этапа строительства
	Наличие обременений	В случае наличия обременений стоимость объекта может изменяться до -100%
Условия финансирования	Наличие нетипичных условий финансирования (льготное кредитование продавцом покупателя, платёж эквивалентом денежных средств и т.п.)	Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования
Условия продажи	Особые условия продажи (наличие финансового давления на сделку, обещание субсидий или льгот на развитие и т.п.)	Степень влияния зависит от конкретных условий продажи
Расходы, производимые непосредственно после покупки	Нетипичные расходы	Степень влияния зависит от вида расходов и обуславливается затратами, которые необходимо внести
Поправка на условия рынка	Дата предложения	В зависимости от даты продажи стоимость объекта недвижимости варьируется в пределах 10%, однако, при существенных изменениях в макроэкономической ситуации данный диапазон может быть расширен.
	Наличие торга и его размер	Размер торга варьируется на стабильных рынках от 0% до 12%. Во время кризисных явлений в экономике может достигать 40%.
Месторасположение	Адрес расположения	Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость «внешних» факторов, связанных с конкретным местом её расположения.
	Транспортная доступность	Данный фактор влияет на стоимость в случае существенного удаления объектов сравнения остановок общественного транспорта, магистралей города.
	Окружение	Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, а также удалённость от источников экологического дискомфорта - свалок, химических и других вредных производств, также влияет на стоимость недвижимости.
Физические характеристики	Площадь объекта	Влияние фактора может достигать в отдельных случаях 80%. В случае нахождения объектов в том же сегменте рынка, что и Объект оценки, корректировка на площадь объекта колеблется в пределах 10%.
	Материал стен	Корректировка на материал стен здания может составлять до 46%
	Износ и потребность в ремонте	Корректировка на состояние объекта может составлять в зависимости степени износа до 46%
	Качество внутренней отделки	Корректировка на качество внутренней отделки может составлять в зависимости от качества и вида отделки до

		33%
Экономические характеристики	Наличие долгосрочных договоров аренды	В зависимости от арендной ставки по договору влияние может быть, как положительным («ставка выше среднерыночных данных»), так и отрицательным («ставка ниже среднерыночных данных»). Влияние на стоимость обуславливается разницей за период аренды рыночной и договорной ставок аренды.

Источник информации: на основании данных сайта Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», ABN Group.

## Глава 6. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

### 6.1. Определение типа стоимости и обоснование его выбора

В соответствии с Федеральным стандартом оценки (ФСО II), при осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон). Учитывая цель оценки данного отчёта, оценка будет осуществляться с позиций рыночной стоимости.

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

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

### 6.2. Подходы оценки

Согласно п.1 ФСО V, при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы.

При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

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

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

**Затратный подход** - представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учётом

совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. 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. Данный подход недостаточно учитывает конъюнктуру рынка даже при точном описании и расчёте всех видов износа.

**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. Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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;

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

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчётным моделям.

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 путём 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.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путём дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в

аналогичную недвижимость.

### 6.3. Решение об оценке

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных подходов и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка.

### 6.4. Обоснование выбора применения подходов

Земельный участок, в соответствии со ст. 1 Земельного кодекса РФ, является:

- природным объектом;
- основой осуществления хозяйственной и иной деятельности;
- недвижимым имуществом;
- объектом права собственности и иных прав на землю.

Этой же статьёй ЗК РФ предусмотрено, что всё, что создано на земельном участке, следует судьбе земельных участков, т. е. заложен принцип единства существующих земельных участков и прочносвязанных с ними объектов.

Земля, прежде всего, будучи природным ресурсом, а затем пространственным базисом, средством производства и недвижимостью обладает рядом специфических возможностей, которые необходимо учитывать в процессе оценки ее стоимости:

- Земля не является результатом человеческого труда, как другие средства производства, она - продукт природы. Следовательно, на её появление как товара никаких затрат не требовалось, её «произвела» природа. Таким образом, можно сделать вывод по неприменимости к оценке земли подхода, основанного на анализе затрат.
- Во всех отраслях народного хозяйства земля является пространственным операционным базисом, т.е. местом на котором совершается процесс труда
- Земля пространственно ограничена и ничем незаменима. Другие средства производства по мере развития производительных сил могут количественно и качественно изменяться. Ограниченность земельных ресурсов обуславливает необходимость бережного отношения к ней и рационального использования.
- Неизнашиваемость и вечность. Земля в отличие от других средств производства не подвержена моральному и физическому износу, в связи с чем к стоимости земельных участков неприменимы понятия «износа и амортизации» в отличие от стоимости улучшений.
- Земля характеризуется постоянством местоположения (неперемещаемая), поэтому её пространственные формы и многие свойства стабильны.

**В силу перечисленных аргументов затратный подход для оценки земельных участков не применяется. В рамках различных методов оценки земельных участков применяются лишь элементы затратного подхода.**

#### Доходный подход

Доходный подход - это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. Данный подход основан на определении текущей стоимости объекта оценки в зависимости от ожидаемых будущих доходов от владения этим объектом. При этом предполагается, что объект будет сдан в аренду, в прокат.

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода.

Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта. Также необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может исказить результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация,

позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО 1, Часть IV. п. 21).

К методам доходного подхода, применяемым для определения рыночной стоимости земельных участков относятся:

- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

#### **Сравнительный подход**

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

К методам сравнительного подхода, применяемым для определения рыночной стоимости земельных участков относятся:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения.

Анализ возможности применения методов оценки рыночной стоимости земельного участка в данной оценке представлен ниже в таблице.

**Таблица 12.**

Анализ возможности применения методов оценки рыночной стоимости земельного участка

№ п/п	Наименование метода	Использование метода	Возможность применения метода (+/-)	Причина невозможности применения метода
1	Метод сравнения продаж	При наличии необходимой информации является наиболее предпочтительным и общеприменимым. Для использования метода необходимы данные о продажах нескольких аналогичных участков (не менее 3-х), возможность введения обоснованных корректировок на отличие объектов	+	Метод применим
2	Метод распределения	Основан на положении о том, что для каждого типа недвижимости существует нормальное соотношение между стоимостью земли и стоимостью построек. Такое соотношение наиболее достоверно для новых улучшений, которые отражают наилучшее и наиболее эффективное использование земли. Для применения метода необходима информация о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными оцениваемым и наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.	-	Отсутствует информация о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.
3	Метод выделения	Расчёт рыночной стоимости земельного участка возможен путём вычитания из стоимости единого объекта недвижимости, рассчитанного по сравнительному подходу, (включающего в себя оцениваемый земельный участок) рыночной стоимости улучшений: $C_z = C_{сп} - C_{ул}$	-	Метод очень трудоёмкий, требует использования большого количества корректировок, что в свою очередь, приводит к увеличению погрешности итогового результата.
4	Метод предполагаемого использования	Условие применения данного метода - это 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,	-	Метод основан не на фактах, а на прогнозных данных. Учитывая текущее состояние рынка недвижимости и макроэкономическую ситуацию (последствия международного финансового кризиса),



		<p>затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);</p> <p>- Определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;</p> <p>- Определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;</p> <p>- Определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;</p> <p>- Расчёт 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.</p>		<p>прогнозы доходов и других показателей могут дать большую погрешность и тем самым исказить результаты оценки, полученные в рамках данного метода. Кроме того, метод очень трудоёмок и больше подходит для определения инвестиционной стоимости.</p>
5	Метод остатка	<p>Расчёт рыночной стоимости земельного участка возможен путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости, рассчитанного по доходному подходу (включающего в себя оцениваемый земельный участок) стоимости улучшений:</p> $C_3 = C_{дп} - C_{ул}$	-	<p>Доходный подход показывает стоимость объекта исходя из сдачи его в аренду, он основан на ожидании собственником будущих доходов, т.е. он основан не на фактах, а на прогнозных данных. Учитывая текущее состояние рынка недвижимости и макроэкономическую ситуацию (последствия международного финансового кризиса), прогнозы доходов и других показателей могут дать большую погрешность и тем самым исказить результаты оценки, полученные в рамках доходного подхода. Метод очень трудоёмкий, что в свою очередь, приводит к увеличению погрешности итогового результата.</p>
6	Метод капитализации земельной ренты	Необходимы данные о рыночных ставках земельной ренты	-	Отсутствует рынок земельной ренты

### Вывод:

Исходя из вышеизложенного описания методов оценки, а также из условий, наложенных исходной задачей, Оценщик считает, что при оценке объекта оценки метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода будет наиболее предпочтительным для расчёта рыночной стоимости земельного участка.

# Глава 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

## 7.1. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом

При использовании метода сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- Изучение рынка предложений и продаж.
- Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, форме и условиях оплаты сделки.
- Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами.
- Анализ и сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки по элементам сравнения: времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи и т.д.
- Корректировка цен продажи каждого объекта по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.
- Согласование скорректированных цен продажи сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (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 придёт к заключению о возможной цене предлагаемого помещения, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учётом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

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.

Выбор аналогов для анализируемого земельного участка, производился на основании таблицы 10, в которой приведены цены предложений/сделок земельных участков выявленные в ходе анализа рынка и выставленными на продажу в мае-июле 2024 года. С объектом оценки сопоставимы 3 аналога под порядковыми номерами 1,2,6. Данные аналоги наиболее близки по местоположению к объекту оценки и имеют одинаковое функциональное назначение (под коммерческую застройку).

### Определение рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 16:50:100402:79.

Таблица 13.

Расчёт стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Прямая ссылка на источник информации		<a href="https://realty.ya.ru/offer/1717578307673530796/">https://realty.ya.ru/offer/1717578307673530796/</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_66_sootnosheniya_promnaznacheniya_4122596587">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_66_sootnosheniya_promnaznacheniya_4122596587</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_111_ga_promnaznacheniya_2868678553">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_111_ga_promnaznacheniya_2868678553</a>
Адрес	Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Восстания, 101	Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Сабан, 3	Респ. Татарстан, Казань, ул. Челюскина, 29	Респ. Татарстан, Казань, ул. Короленко, 120к4
Площадь, кв. м	2 599	565	660	11 123
Цена предложения (продажи), руб.		8 500 000	9 500 000	106 000 000
Цена предложения (продажи) 1 кв. м., руб.		15 044	14 394	9 530
Статус аналога		предложение	предложение	предложение
Поправка на торг, %		-9,20%	-9,20%	-9,20%
Корректирующий коэффициент		0,9080	0,9080	0,9080
Величина корректировки по модулю, %		9,2%	9,2%	9,2%

Стоимость после корректировки, руб./кв. м		13 660	13 070	8 653
Вид передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Величина корректировки по модулю, %		0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		13 660	13 070	8 653
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Величина корректировки по модулю, %		0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		13 660	13 070	8 653
Разрешенное использование	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Величина корректировки по модулю, %		0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		13 660	13 070	8 653
Дата предложения (продажи)		20.05.2024	04.07.2024	16.06.2024
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Величина корректировки по модулю, %		0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		13 660	13 070	8 653
Наличие ограждения	есть	нет	нет	есть
Корректирующий коэффициент		1,10	1,10	1,00
Величина корректировки по модулю, %		9,89%	9,89%	0,00%
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		15 011	14 362	8 653
Площадь земельного участка, кв. м	2 599	565	660	11 123
Корректирующий коэффициент		0,73	0,76	1,35
Величина корректировки по модулю, %		26,86%	24,50%	34,72%
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		10 979	10 844	11 658
Состояние дорог (транспортная доступность)	да	да	да	да
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Величина корректировки по модулю, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		10 979	10 844	11 658
Наличие коммуникаций	есть	есть возможность подключения	есть возможность подключения	есть возможность подключения
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Величина корректировки по модулю, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		10 979	10 844	11 658
Местоположение	г. Казань, ул. Восстания, 101	Казань, ул. Сабан, 3	Казань, ул. Челюскина, 29	Казань, ул. Короленко, 120к4
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Величина корректировки по модулю, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		10 979	10 844	11 658
Сумма всех корректировок, %		46%	44%	44%
Удельный вес аналога		0,3225	0,3400	0,3374
Компонент рыночной стоимости, руб./кв. м.		3 541	3 687	3 934
Стоимость оцениваемого объекта, руб./кв. м.	11 162			
Стоимость оцениваемого объекта, руб.	<b>29 010 110</b>			

### Описание корректировок к расчётной таблице.

В ходе расчёта в стоимость сопоставимых объектов были внесены следующие корректировки, учитывающие отличие объекта оценки от объектов сравнения на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 1. Часть 2». Нижний Новгород 2024. Под редакцией к.т.н. Лейфер Л.А.

1. По элементам сравнения: *Условия продажи, Вид права, Статус аналога, Разрешенное использование* корректировка не вводится, т.к. у объекта оценки и у объектов-аналогов

характеристика данных элементов совпадает.

2. *Изменение цен во времени.* Корректировка не вводится, т.к. между датой оценки объекта оценки и датами ofert объектов-аналогов временной лаг меньше типичного срока экспозиции для данного сегмента рынка.
3. *Перевод цены оферты в цену сделки.* Реальные сделки по купле-продаже объектов нежилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, так как, как правило, цена оферты изначально несколько завышена на «торг». В противном случае продавец в объявлении уточняет: «без торга». Кроме того, в цену предложения могут быть «заложены» комиссионные риелторов. Корректировка на торг принята – 9,2%

Рисунок 5.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,7%	6,6%	14,8%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	9,2%	5,4%	13,1%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,8%	8,6%	19,1%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,5%	4,7%	12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,8%	8,0%	17,6%

4. Наличие ограждения. Объект оценки, как и аналог № 3 имеют ограждение. Корректировка для аналога №1 и №2 равна  $1,10=1/0,91$

Рисунок 6.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,88	0,86	0,89
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,91	0,90	0,92

5. *Корректировка на площадь.* Общая рыночная тенденция такова, что чем больше размер общей площади объекта недвижимости, тем меньше стоимость одного кв. м.

Рисунок 7.

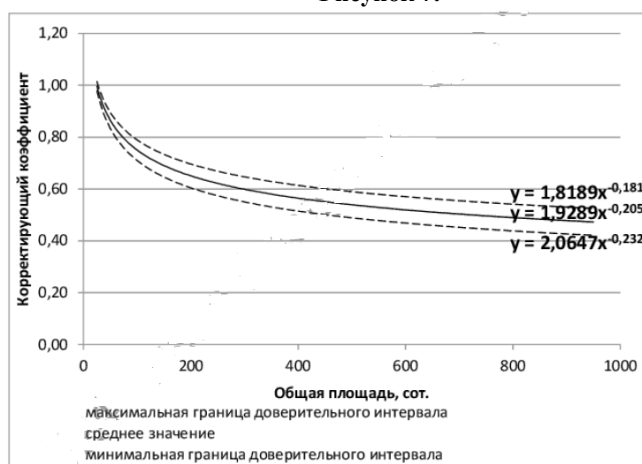


Таблица 14.

Расчёт корректировки на площадь

Наименование	Значение			
	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, сот.	25,99	5,65	6,60	111,23
Зависимость $1,9289x^{-0.205}$	0,99	1,35	1,31	0,73
Корректирующий коэффициент		0,73	0,76	1,35

6. *Удельный вес.* При расчёте окончательного значения величины рыночной стоимости объектов оценки, определялись исходя из величины общей валовой коррекции (сумма корректировок, взятых по абсолютной величине). При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Данный метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога. Для этого был рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Величины корректировок берутся, выраженные в процентах. Формула для расчёта выглядит таким образом:

$$K_i = \frac{1/CK_i}{1/CK_1 + 1/CK_2 + \dots + 1/CK_n},$$

где:  $CK_1$  - сумма корректировок по аналогу №1;

$CK_2$  - сумма корректировок по аналогу №2;

$CK_n$  - сумма корректировок по аналогу №n;

Для проверки полученных результатов на однородность определяется коэффициент вариации, который представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднеквадратическое отклонение среднего значения совокупности. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости её корректировки, например, путём исключения самых больших и самых маленьких значений.

Коэффициент вариации позволяет судить об однородности совокупности:

<17% – абсолютно однородная;

17–33% – достаточно однородная;

> 33% – недостаточно однородная;

Таким образом, производится проверка на однородность результатов в условии  $v < 33\%$

Расчёт коэффициента вариации ( $v$ ) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$

где:  $\sigma$  - среднеквадратическое отклонение, руб./ед. изм.;

$P_{cp}$  - среднее значение совокупности данных, руб./ед. изм.

Расчёт среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n}}$$

где:  $S^2$  - дисперсия выборки, руб./ед. изм.;

$n$  - количество элементов выборки;

$P_i$  -  $i$ -е значение стоимости в выборке, руб./ед. изм.

**Таблица 15.**  
Расчёт коэффициента вариации

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв. м. ( $P_i$ )	Среднее значение, руб./кв. м. ( $P_{ср.}$ )	Среднеквадратическое отклонение ( $\sigma$ )	Коэффициент вариации ( $v$ )
Аналог №1	10 979	11 160	356	3,2%
Аналог №2	10 844			
Аналог №3	11 658			

**Вывод:** коэффициент вариации составил 3,2%. Данный показатель свидетельствует, что полученные результаты *абсолютно однородны*.

## 7.2. Согласование результатов

В связи с тем, что рыночная стоимость оцениваемого объекта определялась одним подходом, сравнительным, согласования расчётов не требуется.

## 7.3. Итоговая стоимость

Проведённые расчёты и анализ позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки с учётом допущений и ограничительных условий составляет:

**Таблица 16.**  
Рыночная стоимость объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, округлённо, руб.
1	Земельный участок, общей площадью 2 599 кв. м., с кадастровым номером: 16:50:100402:79, расположенный по адресу: г. Казань, ул. Восстания, 101	29 010 000
2	Нежилое помещение, общей площадью 2 815,5 кв. м., с кадастровым номером: 16:50:100402:2281, расположенный по адресу: г. Казань, ул. Восстания, 101	1

## Глава 8. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

### 8.1. Перечень использованных данных и источников их получения

Таблица 17.

Перечень использованных данных и источников их получения

№	Используемые данные	Источник информации*
1	Характеристики объекта оценки	Заказчик
2	Информация об аналогах для расчёта по сравнительному подходу	Специализированный сайт объявлений о продаже недвижимости (ссылки даны по тексту отчёта, скриншоты представлены в приложении)

\*в приложении представлена подтверждающая информация

### 8.2. Перечень используемых документов и методических материалов

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации.
2. Налоговый Кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ. Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200).
4. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
5. Стандарты и правила Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент», утверждённые Протоколами Решений Совета Ассоциации СРОО «СВОД» №55-1/2022 от 01.12.2022 г., №101/2015 от 13 октября 2015 г.
6. Справочные данные Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»

### 8.3. Перечень приложений

№	Наименование
1	Фото и документы от Заказчика.
2	Информация об аналогах для расчёта по сравнительному подходу
3	Документы оценщика



## ПРИЛОЖЕНИЯ



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

ул.Ново-Песочная, д.40, г.Казань, Республика Татарстан, 420107

E-mail: [info@tatarstan.arbitr.ru](mailto:info@tatarstan.arbitr.ru)

<http://www.tatarstan.arbitr.ru>

тел. (843) 294-60-00

### ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г.Казань

Дело №А65-28482/2015

Дата принятия определения в полном объеме 26 июля 2021 года.

Дата оглашения резолютивной части определения 19 июля 2021 года.

Арбитражный суд Республики Татарстан в составе председательствующего судьи Салманина А.А., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Коцюбенко Ж.О.,

рассмотрев в открытом судебном заседании вопрос об утверждении конкурсного управляющего обществом с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Вирта», г.Казань (ИНН 1658132583, ОГРН 1121690003511),

с участием до и после перерыва:

кредитора (Багаудиновой А.Н.) – представитель Трофимов И.А. (доверенность от 14.10.2019г.),

кредиторов – не явились, извещены,

СРО – не явились, извещены,

#### У С Т А Н О В И Л :

решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 22.06.2016г. Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания Вирта» (ИНН 1658132583, ОГРН 1121690003511), Республика Татарстан, г. Казань, признано несостоятельным (банкротом) и открыто в отношении него конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 18.07.2019 конкурсным управляющим ООО «Строительная компания Вирта» (ИНН 1658132583, ОГРН 1121690003511), Республика Татарстан, г. Казань утвержден Абаев А.Г.

В Арбитражный суд Республики Татарстан 05.04.2021г. поступило заявление конкурсного управляющего Абаева Анатолия Геннадьевича об освобождении арбитражного управляющего от исполнения обязанностей (вх. 19695).

Определением Арбитражного суда РТ от 09 апреля 2019г. заявление принято к производству, назначено судебное заседание.

Определением Арбитражного суда РТ от 13 мая 2021 года Абаев Анатолий Геннадьевич освобожден от исполнения обязанностей конкурсного управляющего обществом с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Вирта», г.Казань (ИНН 1658132583, ОГРН 1121690003511).

Назначено судебное заседание по рассмотрению вопроса об утверждении конкурсного управляющего обществом с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Вирта», г.Казань (ИНН 1658132583, ОГРН 1121690003511) на 10.06.2021 года на 14 час. 00 мин. в помещении Арбитражного суда Республики Татарстан по адресу: г. Казань, ул. Ново-Песочная, д.40, зал 3.01.

Протокольным определением суда от 07.07.2021 года отложено судебное заседание на 13 июля 2021 года на 16 час. 40 мин.

Информация о месте и времени судебного заседания размещена арбитражным судом на официальном сайте Арбитражного суда Республики Татарстан в сети Интернет по адресу: [www.tatarstan.arbitr.ru](http://www.tatarstan.arbitr.ru) в соответствии с порядком, установленном статьей 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

причинения вреда должнику и кредиторам. Довод о заинтересованности Левчука Ю.Ю. в реализации объекта, расположенного по адресу г. Казань, ул. Восстания 101, в собственных интересах и интересах определенной устойчивой группы документально не подтвержден.

Саморегулируемая организация, членом которой является Левчук Ю.Ю., представила арбитражному суду сведения о соответствии данной кандидатуры арбитражного управляющего требованиям, установленным в статьях 20 и 20.2 Закона о банкротстве.

На основании изложенного, суд приходит к выводу о соответствии кандидатуры арбитражного управляющего Левчука Ю.Ю. требованиям, предусмотренным статьями 20 и 20.2 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)", и утверждению его конкурсным управляющим должника.

При этом, суд обращает внимание, что процедуры, применяемые в делах о банкротстве, проводятся под контролем кредиторов, которые в случае нарушения своих прав не лишены возможности обратиться в арбитражный суд с жалобой на действия (бездействия) конкурсного управляющего (статья 60 Закона о банкротстве), а также с заявлением об отстранении конкурсного управляющего от исполнения возложенных на него обязанностей (статья 145 Закона о банкротстве).

Также судом отклоняется поступившее в суд ходатайство кредитора Багаутдиновой А.Н. в привлечении Левчука Ю.Ю. в качестве третьего лица, поскольку в соответствии со статьей 51 АПК РФ данный судебный акт не может повлиять на его права или обязанности по отношению к одной стороне, в материалы дела представлено письменное согласие Левчука Ю.Ю. на утверждение его в качестве конкурсного управляющего должника.

Кроме того, в связи с представлением саморегулируемой организацией, выбранной собранием кредиторов должника, кандидатуры арбитражного управляющего, судом отклоняется поступившее в суд ходатайство конкурсного кредитора Багаутдиновой А.Н. о направлении повторного запроса о предоставлении кандидатуры арбитражного управляющего в Ассоциацию арбитражных управляющих «Евразия».

Руководствуясь ч.1, ч.2 ст.184, ч.1 ст.185, ст.187, ч.1, ч.3 ст.223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, ст.45, ст.144 Федерального закона Российской Федерации «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.2002г., арбитражный суд

#### О П Р Е Д Е Л И Л:

в удовлетворении ходатайств Багаутдиновой Анастасии Николаевны о привлечении арбитражного управляющего Левчука Юрия Юрьевича к участию в деле в качестве третьего лица, а также направления повторного запроса о предоставлении кандидатуры арбитражного управляющего в Ассоциацию арбитражных управляющих «Евразия», отказать.

Утвердить конкурсным управляющим обществом с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Вирта», г.Казань (ИНН 1658132583, ОГРН 1121690003511), Левчука Юрия Юрьевича (ИНН 165812752780, адрес для направления корреспонденции: 420111, г. Казань, а/я 33), члена Ассоциации арбитражных управляющих «Евразия» (115191, г. Москва, ул.Городская, д. 8, офис 38).

Определение подлежит немедленному исполнению.

Определение может быть обжаловано в десятидневный срок со дня его вынесения в Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Республики Татарстан.

Председательствующий судья

А.А. Салманин

Электронная подпись действительна.  
Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного  
департамента  
Дата 18.02.2021 6:21:45  
Кому выдана Салманин Александр Александрович

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.11.2022, поступившего на рассмотрение 09.11.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
10.11.2022г. № КУВИ-001/2022-198505690			
Кадастровый номер:		16:50:100402:79	
Номер кадастрового квартала:		16:50:100402	
Дата присвоения кадастрового номера:		30.05.2011	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Московский район, ул. Восстания, 101.	
Площадь, м2:		2599 +/- 18	
Кадастровая стоимость, руб:		21070794.73	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		под нежилые помещения, расположенные в пристрое к жилому дому	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Левчук Юрий Юрьевич	

полное наименование должности		 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
10.11.2022г. № КУВИ-001/2022-198505690			
Кадастровый номер:		16:50:100402:79	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Строительная компания Вирта", ИНН: 1658132583, ОГРН: 1121690003511
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 16:50:100402:79-16/001/2018-12 19.04.2018 10:18:05
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	23.09.2022 14:15:48	
	номер государственной регистрации:	16:50:100402:79-16/203/2022-15	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 235566/20/16003-ИП, выдан 22.09.2022, Вахитовское РОСП г. Казани ГУ ФССП по РТ	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:		

полное наименование должности		 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
10.11.2022г. № КУВИ-001/2022-198505690			
Кадастровый номер:		16:50:100402:79	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:600		Условные обозначения:	

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Татарстан  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.11.2022, поступившего на рассмотрение 09.11.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
10.11.2022г. № КУВИ-001/2022-198505658	
Кадастровый номер:	16:50:100402:2281
Номер кадастрового квартала:	16:50:100402
Дата присвоения кадастрового номера:	25.04.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 493; Условный номер 16:50:04:00017:001:0023
Местоположение:	Республика Татарстан, г Казань, ул Восстания, д 101, пом нежилые расположенные в пристрое
Площадь, м2:	2815.5
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилые помещения расположенные в пристрое
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	119775959.26
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:100402:113
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Левчук Юрий Юрьевич

полное наименование должности		инициалы, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
10.11.2022г. № КУВИ-001/2022-198505658			
Кадастровый номер:		16:50:100402:2281	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Строительная компания Вирта", ИНН: 1658132583, ОГРН: 1121690003511
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 16:50:100402:2281-16/001/2018-12 19.04.2018 10:16:30
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		23.09.2022 14:15:48
	номер государственной регистрации:		16:50:100402:2281-16/203/2022-15
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:		не определено
	основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 235566/20/16003-ИП, выдан 22.09.2022, Вахитовское РОСП г. Казани ГУ ФССП по РТ
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности

инициалы, фамилия



















## Приложение 2

### Аналоги для земельного участка

#### Аналог № 1

<https://realty.ya.ru/offer/1717578307673530796/>

Недвижимость в Казани • Купить • Коммерческая недвижимость • Участок коммерческого назначения •  
Купить участок коммерческого назначения, 5,7 соток



8 фото



Расположение  
Объекты рядом



Панорама  
Обзор вокруг

5,7 сотки  
общая

5,7 сотки  
участок

участок  
назначение

1504 425 ₽ за сот.

#### Описание

В продаже земельный участок в оживленном районе города- Московский.  
Выезд на активную проезжую часть, очень удобные подъездные пути к участку .  
Вокруг расположены жилые дома ,перспективно для постройки семейного торгового центра, либо офисного здания под аренду .  
Земельный участок пром. назначения 565 кв.м.  
Просмотр в удобное для вас время .  
Любая форма оплаты.  
Звоните! Номер в базе: 10210185. Район: Московский

20 мая, 30 просмотров

5,7 сотки, участок коммерческого назначения

8 500 000 ₽ ▲ 1504 425 ₽ за сот.

торг



+7 (986) 932-81-07



Евгения Сергеевна

Агентство «ЭТАЖИ»



Казань, улица Сабан, 3  
Северный вокзал 17 мин.

ещё 3 станции

Добавить заметку



ПОДКЛЮЧ

**НОВАЯ КВАРТИРА  
БЕЗ УСИЛИЙ**

Бесплатный подбор новостроек

## Аналог № 2

[https://www.avito.ru/kazan/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_66\\_sot\\_promnaznacheniya\\_4122596587](https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_66_sot_promnaznacheniya_4122596587)

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленные

### Участок 6,6 сот. (промышленного назначения)

**9 500 000 Р**

1 439 394 Р за сотку

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить закладку](#)



8 919 690-71-07

[Написать сообщение](#)  
Отвечает в течение дня

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продать?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

НовоселИнвестСтрой  
Агентство  
На Авито с февраля 2015



[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо:  
Баторина

#### Об участке

Площадь: 6,6 сот.

#### Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Челюскина, 29

• Автостроительная ⚡ 6-10 мин.

• Северный вокзал 🚆 21-30 мин.

[Скрыть карту](#)



#### Описание

Казань, ул. Челюскина

Продается земельный участок 6,6 соток, под коммерческую недвижимость.

Первая линия!

Огромный автомобильный трафик

№ 4122596587 · 4 июля в 01:06 · 760 просмотров (+8 сегодня)

[Пожаловаться](#)

## Аналог № 3

[https://www.avito.ru/kazan/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_111\\_ga\\_promnaznacheniya\\_2868678553](https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_111_ga_promnaznacheniya_2868678553)

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленность

### Участок 1,11 га (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку



106 000 000 Р

954 955 Р за сотку

8 960 089-88-94

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

WHITE TRADE

Агентство

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

#### Об участке

Площадь - 111 сот.

#### Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Кароленко, 120к4

Северный вокзал ⬆ 21-30 мин.

Авиастроительная ⬆ 21-30 мин. Яшьлек ⬆ от 31 мин.

Показать карту

[https://www.avito.ru/kazan/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_111\\_ga\\_promnaznacheniya\\_2868678553](https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_111_ga_promnaznacheniya_2868678553)

#### Описание

Объект РЕАЛЬНЫЙ 100% не реклама, нами Юридически проверен.  
Предложение от собственника, без комиссии!

Вашему вниманию на продажу представлен привлекательный земельный участок коммерческого назначения, общей площадью 11123 кв.м., (111 соток).

Участок расположена в черте г. Казани на первой линии, шикарный автомобильный трафик, хорошая видимость, отличные подъездные пути по прекрасному городскому асфальту, на территорию организован удобный и широкий заезд, есть несколько удобных и быстрых выездов на трассу М7 через Авиастроительный и Кировский район. Территория огорожена по периметру забором, установлено видеонаблюдение, охраняется круглосуточно, великолепные подъездные пути по асфальту.

Данная земельный участок свободного назначения, привлекателен своим месторасположением и развитой инфраструктурой, также возможностью широкого спектра его эксплуатационных возможностей, прекрасно подойдёт практически под любой вид деятельности: многоквартирные дома, торговые центры и комплексы, объекты торговли, авто сервис, хранение автотранспорта, автосалон, автомобильные мойки, заправка транспортных средств, фармацевтическая и лёгкая промышленность, пищевая промышленность, холодильные и теплые склады, логистический центр, офисный центр, автостоянка с мини отелем, производство, сортировка и приём сырья, автосервис, ритейл, строительная промышленность и многое другое. ГПЗУ имеется. Прекрасная возможность для выгодных инвестиций, ведения собственного бизнеса или получение пассивного дохода!

К территории участка можно проехать по улицам: Деметьева, Левченко, Михаила Мила, Фатыха Амирана, Беломорская, Горьковское шоссе, Сибирский тракт, Оренбургский тракт, Мамадыжский тракт.

Звоните, ответим на все интересующие вопросы, покажем в удобное время. Обмен, торг реальному покупателю. Примем в оплату вашу недвижимость! Не забудьте пожалуйста добавить наше объявление в ИЗБРАННОЕ.

Наше Агентство Недвижимости состоит в Гильдии Риэлторов Республики Татарстан.

При необходимости поможем Вам одобрить ипотеку и застраховаться под низкий %, работаем с материнским капиталом, военная ипотека, гарантируем юридическую чистоту сделки!

Продажа, срочный выкуп, аренда, аналитика стоимости, обмен жилой (квартиры, комнаты, индивидуальный жилой дом, земельные участки, таунхаусы, коттеджи) и коммерческой недвижимости (производственное, складские, торговые, офисные объекты, общепит, земля, площадки).

Звоните/пишите будем рады Вам помочь.

Номер объекта: #2/536929/18364

№ 2868678553 - 16 июня в 16:06 - 3106 просмотров (+6 сегодня)

Пожалуйста

106 000 000 Р

954 955 Р за сотку

8 960 089-88-94

Написать сообщение

Online

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

WHITE TRADE

Агентство

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца









**СВОД**

свободный  
оценочный  
департамент

АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Включена в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков «20» мая 2013 года за № 0014

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

«02» октября 2013 г.

Дата включения в реестр членов

№379

Регистрационный номер в реестре

Настоящим подтверждается, что

**РЕШЕТНИКОВ АЛЕКСАНДР ГЕННАДЬЕВИЧ**

Республика Башкортостан, г. Уфа

Паспорт 80 12 №649518 выдан Отделом УФМС России по Республике Башкортостан  
в Кировском районе города Уфы 28.12.2012 г.

является членом Ассоциации саморегулируемой организации  
оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право  
осуществлять оценочную деятельность на территории Российской  
Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной  
деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

**Президент  
Ассоциации СРОО «СВОД»**

Дата выдачи свидетельства **06.03.2019 г.**



**А.В. Лебедев**

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в Ассоциацию СРОО «СВОД»  
по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д.23 (БЦ «Clever Park»), офис 13, тел. 8 (800) 333-87-38



**ПОЛИС**  
**страхования ответственности оценщиков**  
**№ 2030992-1667927/24 00**

«01» июля 2024 г.

Настоящий полис удостоверяет факт заключения ООО «СК «Согласие» (Лицензия СИ №1307) договора страхования ответственности оценщиков № 2030992-1667927/24 00 от «01» июля 2024 г. (далее – Договор страхования) с **Решетниковым Александром Геннадьевичем** на условиях, изложенных в настоящем документе, в Договоре страхования и в Правилах страхования ответственности оценщиков, утвержденных ООО «СК «Согласие» «30» июля 2019 г. (далее – Правила страхования). По требованию получателя страховых услуг Страховщик бесплатно разъясняет положения, содержащиеся в информации, предоставляемой при заключении Договора.

**1. Объект страхования.**

1.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

1.2. Выгодоприобретателями по настоящему Договору считаются лица, имущественным интересам которых может быть нанесен вред, потребители услуг Страхователя (заказчики) и третьи лица, и которые предъявили требования о возмещении вреда Страхователю, Страховщику.

**2. Страховой случай.**

2.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

2.2. Для признания факта наступления страхового случая, в частности должны выполняться следующие условия:

2.2.1. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен при осуществлении оценочной деятельности и в период действия Договора страхования;

2.2.2. имеется наличие причинно-следственной связи между действиями (бездействиями) Страхователя при осуществлении оценочной деятельности и причинением ущерба (вреда);

2.2.3. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен вследствие действий (бездействия) Страхователя, допущенных в течение срока, когда действовало страхование, обусловленное Договором страхования;

2.2.4. обоснованная претензия или исковое требование о возмещении ущерба (вреда) заявлены в течение срока действия Договора страхования и/или срока исковой давности.

2.3. Причинение вреда нескольким Выгодоприобретателям по одной и той же причине рассматриваются как один страховой случай. Под причиной в целях настоящего абзаца понимается обстоятельство, единое не только по характеру, но и по времени его наступления (независимо от времени выявления обстоятельства).

Моментом наступления такого страхового случая считается момент наступления обязанности Страхователя (Лица, ответственность которого застрахована), возместить вред, причиненный имущественным интересам первого Выгодоприобретателя из всех Выгодоприобретателей, указанных в первом предложении настоящего пункта.

2.4. Не являются страховыми случаями события, наступившие по причинам и/или при обстоятельствах, предусмотренных пунктами 4.7, 4.8 и 4.9 Правил страхования.

**3. Страховая сумма. Лимит страхового возмещения. Франшиза.**

3.1. Страховая сумма установлена в отношении всей совокупности страховых случаев, указанных в пункте 2.1. настоящего Полиса, в размере 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.

3.2. По Договору страхования лимит страхового возмещения на один страховой случай не установлен.

3.3. По Договору страхования безусловная франшиза по каждому страховому случаю не установлена.

**4. Срок действия договора страхования.**

4.1. Срок действия договора страхования исчисляется с 00 часов 00 минут «10» июля 2024 года до 24 часов 00 минут «09» июля 2025 года.



**5. Остальные условия страхования.**

5.1. Настоящий Полис является неотъемлемой частью Договора страхования. Условия страхования, не оговоренные в настоящем Полисе, изложены в тексте Договора страхования и в Правилах страхования.

5.2. Страховая выплата (сумма страхового возмещения) производится в денежной форме.

**Страховщик**

**ООО «СК «Согласие»**

Представитель Страховщика Исполнительный директор филиала в Республике Башкортостан

должность

действующий на основании Доверенности № 225/Дот «09» января 2024г.



\_\_\_\_\_/Гаусс Д. В./  
М.П. подпись

**ПОЛИС**  
**страхования ответственности оценщиков**  
**№ 2030992-1667436/24 ОО**

«01» июля 2024 г.

Настоящий полис удостоверяет факт заключения ООО «СК «Согласие» (Лицензия СИ №1307) договора страхования ответственности оценщиков № 2030992-1667436/24 ОО от «01» июля 2024 г. (далее – Договор страхования) с **Обществом с ограниченной ответственностью "Ребус"** на условиях, изложенных в настоящем документе, в Договоре страхования и в Правилах страхования ответственности оценщиков, утвержденных ООО «СК «Согласие» «30» июля 2019 г. (далее – Правила страхования). По требованию получателя страховых услуг Страховщик бесплатно разъясняет положения, содержащиеся в информации, предоставляемой при заключении Договора.

**1. Объект страхования.**

1.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя, Лица, ответственность которого застрахована) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам

1.2. Перечень Лиц, ответственность которых застрахована по Договору страхования, указан в Приложении № 1 к Договору страхования. Приложение № 1 является неотъемлемой частью Договора страхования.

1.3. Выгодоприобретателями по настоящему Договору считаются лица, имущественным интересам которых может быть нанесен вред, потребители услуг Страхователя (заказчики) и третьи лица, и которые предъявили требования о возмещении вреда Страхователю (Лицу, ответственность которого застрахована), Страховщику.

**2. Страховой случай.**

2.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

2.2. Для признания факта наступления страхового случая, в частности должны выполняться следующие условия:

2.2.1. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен при осуществлении оценочной деятельности и в период действия Договора страхования;

2.2.2. имеется наличие причинно-следственной связи между действиями (бездействиями) Страхователя при осуществлении оценочной деятельности и причинением ущерба (вреда);

2.2.3. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен вследствие действий (бездействия) Страхователя, допущенных в течение срока, когда действовало страхование, обусловленное Договором страхования;

2.2.4. обоснованная претензия или исковое требование о возмещении ущерба (вреда) заявлены в течение срока действия Договора страхования и/или срока исковой давности.

2.3. Причинение вреда нескольким Выгодоприобретателям по одной и той же причине рассматриваются как один страховой случай. Под причиной в целях настоящего абзаца понимается обстоятельство, единое не только по характеру, но и по времени его наступления (независимо от времени выявления обстоятельства).

Моментом наступления такого страхового случая считается момент наступления обязанности Страхователя (Лица, ответственность которого застрахована), возместить вред, причиненный имущественным интересам первого Выгодоприобретателя из всех Выгодоприобретателей, указанных в первом предложении настоящего пункта.

2.4. Не являются страховыми случаями события, наступившие по причинам и/или при обстоятельствах, предусмотренных пунктами 4.7, 4.8 и 4.9 Правил страхования.

**3. Страховая сумма. Лимит страхового возмещения. Франшиза.**

3.1. Страховая сумма установлена в отношении всей совокупности страховых случаев, указанных в пункте 2.1. настоящего Полиса, в размере 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей.

3.2. По Договору страхования лимит страхового возмещения на один страховой случай не установлен.

3.3. По Договору страхования безусловная франшиза по каждому страховому случаю не установлен.

**4. Срок действия договора страхования.**

4.1. Срок действия договора страхования исчисляется с 00 часов 00 минут «10» июля 2024 года до 24 часов 00 минут «09» июля 2025 года.

**5. Остальные условия страхования.**

5.1. Настоящий Полис является неотъемлемой частью Договора страхования. Условия страхования, не оговоренные в настоящем Полисе, изложены в тексте Договора страхования и в Правилах страхования.

5.2. Страховая выплата (сумма страхового возмещения) производится в денежной форме.

**Страховщик**

**ООО «СК «Согласие»**

Представитель Страховщика Исполнительный директор филиала в Республике Башкортостан  
должность  
действующий на основании Доверенности № 030-421-Д/24от «01»июля 2024г.

\_\_\_\_\_/Гаусс Д. В./  
М.П. подпись  
