



ЭКСПЕРТ

ОЦЕНКА · ЭКСПЕРТИЗА · КОНСАЛТИНГ

ООО «ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ «ЭКСПЕРТ»

ИНН 1660085370, КПП 166001001
420061, РТ, г.Казань, ул.Н.Ершова, д.1а, офис 337
Тел/факс.: + 7 (843) 233-45-45,
e-mail: kazan@expert-cno.ru

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №15-АБК/22

рыночной (справедливой) стоимости земельных участков, расположенных по адресу: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Айшинское сельское поселение

Объект оценки:	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, общая площадь 75073 кв.м., кадастровый номер 16:20:111001:670; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Айшинское сельское поселение
Вид стоимости:	Рыночная (справедливая) стоимость
Заказчик оценки:	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентным «АК БАРС – Горизонт»
Собственник объекта оценки:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «АК БАРС-Горизонт», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Оценщики:	Носова Ирина Петровна
Исполнитель/юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор:	ООО «Центр Независимой Оценки «Эксперт»
Дата составления отчета:	28.03.2022г.
Дата определения стоимости объекта оценки:	28.03.2022г.
Порядковый номер отчета:	15-АБК/22

Казань-2022г.

Генеральному директору ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У.
 ЗПИФ рентный «АК БАРС-Горизонт»
 Гайзатуллину Р.Р.

Уважаемый Рамиль Ринатович!

На основании Договора №ПИФ/686/311011-Э от 31.10.2011г. специалисты ООО «ЦНО «Эксперт» провели оценку рыночной (справедливой) стоимости Земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, общая площадь 75 073 кв.м., кадастровый номер 16:20:111001:670; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Айшинское сельское поселение.

Вид стоимости – справедливая, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13, введенным в действие на территории Российской Федерации.

Все стоимостные оценки выполнены в текущих ценах, сложившихся на рынке по состоянию на «28» Марта 2022 года.

Развернутая характеристика объекта представлена в прилагаемом отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Оценка проведена в соответствии с требованиями №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Стандартами оценки №№1,2,3,7 утвержденными Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации приказами от 20 мая 2015г. №№297,298,299 и №611 от 25.09.2015г., а так же Свода Стандартов Оценки Экспертного Совета, также МСФО (IFRS) 13.

Необходимую информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Основываясь на проведенных исследованиях и расчетах, оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость соответствует справедливой стоимости объектов оценки, по состоянию на дату оценки – «28» Марта 2022 года составляет:

№	Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб./кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, общая площадь 75073 кв.м., кадастровый номер 16:20:111001:670; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Айшинское сельское поселение	75 073,0	59 833 181,0	797,00
	Итого	75 073,0	59 833 181,0	

Рыночная (справедливая) стоимость:

59 833 181 рубль РФ

Пятьдесят девять миллионов восемьсот тридцать три тысячи сто восемьдесят один рубль РФ

Исполнительный директор
 ООО «ЦНО «Эксперт»



Марсумов Т.Ф.

Содержание.

СОДЕРЖАНИЕ.....	3
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	5
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	5
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	5
2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	6
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
3.1. Объект оценки	6
3.2. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	6
3.3. Цель оценки	7
3.4. Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки).....	7
3.5. Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки.....	7
3.6. Вид стоимости.....	7
3.7. Дата оценки.....	8
3.8. Допущения и ограничения условия, на которых должна основываться оценка.....	8
4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	8
5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	9
6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
6.1. СВЕДЕНИЕ О ЗАКАЗЧИКЕ- ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО.	9
6.2. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАКЛЮЧИВШЕМ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР С ОЦЕНЩИКОМ.....	9
6.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
6.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.....	10
7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).....	10
8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	12
9. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
10. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	12
11. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
11.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.....	15
11.3. Информация о текущем использовании объекта оценки.....	16
11.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.	16
Социальная инфраструктура и жилищный фонд Зеленодольского района	16
11.5. В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу- реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта (ст.11 ФЗ-135).	20
12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	20
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	33

Обзор подходов.....	34
14. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	42
14.1. Выбор объектов-аналогов	42
14.2. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения	43
14.3. Выбор единиц сравнения.....	44
15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	47
15.1. Описание процедуры согласования.	47
15.2. Обоснование выбора использованных весов.	47
16. ОБЩЕЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 50	
17. ПРИЛОЖЕНИЕ.....	51

1. Основные факты и выводы

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, общая площадь 75073 кв.м., кадастровый номер 16:20:111001:670; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Айшинское сельское поселение, по состоянию на «28» Марта 2022г.

Точное описание объектов оценки представлено в разделе в разделе 11 данного Отчета об оценке.

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

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№	Наименование	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
	Веса	0%	0%	100%	
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, общая площадь 75073 кв.м., кадастровый номер 16:20:111001:670; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Айшинское сельское поселение	не применяется	не применяется	59 833 181,0	59 833 181,0
	Итого	не применяется	не применяется	59 833 181,0	59 833 181,0

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

В результате выполненных работ оценщики пришли к выводу, что рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки составляет:

Итоговая стоимость

№	Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб./кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, общая площадь 75073 кв.м., кадастровый номер 16:20:111001:670; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Айшинское сельское поселение	75 073,0	59 833 181,0	797,00
	Итого	75 073,0	59 833 181,0	

Рыночная (справедливая) стоимость:

59 833 181 рубль РФ

Пятьдесят девять миллионов восемьсот тридцать три тысячи сто восемьдесят один рубль РФ

1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

При проведении оценки Объекта оценки Оценщик установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки:

- Итоговая стоимость рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки, указанная в отчете, определена исходя из предполагаемого использования настоящего Отчета, а именно с целью для подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с (IFRS) 13 и не может быть использована иначе, чем в соответствии целью оценки.

2. Основание для проведения оценки

Договор ПИФ/686/311011-Э от 31.10.2011г. на проведение оценки между Заказчиком – ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентным «АК БАРС – Горизонт» и Исполнителем – ООО «Центр независимой оценки «Эксперт».

3. Задание на оценку

3.1. Объект оценки

3.1.1 Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)

- Объектами оценки является Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, общая площадь 75073 кв.м., кадастровый номер 16:20:111001:670; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Айшинское сельское поселение, по состоянию на «27» Сентября 2021г.

Характеристика земельных участков

№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	Площадь участка, м2	Описание земельного участка			
			Права на земельный участок	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, общая площадь 75073 кв.м., кадастровый номер 16:20:111001:670; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Айшинское сельское поселение	75 073	общая долевая собственность	16:20:111001:670	земли населенных пунктов	организация сельскохозяйственного производства

3.1.2. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:

- Выписки из ЕГРН от 10.09.2021

3.2. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

В рамках настоящего Отчета оценивается право общей долевой собственности.

Общая долевая собственность представляет собой отношения по принадлежности составляющего единое целое имущества одновременно нескольким лицам с определением их долей в праве на данное имущество. Размер долей конкретных участников отношений общей долевой собственности определяется либо законом, либо соглашением участников общей долевой собственности. Если размер долей участников долевой собственности не может быть определен на основании закона и не установлен соглашением ее участников, доли признаются равными.

Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки

Объекты оценки имеют обременение - доверительное управление.

3.3. Цель оценки

Целью оценки является определение рыночной (справедливой) стоимости земельного участка в целях подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с МСФО (IFRS) 13.

3.4. Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)

Предполагается, что результаты оценки будут использованы Заказчиком для подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с МСФО (IFRS) 13.

Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки.

Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть представлены Заказчиком для использования в целях рекламы или для прочих целей, отличных от целей написания данного отчета и предполагаемого использования результатов оценки (согласно заданию на оценку).

3.5. Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки

- Специалисты, выполнившие оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовившие данный Отчёт (далее – «Отчёт»), являются полномочными представителями Оценочной организации, имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки.
- В процессе подготовки Отчёта Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.
- Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговорённых в Отчёте.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.
- Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчёт (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Отчёт содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдёт из рук в руки по цене, равной указанной в Отчёте стоимости.
- Мнение Оценщика относительно величины 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 объекта оценки.
- В данном Отчёте итоговая стоимость действительна только для найденного наиболее эффективного использования. Стоимости, приписанные элементам, входящих в состав объекта оценки, не могут использоваться в сочетании с любой другой оценкой и являются недействительными, если используются таким образом;
- Владение этим Отчётом или его копией не влечёт за собой права на его опубликование целиком или по частям;
- Оценщик в дальнейшем не обязан давать какие-либо консультации, показания или присутствовать в суде по вопросам данного имущества, если соглашение об этом не было достигнуто предварительно;
- Ни весь Отчёт, ни любая его часть (особенно выводы, имеющие отношение к стоимости, информация о личности Оценщика или фирмы, с которой оценщик связан) не могут разглашаться публично или в СМИ без предварительного письменного согласия Оценщика.

3.6. Вид стоимости

В рамках настоящей оценки определялась рыночная стоимость.

В соответствии с п.6 ФСО N 2 "Цель оценки и виды стоимости" Рыночная стоимость - это и есть Справедливая стоимость.

Справедливая стоимость (МСФО IFRS 13, параграф 24) - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.

П.6 ФСО 2 звучит следующим образом: " При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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". Таким образом, определенная рыночная стоимость в отчете соответствует справедливой стоимости.

3.7.Дата оценки

Датой проведения стоимости объектов оценки является «28» Марта 2022 года. Работы по определению рыночной (справедливой) стоимости объекта проводились в период с «28» Марта 2022года по «28» Марта 2022 года. Дата составления отчета «28» Марта 2022г.

3.8. Допущения и ограничения условия, на которых должна основываться оценка

Отсутствуют.

3.9. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки

Отсутствует.

3.10. Срок экспозиции

Не рассчитывался.

3.11. Особенности проведения осмотра объекта

Отсутствуют.

3.12. Препятствия к осмотру объекта

Осмотр проводился 27.09.2021г., препятствий не имелось.

3.13. Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют

Отсутствуют.

3.14. Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)

Отсутствуют.

4. Заявление о соответствии

Подписавший данное заключение оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- оценщик имел опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- использованные факты, относящиеся к объекту оценки, являются, насколько известно оценщику, верными и правильными, и полностью основываются на информации Заказчика;
- содержащиеся в заключении анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего заключения;

- оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в заключении;
- в процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщику, подписавшему настоящий отчет, за исключением случаев, специально оговоренных в отчете;
- ответственность оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- дата оценки 28.03.2022г.

Оценщик


 Носова И.П.

5. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

План процесса оценки

Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
Осуществление расчетов	Проведено
Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

6. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

6.1. Сведение о заказчике- юридическое лицо.

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентным «АК БАРС – Горизонт»
ОГРН и дата присвоения	1021401047799, дата присвоения ОГРН от 15.08.2002г.
Место нахождения, реквизиты заказчика	РТ, г.Казань, ул.Меридианная, д.1а

6.2. Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком.

Наименование оценочной компании с указанием организационно-правовой формы	Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой оценки «Эксперт».
Юридический адрес	420061, Республика Татарстан, г.Казань, ул.Н.Ершова, д.1а, офис 337
Почтовый адрес	420061, Республика Татарстан, г.Казань, ул.Н.Ершова, д.1а, офис 337
ОГРН	1051680042270
Дата присвоения ОГРН	05.12.2005г.
Банковские реквизиты	р/с 40702810129070004193 в Филиал "Нижегородский" АО "АЛЬФА-БАНК" (ИНН 7728168971)

	БИК 42202824, к/с 30101810200000000824
Контактные телефоны	+ 7/843/235-45-45
e-mail	kazan@expert-cno.ru
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Договор №433-548-111417/21 от 09.11.2021, выдан СПАО «Ингосстрах», период действия с 09.11.2021г. по 08.11.2022г., страховая сумма 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей

6.3. Сведения об оценщике

Фамилия, имя и отчество оценщика	Носова Ирина Петровна
Местонахождение эксперта	420063, РТ, г.Казань, ул.Н.Ершова, д.1А, офис 337
Адрес электронной почты эксперта	kazan@expert-cno.ru
Контактный номер телефона	8(843)233-45-45
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» №1757, 23.01.2019г. (Регистрационный номер 1757, включен в реестр членов 17.08.2015г.)
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	- Диплом ИП №060005887 выдан Институтом непрерывного образования НОУ ВПО Институт управления «ТИСБИ»; - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №024338-1 от 08.07.2021г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор №433-548-086669/21 от 29.09.2021г. выдан СПАО «Ингосстрах», срок действия с 03.10.2021г. по 02.10.2022г., страховая сумма 5 000 000 рублей.
Стаж работы оценочной деятельности	15 лет
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр Независимой оценки «Эксперт».
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью

6.4. Сведения об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах.

Не привлекались.

7. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

2. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме тех, что оговорены в Отчете.
3. Сведения, полученные оценщиками и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации. Все правоустанавливающие документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки являются простыми копиями, сделанными с оригиналов документов
4. Все расчеты были выполнены с использованием полной точности значений. В итоговых расчетных таблицах значения приводятся без указания полного количества «знаков после запятой».
5. Ни Заказчик, ни оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
6. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
7. Мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщики не принимают 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.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
9. Оценщик провел визуальную инспекцию объекта оценки и отметил в данном отчете все видимые важные дефекты, которые могли быть замечены. Оценщик не берет на себя ответственность за оценку таких дефектов в состоянии имущества, которые невозможно обнаружить обычным визуальным осмотром или путем изучения технической документации. Таким образом, предполагается, что отсутствуют какие-либо скрытые дефекты, кроме обнаруженных, оказывающих влияние на Объект оценки.
10. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если со дня составления отчета об оценке до дня совершения сделки с объектом оценки или дня представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
11. Результат оценки достоверен лишь в рамках той задачи оценки, которая была сообщена оценщику Заказчиком при заключении договора на оценку.
12. Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может значительно отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, объем и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки, качество проведения торгов, и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные Оценщику.
13. Оценщик особо обращает внимание Заказчика на то, что ни одна сделка на рынке не должна пройти точно по установленной стоимости. Реальные сделки на рынке происходят и должны происходить по ценам, для которых характерен значительный разброс. Для определения наиболее точной стоимости объекта оценки рекомендуется провести аукцион по продаже данного имущества.
14. Все расчеты выполнены с помощью MS Excel при воспроизведении расчетов на калькуляторе возможны небольшие погрешности, в связи с округлениями до 2 цифр после запятой.

8. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Перечень использованных Федеральных стандартов	1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №297 от 20.05.2015г; 2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №297 от 20.05.2015г; 3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от №297 от 20.05.2015г; 4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от №611 от 25.09.2014г.; 5. «Федеральный Закон от 29 июля 2598г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". 6. Гражданский кодекс Российской Федерации. 7. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». 8. "Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н) (ред. от 11.07.2016)
Перечень использованных литературных источников	Регулирование вопроса изъятия земельных участков в целях размещения олимпийских объектов федерального значения и предоставляемых в рамках Федерального закона № 310-ФЗ осуществляется на основании следующих нормативно-правовых актов: 1. Гражданский кодекс РФ - ст. 279-283; 2. Земельный кодекс РФ - ст. 49, 55; 3. Налоговый кодекс РФ; 4. «Оценка недвижимости» под ред. проф. А.Г.Грязновой, д.э.н. проф. М.А.Федотовой,, Москва, «Финансы и статистика», 2005год, стр.496. 5. Тарасевич Е. И. «Оценка недвижимости», СПб.: ЗАО «Исследовательский центр оценки активов», 1999 год, 423 стр.
Перечень использованных интернет сайтов	www.avito.ru http://reportal.ru http://kazan.itr.ru и другие

9. Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчиком были предоставлены оценщику копии следующих документов, подтверждающих право собственности и определяющих технические характеристики объектов оценки:

- Выписки из ЕГРН от 10.09.2021г.

10. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

10.1. Федеральные стандарты

В соответствии с Федеральным Законом « Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. оценщик обязан применять Федеральные стандарты и Стандарты соответствующего органа саморегулируемой организации, в котором он состоит. Объект оценки находится на территории Российской Федерации. Данный отчет составлялся в рамках правового поля Российской Федерации и на основании действующего законодательства Российской Федерации. Исходя из вышеизложенного, в настоящем отчете об оценке используются термины и определения и применялись методы оценки в соответствии ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7, а также не противоречащие им разъяснения.

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО-1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Приказ МЭРТ РФ №297 от 20.05.2015г.
ФСО-2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ МЭРТ РФ №298 от 20.05.2015г.
ФСО-3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»	Приказ МЭРТ РФ №299 от 20.05.2015г.
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭРТ РФ №611 от 25.09.2014г.

10.2. Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности СРО «Экспертный Совет».

Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные Советом НП «Саморегулируемая организация оценщиков «ЭС» (Протокол № 4/2010 от «31» августа 2010г.) с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом Ассоциации (НП) «СРОО «ЭС» (протокол № 19/2011 от «12» мая 2011г., протокол № 59/2014 от «25» ноября 2014г., протокол № 57/2015 от «05» ноября 2015г., протокол № 24/2017 от «06» апреля 2017г., протокол № 36/2017 от «24» мая 2017г.).

Используемая терминология:

Общие понятия и определения, обязательные к применению в соответствии с ФСО-1 разд. II и ФСО-2 (пп. 7-10)

1. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.
2. Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
3. Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
4. Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
5. Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
6. Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное
7. При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки
8. При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
9. При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а

- также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки
10. Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним
 11. При определении рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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.
 12. Рыночная стоимость п.6 ФСО №2 звучит следующим образом: " При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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". Таким образом, определенная рыночная стоимость в отчете соответствует справедливой стоимости.
 13. Справедливая стоимость (МСФО IFRS 13, параграф 24) - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.
 14. Ликвидационная стоимость (определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. Учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца отчуждать объект на условиях, не соответствующих рыночным.)
 15. Кадастровая стоимость (определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. в частности определяется для целей налогообложения)
 16. Недвижимость (ст. 130 ГК РФ) - к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

11. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки



Рис. 11.1. Схема расположения объекта оценки №1

11.1.3. Физические свойства объектов оценки

Физические свойства объектов оценки

№ п/ п	Наименование объекта/ функциональное назначение	Площадь участка, м2	Описание земельного участка			
			Права на земельный участок	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, общая площадь 75073 кв.м., кадастровый номер 16:20:111001:670; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Айшинское сельское поселение	75 073	общая долевая собствен ность	16:20:111001:670	земли населенных пунктов	организация сельскохозяйств енного производства

11.1.4. Износ и устаревания

Не предусмотрено

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

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

11.3. Информация о текущем использовании объекта оценки

Объекты оценки не имеют строений.

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

Социальная инфраструктура и жилищный фонд Зеленодольского района

Территориальная организация Зеленодольского муниципального района является частью системы расселения Республики Татарстан и характеризуется как общими признаками развития ее территории, так и конкретными градостроительными ситуациями. Зеленодольская система расселения входит в Казанскую групповую систему расселения, которая определяется в пределах одночасовой доступности по основным транспортным направлениям от центра групповой системы. В настоящее время происходит активное трудовое, образовательное, культурно-бытовое, рекреационное взаимодействие населения Зеленодольского муниципального района со столицей Республики Татарстан – г.Казань. Административное устройство Зеленодольского муниципального района представлено тремя городским поселениями и 21 сельским поселением. Городские поселения г.Зеленодольск и пгт.Васильево состоят из одного населенного пункта каждое, ГП пгт.Нижние Вязовые включает в себя 11 сельских населенных пунктов; ещё 92 входят в состав сельских поселений. Итого в районе 106 населенных пунктов, в числе которых один город, два посёлка городского типа, 39 сел, 43 деревни и 21 посёлок. Административным центром района является город Зеленодольск. Городское население района на 01.01.2014 г. составило 122 096 человек (75,5 % от общей численности населения района).

Основу планировочного каркаса составляют проложенные часто в едином коридоре пучки коммуникаций (трассы железных и автомобильных дорог, трубопроводы, ЛЭП, водные артерии) при ведущей роли магистрального железнодорожного транспорта, федеральных и региональных автомобильных дорог. В настоящее время, планировочный каркас системы расселения состоит из урбанизированной зоны в центре муниципального района (Зеленодольск, Васильево, Нижние Вязовые) и сельских населенных пунктов, часто небольших по величине. Отличительная особенность Зеленодольского муниципального района от других муниципальных образований – наличие на территории района трех близко расположенных городских поселений и концентрация на их территории промышленности, населения и связанной с ними инфраструктуры. Урбанизированная зона Зеленодольского муниципального района развита вдоль автомобильной дороги федерального значения «Казань – Йошкар-Ола» и железной дороги «Москва – Казань».

Город Зеленодольск вместе с г.Казань образовали агломерацию, где в настоящее время происходит активное трудовое, образовательное, культурно-бытовое, рекреационное взаимодействие. Кроме того, г.Зеленодольск, находясь на стыке с Чувашской Республикой и Республикой Марий Эл, взаимодействует с городскими населенными пунктами Волжск, Приволжский, Козловка, Урмары, Цивильск.

Планировочный каркас сельского расселения Зеленодольского района достаточно и равномерно развит на базе автодорог разного уровня и по берегам рек (историко-культурный фактор). Как правило, узлами сельского каркаса являются центры сельских поселений. Сложившееся сельское расселение связано с относительно благоприятными условиями для развития сельского хозяйства, имеющимся потенциалом сельскохозяйственных земель, развитостью агропромышленного комплекса, либо других территориально рассредоточенных видов хозяйственной деятельности, а также отражает тесную взаимосвязь физико-географических условий, исторических особенностей заселения территории и ее хозяйственного освоения. Сельские населенные пункты входят в состав систем расселения различных уровней (республиканский, межмуниципальный, районный, местный).

Сельское расселение Зеленодольского муниципального района относится к зоне сплошного земледельческого освоения, накладывающая определенный отпечаток на особенность расселения, которая характеризуется:

- дробностью структурной организации расселения;
- дисперсностью сети сельских населенных пунктов, тенденцией нарастания измелченности населенных пунктов;

- относительно высокой плотностью сети сельских населенных пунктов;
- относительно высоким показателем средней людности сельских населенных пунктов;
- тяготение большинства сельских населенных пунктов не столько к существующим транспортным магистралям, сколько к рекам, по причине того, что весь район - в прошлом - район старинного сельского расселения и освоения.

Кроме того, сельское расселение Зеленодольского муниципального района испытывает сильное влияние урбанизированной зоны с ярко выраженными центрами – Казань, Зеленодольск – определяющими активное взаимодействие с ними всех типов населенных пунктов, в том числе сельских, с преимущественно центростремительной направленностью связей. Здесь созданы агрокомплексы на промышленной основе, связанные с отраслями пригородного сельского хозяйства (крупные животноводческие, тепличные, птицеводческие предприятия), предприятия по переработке сельскохозяйственного сырья, объекты складского и транспортного хозяйства, ремонта сельскохозяйственной техники и т. д. Многие сельские населенные пункты приобретают дополнительные функции, связанные с рекреационной и инфраструктурной деятельностью, размещением площадок жилищного строительства, как для постоянного проживания, так и второго жилья. Все это увеличивает среднюю величину и плотность сельских населенных пунктов в урбанизированных районах, где эти показатели в среднем выше, чем в типично сельских районах. Особенность формирования сельского расселения в Зеленодольском районе связана с вытянутой структурой территории района, которая разделена р.Волга, территориями Волжско-Камского заповедника и лесами лесного фонда на три части. Это отражает ситуацию с возможным формированием нескольких равнозначных подцентров, тесно взаимодействующих между собой:

Северная зона – по сочетанию природных, социально-экономических, демографических факторов благоприятна для развития агропромышленного комплекса. Здесь размещается сеть сельских населенных пунктов с различной степенью развитости социальной и производственной инфраструктуры. По своему социальному, демографическому потенциалу можно выделить центр Северной зоны – с.Большие Ключи.

Центральная зона – урбанизированная зона, благоприятная для комплексного развития производительных сил. Здесь размещается город Зеленодольск – многофункциональный центр Зеленодольского муниципального района, пгт.Васильево и пгт.Нижние Вязовые. В этой зоне расположены сады и дачи населения городов Казань и Зеленодольск. Наличие санаториев, баз отдыха, объектов историко-культурного наследия федерального, республиканского значения предопределяет зону как туристско-рекреационный центр района и Республики Татарстан. Эта зона отличается достаточно большой плотностью населения и развитой транспортной сетью.

Южная зона находится в лесостепной зоне республики, на пересечении железнодорожных, автомобильных и речных путей. В состав зоны входит 43 населенных пункта и 10 сельских поселений (Акзигитовское, Большеачасырское, Кугеевское, Кугушевское, Мамадыш-Акиловское, Молвинское, Нижнеураспугинское, Нурлатское, Русско-Азеевское и Утяшкинское). Особенность этой зоны – относительная оторванность от административного центра Зеленодольского муниципального района – г.Зеленодольска. Основное направление хозяйства – сельское хозяйство. Центром расселения может стать с.Нурлат.

Раифская зона расселения стоит особняком в системе расселения Зеленодольского муниципального района. Она состоит из трех населенных пунктов с социальным центром в с.Бело-Безводное. Эти населенные пункты находятся в центре Волжско-Камского государственного заповедника, который накладывает определенные ограничения на развитие этой локальной системы расселения.

На 1.01.2014 г. плотность населения Зеленодольского муниципального района составила 106,6 чел. на 1 кв.км. По данным переписи 2002 года в 46 из 103 сельских населенных пунктов Зеленодольского муниципального района преобладает татарское население и в 43 – русское. На дату переписи русские составляли более трети населения района, татары – более 60 %.

Для Зеленодольского муниципального района характерно неравномерное распределение населения по территории. Наибольшая доля населения района (60,7 %) сосредоточена в городском поселении г.Зеленодольск; в пгт.Васильево проживает 11,0%; в ГП пгт.Нижние Вязовые – 4,7 % (собственно в пгт.Нижние Вязовые – 3,8 %). На долю сельских поселений приходится 38 182 человека, или 23,6 % населения Зеленодольского муниципального района. Поселений, в каждом из

которых проживает более 5 % этого числа жителей, в районе шесть:

- Осиновское – 12 844 человека (33,6 % населения района), из них в с.Осиново проживает 11 086 человек (29,0 %);
- Айшинское – 4 203 человека (11,0 %), из них в с.Айша – 3 107 человек (8,1 %);
- Нурлатское – 3 508 человек (9,2 %), из них в с.Нурлаты – 2 905 человек (7,6 %);
- Октябрьское – 3 158 человек (8,3 %), из них в п.Октябрьский – 2 829 человек (7,4 %);
- Большеключинское – 2 046 человек (5,4 %), из них в с.Большие Ключи – 1 752 человек (4,6 %);
- Раифское – 2 004 человека (5,2 %), из них в с.Бело-Безводное – 1 237 человек (3,2 %).

Менее 1% населения района проживает только в Свияжском СП – 251 человек (0,6%). На территории Зеленодольского муниципального района имеется три населенных пункта без населения – д.Малые Юрты, п.Раифский и д.Рязаново. 21 населенный пункт насчитывает менее 30 жителей, в шести из них проживает менее 5 человек: поселок Луговой (4 человека), пос. Светлое Озеро, д.Соловьевка и п.Кзыл-Тан (по 3 человека), д.Русское Исламово (2 человека), д.Гремячий Ключ (1 человек).

Наименее плотно заселены территории Утяшкинского (8,0 чел./км²), Бишинского и Кугеевского (в обоих – 8,2 чел./км²), Свияжского (8,8), Большеачасырского (8,9), Русско-Азелевского (9,5) и Нижнеурашпугинского (9,6) сельских поселений. Невысокий показатель плотности – от 10 до 20 чел./км² – характерен для Большеширданского (11,2), Кугушевского (14,0), Молвинского (16,1), Акзигитовского (16,3) и Мамадыш-Акиловского (18,9) сельских поселений. В группу со средними значениями показателя плотности населения – от 20 до 40 чел./км² – вошли следующие сельские поселения: Большеякинское (21,9 чел./км²), Большекургузинское (22,8), Айшинское (23,2), Раифское (27,6) и Большеключинское (36,2). Высокая плотность населения зафиксирована в Новопольском (44,3), Нурлатском (72,5), Октябрьском (76,3) и Осиновском (163,1) сельских поселениях, а также в городском поселении «пгт Нижние Вязовые» (43,4 чел./км²). В этот же диапазон значений – от 40 до 200 чел./км² – попадает показатель плотности населения по району в целом (106,6 чел./км²). Группу поселений с очень высокой плотностью населения составляют ГП «пгт Васильево» (442,4) и ГП «г. Зеленодольск» (2 522,1 чел./км²).

Жилой фонд Зеленодольского муниципального района составляет 4039,0 тыс. м², в том числе 2662,5 тыс.м² – в городской местности и 1376,5 тыс.м² – в сельской местности. Большая часть жилья 90,9% находится в частной собственности, 0,4% – в государственной собственности и 8,7% – в муниципальной собственности. Большая часть населения проживает в многоквартирных домах, они составляют 61,1% от всего объема жилья, индивидуальные жилые дома составляют 38,9%. Одной из важнейших характеристик уровня жизни населения является обеспеченность жильем, качество жилых помещений и масштабы жилищного строительства. Показатель обеспеченности жильем в Республике Татарстан равен 24,2 м² на одного жителя республики, в том числе 23,1 м² – в городской местности и 27,6 м² – в сельской местности, в Зеленодольском муниципальном районе показатель обеспеченности жильем равен 25,0 м² на одного жителя, в том числе 21,6 м² на одного жителя – в городской местности и 35,9 м² на одного жителя – в сельской местности.

Общая площадь ветхих и аварийных жилых помещений в республике составляет 1223,7 тыс.м² (1,3% во всей площади жилья), в том числе 738,0 тыс.м² (0,8%) ветхих жилых домов и 485,7 тыс.м² (0,5%) – аварийных. Аварийное жилье в Зеленодольском муниципальном районе составляет 122,0 тыс.м² (3%).

Оснащенность жилых домов системами водоснабжения в целом по республике составляет 87,7%, в том числе 96,3% – в городской местности и 64,8% – в сельской местности, в Зеленодольском муниципальном районе оснащенность системами водоснабжения составляет 84,3%, в том числе 92,4% – в городской местности и 68,7% – в сельской местности.

Оснащенность жилых домов системами водоотведения в целом по республике составляет 81,8%, в том числе в городской местности – 94,9% и в сельской местности – 47,1%, в Зеленодольском муниципальном районе оснащенность жилых домов системами водоотведения составляет 74,5%, в том числе 83,6% – в городской местности и 56,8% – в сельской местности.

Оснащенность жилых домов отоплением в целом по республике – 96,9%, в том числе 99,1%

– в городской местности и 91,2% – в сельской местности, в Зеленодольском муниципальном районе составляет 93,1%, в том числе 97,5% – в городской местности и 84,5% – в сельской местности.

Оснащенность жилых домов газоснабжением в целом по республике – 90,5%, в том числе 87,9% – в городской местности и 97,4% – в сельской местности, в Зеленодольском муниципальном районе составляет 99,0%, в том числе 98,9% – в городской местности и 99,1% – в сельской местности.

По состоянию на начало 2014 года показатель обеспеченности населения жильем в Зеленодольском муниципальном районе равен 25,0 м² на одного жителя, в том числе 21,6 м² на одного жителя – в городской местности и 35,9 м² на одного жителя – в сельской местности. В 2003 году показатель обеспеченности в Зеленодольском районе был равен 20,7 м² на одного жителя, в том числе 19,3 м² – в городской местности и 21,6 м² – в сельской местности, а в целом по республике 19,7 м² на одного жителя, в том числе 19,2 м² – в городской местности и 21,2 м² – в сельской местности. Таким образом, средняя обеспеченность жильем в Зеленодольском районе возросла на 4,3 м² на человека, в целом по республике выросла на 4,5 м² на человека, в том числе в городской местности – на 3,9 м² на человека и в сельской местности – на 6,4 м².

Высокий уровень жилищной обеспеченности в ряде поселений объясняется сокращением численности населения на этих территориях. Численность сельского населения продолжает сокращаться, поэтому высокие статистические показатели жилищной обеспеченности селян во многих случаях связаны с отсутствием своевременного переучета жилищного фонда.

Сравнительный анализ размещения жилого фонда в домах различного типа показывает, что в Зеленодольском районе основную часть жилья составляют многоквартирные жилые дома (61,1%), индивидуальные жилые дома составляют 38,9%. За период с 2005 г. по 2013 г. в целом по республике возросло количество индивидуальных жилых домов на 2,5%, в том числе в городской местности возросло количество индивидуальных жилых домов на 2,5%, в сельской местности – на 2,4%, в Зеленодольском районе наблюдается рост индивидуальных жилых домов на 3,0%.

В жилищном фонде Зеленодольского муниципального района преобладают двухкомнатные квартиры – 40,9%, трехкомнатные квартиры составляют 29,7%, однокомнатные – 17,3%, четырехкомнатные и более – 12,1%. В целом по Республике Татарстан преобладают двухкомнатные квартиры – 36,8%, трехкомнатные квартиры составляют 31,8%, однокомнатные – 16,8% и четырехкомнатные и более квартиры – 14,6%, в том числе в городской местности двухкомнатные квартиры составляют 36,0%, трехкомнатные – 33,4%, однокомнатные – 16,0% и четырехкомнатные и более квартиры – 14,5%, в сельской местности двухкомнатные квартиры составляют 38,9%, трехкомнатные – 27,5%, однокомнатные – 18,8% и четырехкомнатные и более квартиры – 14,8%.

По данным на начало 2014 г. основная часть жилья Зеленодольского района 41,7% возведена после 1995 г., в 1946-1970 гг. – 29,8%, за период 1971-1995 гг. – 22,4% жилья, построенного за период 1921-1945 гг. осталось 4,5%, до 1920 года – 1,6%.

Распределение общей площади жилищного фонда по проценту износа. На начало 2014 года в Зеленодольском муниципальном районе до 30% из-носа имеют 49,4% жилья (на 6,2% меньше, чем в 2005 году), 31-65% износа имеют 49,9% (на 9,2% больше, чем в 2005 году) жилья, 66-70% износа имеют 0,4% (на 3,4% меньше, чем в 2005 году) жилья, свыше 70% износа имеют 0,4% жилья (на 1,6% меньше, чем в 2005 году).

На начало 2014 года удельный вес площади ветхого и аварийного жилья в Зеленодольском муниципальном районе составляет 3,0%. За период 2003-2013 гг. площадь ветхого жилья в республике снизилась на 0,7%, в том числе в городской местности – на 0,8%, в сельской местности – на 0,2%.

Низкое качество обслуживания жилого фонда, имеющее тенденцию к ухудшению, при постоянном росте затрат на его содержание, является одной из основных причин стабильного ежегодного прироста ветхого жилья, несмотря на принимаемые правительством меры по его ликвидации. Эта проблема в наибольшей степени характерна для сельской местности и труднее всего решается на селе, где наряду с большим количеством заброшенных деревень имеется много домов без жителей. Оставаясь на учете, фактически неиспользуемые жилищные площади существенно искажают текущую статистику жилищного фонда.

11.5. В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу- реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта (ст.11 ФЗ-135).

Данные о собственниках

Наименование собственника недвижимости	Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда «АК БАРС-Горизонт», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Реквизиты собственника	Адрес местонахождения: РТ, г.Казань, ул.Меридианная, д.1а
Балансовая стоимость	Не предоставлены

12. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов

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

Основное значение при оценке недвижимости имеют макроэкономические факторы, политическая ситуация в стране и регионах, общеэкономическая ситуация, состояние финансового рынка. Если же действие макроэкономических факторов относительно стабильно, то состояние рынка недвижимости определяется микроэкономическими факторами.

Каждый объект недвижимости, по определению, связан с землёй, поэтому потенциально относится к региональному рынку недвижимости, цена предложения и продажи его на рынке определяются именно местными условиями (ценами объектов-аналогов, объёмом предложения, спросом, активностью рынка, уровнем доходов потенциальных покупателей, уровнем и перспективой развития региона и др.). Вместе с тем, все эти условия в целом зависят от состояния экономики страны и политики, проводимой руководством. Политика и экономика неразрывно связаны, как две стороны одной медали. Анализ и прогноз политики и экономики требует рассмотрения их в динамике за период в несколько лет.

Любая национальная экономика, в целом, и рынки, в том числе рынок недвижимости, в частности, могут развиваться лишь в условиях стабильности и сильного государства, в условиях благоприятной налоговой политики и роста доходов населения и бизнеса.

Основные экономические показатели Российской Федерации

	Июнь 2019 г.	В % к		I полу- годие 2019 г. в % к I полу- годию 2018 г.	Справочно		
		июнь 2018 г.	маю 2019 г.		июнь 2018 г. в % к июню 2017 г.	маю 2018 г.	I полу- годие 2018 г. в % к I полу- годию 2017 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	24487,1 ¹⁾			100,5 ²⁾			101,9 ³⁾
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,9	104,4	101,2	102,6	102,1	103,7
Индекс промышленного производства ⁴⁾		103,3	102,3	102,6	102,2	99,8	103,0
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	330,8	101,1	103,5	101,2	100,8	103,4	102,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км	454,5	100,3	95,1	101,7	102,1	95,8	103,0
в том числе железнодорожного транспорта	205,8	98,2	91,6	102,0	103,2	95,5	104,5
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд рублей	145,0	96,5	101,1	99,6	101,9	103,5	99,8
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2731,1	101,4	101,6	101,7	103,4	101,6	102,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	824,8	96,5	99,0	98,8	102,7	101,5	101,4
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	51,4 ⁵⁾	88,8 ⁶⁾	89,2 ⁷⁾	97,5 ⁸⁾	120,9 ⁶⁾	101,6 ⁷⁾	122,9 ⁸⁾
в том числе:							
экспорт товаров	31,6	86,5	88,6	97,5	129,3	101,4	127,2
импорт товаров	19,8	92,6	90,1	97,5	108,7	101,8	116,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	2635,1 ⁹⁾			100,5 ²⁾			103,8 ³⁾
Индекс потребительских цен		104,7	100,0	105,1	102,3	100,5	102,3
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		104,1	99,4	108,9	116,1	103,4	108,5
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾				98,7			101,3 ¹¹⁾
Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций:							
номинальная, рублей	49840 ¹²⁾	107,1 ¹²⁾	104,0 ¹²⁾	107,0 ¹²⁾	109,7	104,1	111,2
реальная		102,3 ¹²⁾	104,0 ¹²⁾	101,8 ¹²⁾	107,2	103,6	108,7
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,3	94,1	98,0	94,3	91,8	98,2	91,5
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	105,7	96,1	102,9	86,5	96,6	86,4

1) Данные за I квартал 2019 г. (первая оценка). 2) I квартал 2019 г. в % к I кварталу 2018 года. 3) I квартал 2018 г. в % к I кварталу 2017 года. 4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений". 5) Данные за май 2019 года. 6) Май 2019 г. и май 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 7) Май 2019 г. и май 2018 г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах. 8) Январь-май 2019 г. и январь-май 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 9) Данные за I квартал 2019 года. 10) Оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (утвержденными приказом Росстата № 465 от 02.07.2014 с изменениями от 20.11.2018). 11) С учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017 г. в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. № 385-ФЗ. 12) Предварительная оценка.

Положительные тенденции

Динамика изменения показателей по итогам 1 полугодия по сравнению с итогами 1 квартала 2019 года в сопоставимых ценах:

- производства **промышленной продукции**: с +2,4 до **+2,6%**,
- **объема грузооборота**: с +1,7 до **2,1%**,
- **потребительских цен**: с +5,2 до **+4,6%**,
- **цен промтоваров**: с +9,9% до **+8,9%**,
- **реальной заработной платы** (средней по стране с учетом инфляции) **+1,8%**.

Счета, банковские депозиты и вклады в банках в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах на 01.07.2019 г. составили 61,4 трлн. руб. **(+14,3% к 01.01.2018г.)**, в том числе физических лиц – 28,98 трлн. руб. **(+11,5% к 01.01.2018г.)**.

Кредиты нефинансовым организациям в рублях и иностранной валюте на 01.07.2019 года: – 33,45 трлн. руб. (+10,8% по сравнению с 01.01.2018г.), в т.ч. просроченная 2,6 трлн.руб. (+7,8% от задолженности).

Кредиты физическим лицам на 01.06.2019 года - 16,3 трлн. руб. (+33,6% по сравнению с 01.01.2018г.), в т.ч. просроченная - 0,8 трлн. руб. (-9,5% по сравнению с 01.01.2018г.), составив 4,9 % от задолженности).

Прибыль банковского сектора возросла с 789,7 млрд.руб. на 01.01.2018г. до 1344,8 млрд.руб. на 01.01.2019г. (+70,3%), а за полугодие 2019г. уже достигла 1004,9 млрд.руб.

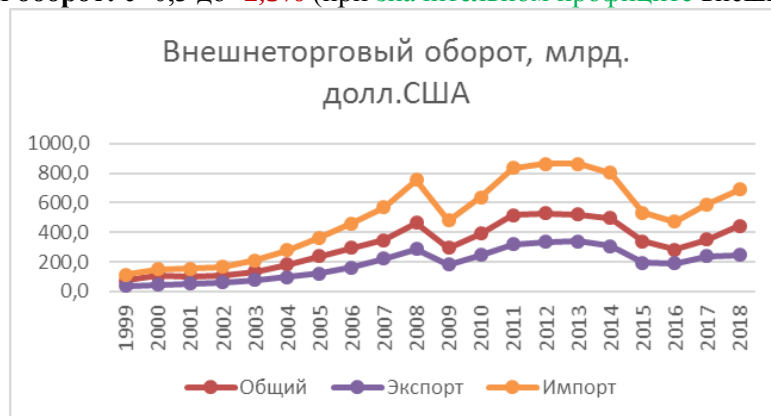
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без малого предпринимательства, банков, страховых организаций и государственных (муниципальных) учреждений) в действующих ценах в январе-мае 2019г. составил +6743,0 млрд рублей, что на 36,5% больше января-мая 2018г. В строительстве – 78,0 млрд. руб. (+ в 5,7 раза). В среднем по стране 67,8% предприятий прибыльны.

Отрицательные тенденции

При значительном росте прибыли организаций и банков рост **инвестиций в основной капитал** за 1 кв. 2019 г. составил всего 0,5%, что отражает неуверенность бизнеса в перспективе.

Объём платных услуг населению снизился с +1,1 до -1,2%, товарооборот розничной торговли +1,7%, оптовой – -4,7%, что отражает неуверенность и низкий потребительский спрос населения.

Внешнеторговый оборот: с -0,3 до -2,5% (при **значительном профиците** внешней торговли).



Реальная заработная плата по стране (с учетом инфляции) повысилась на 1,8%.

Реальные располагаемые доходы снизились в целом на -1,3%, что связано с некорректной методикой расчета этого показателя (из всех доходов вычитаются увеличивающиеся платежи населения процентов по кредитам и страхованию). Рост до некоторого уровня кредитования и страхования населения характеризует, скорее, рост благосостояния, нежели отрицательную динамику доходов населения. Приобретенные на кредиты квартиры, автомобили, товары длительного пользования и услуги, по сути, также являются частью доходов населения. Больше того, рост кредитования (до определенного уровня) положительно проявляет стимулирующую функцию кредита для роста эффективности труда (производства), для рационального потребления и использования ресурсов.

Ключевая ставка снижена Банком России 29.07.2019г. до 7,25% годовых. Высокая ставка призвана сдерживать необеспеченное кредитование и инфляцию, но не способствует экономическому росту и наоборот. Поэтому сегодня такой уровень ставки вполне сбалансирован. По мере роста производства и снижения кредитных рисков возможно большее снижение ключевой ставки.

Итогом **исполнения федерального бюджета** за 2018 год стало превышение доходов над расходами в сумме +5,536 трлн.руб. (+39,8%), с учетом внебюджетных фондов - +3,036 трлн.руб. Исполнение госбюджета характеризуется стабильным и значительным из года в год профицитом. На 2019 год запланирован профицит 4,505 трлн.руб. На 01.05.2019 г. исполнение по доходам составило 7,867 трлн.руб., по расходам – 5,505 трлн.руб.

Государственные целевые программы. На 03.07.2019 года в России реализуются 43 государственные программы по пяти основным направлениям: социального, экономического, государственного, регионального и оборонного развития, на которые направлено около 70% Федерального бюджета в сумме 9141,5 млрд.руб.(не включая расходы по обороне).

Золотовалютные резервы Российской Федерации на 02.08.2019 составили 516,8 млрд долл. США (+12,8% г/г), что обеспечивает полное покрытие внешнего долга и внешних обязательств, гарантии стабилизации в чрезвычайных случаях.

В строительстве. Объем СМР за период январь-июнь 2019г. составил 3542,8 млрд.руб. (+0,1% г/г). Введено в действие 39,838 млн.кв.м. общей площади жилых (+2% г/г) и 11,093 млн.кв.м. общей площади нежилых помещений.



Снижение строительной активности в 2015-2018 гг. объяснимо уменьшением спроса на жилье на фоне роста цен на товары и услуги первой необходимости, на фоне инвестиционного и покупательского пессимизма, на фоне негатива в некоторых СМИ о санкциях Запада и, якобы, изоляции России. В то же время, стабильный экономический рост и государственная поддержка (госпрограммы развития жилищного кредитования, льготы при ипотечном кредитовании и другие госпрограммы развития экономики, способствующие росту доходов населения и бизнеса) обуславливают коррекцию, баланс цен и стабильность на рынке недвижимости:

**Динамика объема работ, выполненных
по виду деятельности "Строительство"¹⁾
в % к среднемесячному значению 2016 года**



**Средние цены на первичном и вторичном рынках жилья
в Российской Федерации в 2014-2018гг.
на конец квартала, тысяч рублей за 1 кв. метр общей площади**



Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости

Любая национальная экономика, в целом, и рынки, в том числе рынок недвижимости, в частности, могут развиваться лишь в условиях стабильного и сильного государства, способного обеспечить безопасность и законность, предпринимательскую свободу, охрану собственности, благоприятную и стабильную финансово-кредитную и налоговую политику, рост доходов своего населения и бизнеса.

Сегодня мы наблюдаем глобальное противостояние между странами по линии обладания природными ресурсами, научными достижениями, эффективными технологиями, инвестициями. Африка, Латинская Америка, Азия (в т.ч. Азиатская часть России), богатые запасами нефти, газа, руд, привлекают крупнейший мировой бизнес, уже выработавший основные природные ресурсы своих территорий (Западная Европа, Северная Америка, Япония). С другой стороны, национальные государства территорий, богатых невозобновляемыми природными ископаемыми, стремятся использовать свои ресурсы в интересах развития собственной страны и привлечь для этого современные технологии и мировые достижения науки. Те страны, которые могут защитить свои национальные интересы, привлечь и использовать мировые научные и технологические достижения и финансовые инструменты, смогут обеспечить и развитие собственной страны, благополучие своего народа.

За последние двадцать лет в России сложилась устойчивая система общественно-экономических отношений, основанных на разных формах собственности, на многоукладности, суть которой состоит в реализации экономической свободы гражданина с учетом интересов общества и государства. За это время, благодаря укреплению государственной структуры и дисциплины, удалось сбалансировать экономику и финансы, стабилизировать работу большинства предприятий, социальные институты (пенсионную систему, систему медицинского обслуживания, систему социальной помощи), улучшить материальное и социальное положение населения. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рынок заставил работать прибыльно, освободив экономику (и во многом - государство) от неэффективных убыточных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту конкурентоспособности и «специализации» страны в мировом разделении труда, как крупнейшего и высокотехнологичного производителя и поставщика энергоресурсов и военно-технической продукции. Даже в условиях небывалого и нарастающего давления Запада многие страны и деловые круги видят в России гаранта безопасности, соблюдения международного права и большие экономические перспективы сотрудничества. Подтверждением этому является значительный рост внешнеторгового оборота России с большим положительным сальдо торгового баланса, что обеспечивает успешное обслуживание внешнего государственного долга, накопление золотовалютных резервов и выполнение госпрограмм структурного развития экономики страны. Важным условием дальнейшего экономического развития страны является развитие транспортной и инженерной инфраструктуры: строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. С большим опережением планируемых сроков построен и введен в эксплуатацию крупнейший в Европе и России Крымский мост. Развиваются коммерческие отношения с компаниями Западной Европы, Китая, Турции, Японии, Индии, Ирана, многих других стран. Росатом занимает 67% мирового рынка строительства атомных электростанций. Портфель заказов на строительство АЭС превышает 133 млрд. долл. Строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем и Ираном прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с севера на юг, развивается инфраструктура северного морского пути.

Наиболее значимые объекты, запланированные к вводу в действие в 2019 году:

- газопровод «Сила Сибири» (первые поставки по нему - на декабрь 2019г.),
- газопровод «Северный поток-2» (ввод – на декабрь 2019 года),
- наземная часть газопровода «Турецкий поток»,
- железнодорожная часть Крымского моста,
- первый энергоблок Белорусской атомной электростанции,
- в Калининградской области - комплекс по производству, хранению и отгрузке сжиженного природного газа (введён), а также международный морской грузопассажирский терминал,
- завершение строительства первого железнодорожного и автомобильного мостов через р. Амур в Китай,

- масштабные авиационные и космические проекты, строительство атомных ледоколов и многие другие.

Строятся крупнейшие объекты транспортной инфраструктуры, ГЭС, АЭС, заводы СПГ, производства этилена, стальных труб, алюминия, нефти, удобрений и т.д. (более 50 проектов – каждый стоимостью от 0,5 до 20 млрд.долл.США). Это не считая объектов ВПК.

Реализация этих проектов свидетельствует о преодолении внешнего давления и усиливает значение России в мире, как одного из самых мощных центров влияния.

Прошедший 27-28 июня саммит G20 в Осаке, где президент России провел двухсторонние переговоры с главами ключевых стран мира (США, Великобритания, Франция, Республика Корея, ЮАР, Саудовская Аравия, Египет, Китай, Германия, Турция, Индия) впервые продемонстрировал отсутствие абсолютного доминирования США и значимое участие на этом форуме России. По окончании саммита состоялись полноформатные переговоры с Японией, по итогам которых было подписано несколько важных соглашений в области энергетики, медицины, связи, туризма. Уже сейчас в России работают около 270 японских компаний, товарооборот между странами за 2018г. увеличился на 17%, а за первые четыре месяца 2019г. на +7%. Страны ОПЕК с участием России 2 июля в Вене подписали соглашение о продлении регулирования добычи нефти на следующие 9 месяцев, что позволит держаться цене нефти Brent не ниже 60 долл./барр., и что вполне комфортно для российского бюджета и экономики.

Расширение внешних связей, развитие инфраструктуры, реализация энергетических проектов, ввод объектов импортозамещения неизбежно благоприятно отразятся в дальнейшем и на макроэкономике, и на доходах населения и бизнеса, и, соответственно, на рынке недвижимости.

Ключевые экономические показатели России с 2018 года показывают динамику роста даже в условиях небывалого и нарастающего внешнего противодействия: прекращение поставок санкционных товаров, сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется развитием дефицитных отраслей и производств. Тем самым, корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. В банковской сфере также тенденции в целом положительные; 1. Идет нормальное увеличение средств юридических и физических лиц на счетах в банках, что является хорошим потенциалом инвестирования в новые проекты, 2. Растут объемы кредитования, что при нормальной просроченной задолженности стимулирует экономическую активность населения и бизнеса, стимулирует рост экономики и рынков. Период 2018 – первое полугодие 2019 гг. отмечен стабилизацией строительной отрасли после падения темпов строительства в 2015-2017 годах.

Учитывая, что инвестиции в недвижимость, как самый дорогостоящий товар, требуют благоприятной перспективы на десятки лет вперед (чего мы не наблюдали в 2014-2017гг.), неуверенность на рынке недвижимости обуславливает и его медленное восстановление в 2018-2019гг. Из-за падения мировых цен нефти в 2015 году (и, как следствие, доходов бюджета и девальвации рубля), негативных потоков СМИ о конфронтации Запада и России снизился потребительский спрос и, особенно, спрос на дорогостоящие товары. По причине покупательской неуверенности снизилась активность рынков недвижимости. Впоследствии коррекция цен недвижимости 2015–2017 гг. оздоровила этот рынок и при общеэкономическом росте создала основу его дальнейшего поступательного развития. На сегодня можно утверждать, что рынок недвижимости стабильно и неуклонно развивается и есть все основания быть уверенным в его дальнейшей активизации.

Введение с 01.07.2019 года проектного финансирования жилищного строительства (внедрение эскроу-счетов) и переход от долевого строительства к банковскому кредитованию будет поэтапным, рассчитанным на 3 года. С одной стороны, это решит проблему «обманутых дольщиков», с другой – несколько повысит уровень цен недвижимости за счет включения банков и страховых компаний в схему финансирования. Уход с рынка неэффективных застройщиков и финансовый контроль сделают этот рынок менее рискованным и снизят ставки банковского финансирования.

Источники:

1. http://www.gks.ru/free_doc/doc_2019/social/osn-06-2019.pdf,
2. http://www.gks.ru/bgd/free/B04_03/IssWWW.exe/Stg/d04/122.htm,
3. <https://www.cbr.ru/>, https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/20074/obs_202.pdf,
4. https://www.minfin.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/,
5. <http://www.roskazna.ru/ispolnenie-byudzheto-federalnyj-byudzheto/1020/>,
6. http://www.gks.ru/free_doc/new_site/vvp/ocenka-vvp.htm.

12.3. 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

Рынок земельных участков Республики Татарстан

Анализируя рынок земельных участков в Казани можно выделить несколько зон, где цены значительно разнятся. В зоне «исторического центра» они максимальны, в «промышленной зоне» стоимость земли может быть меньше на порядок. Так, в центре города стоимость 1 кв.м. земли варьирует в пределах 10 000 – 35 000 руб., при средних ценах 15 000 – 20 000 руб. В «промышленной зоне» чаще всего предлагаются земельные участки под строительство производственных баз, складских комплексов, сервисных центров. Здесь цены за 1 кв.м. не превышают обычно 3 000 - 5 000 руб. В центральных районах города таких объектов, практически не имеется. На стоимость земли влияет и следующий, очень важный фактор – это назначение участка. Анализ показывает, что наиболее значительны цены под строительство офисных, офисно-торговых объектов, торгово-развлекательных и гостиничных комплексов, АЗС и т.п. Цены на участки такого назначения варьируют незначительно и зависят только от местоположения – в центре они достигают 35 000 руб., в промышленной зоне – до 15 000 руб.

Для земельных участков под размещение промышленных объектов характерно следующее: цены на земли производственного назначения в черте города варьируются меньше, чем земли под размещение офисно-торговых объектов. Основной диапазон цен колеблется в пределах 2 500 – 5 000 руб. за кв.м. Наименьшими ценами характеризуются окраины города – район Оргсинтеза, участки на выезде из города, район улиц Магистральная, Южно-Промышленная, Караваево. Цены на земельные участки в районах массовой жилой застройки, транспортных магистралей характеризуются более высокими ценами. Это промышленные зоны в районах улиц Даурская, А.Кутуя, Родины, Амирхана, п.Нагорный и т.д.

Физические характеристики в настоящее время не играют большой роли на рынке земли. В самом общем случае – чем меньше площадь участка, тем выше его стоимость. В последние 2-3 года разница в ценах между участками площадью до 1-2 тыс.кв.м. и более 1 га выровнялась. Разница обычно не превышает 10-20%. Это связано в первую очередь, с уменьшением количества свободных участков в городе и экономической ситуацией в целом.

Следует отметить, что основные продажи земельных участков осуществляются в гг.Казань, Наб.Челны, Альметьевск, Зеленодольск, и редко – в других наиболее крупных городах республики. В сельских районах, небольших населенных пунктах рынок не достаточно развит (за исключением рынка земли под ИЖС, сельскохозяйственного назначения).

Стоимость земельных участков, как и других объектов недвижимости, во многом определяется преимуществами и недостатками их географического расположения, близостью транспортных магистралей, престижностью района и уровнем деловой активности в нем, развитием городской инфраструктуры, законодательными ограничениями на использование земельного участка.

Мониторинг цен разработан некоммерческим партнерством «Союз оценщиков Республики Татарстан» при содействии Министерства земельных и имущественных отношений РТ, Палат (Управлений, Комитета) земельных и имущественных отношений муниципальных районов и городских округов РТ, совместно с Гильдией риэлторов РТ.

Мониторинг цен составлен на основании анализа и статистической обработки рыночных сведений о предложениях и сделках на незастроенные земельные участки, и объекты капитального строительства, полученных из средств массовой информации, мультилистинговых систем объявлений, данных риэлторских компаний, результатов аукционов и сделок, совершенных Министерством земельных и имущественных отношений РТ, Палатами (Управлениями, Комитетом) земельных и имущественных отношений муниципальных районов и городских округов РТ на 01.03.2019 год.

При определении диапазонов цен была проведена математическая обработка информации с исключением максимальных и минимальных значений стоимости, а также с очевидно недостоверными или противоречивыми сведениями. Результаты математической обработки информации были обсуждены и одобрены Комиссией по разработке мониторинга цен и утверждены Правлением НП «Союз оценщиков Республики Татарстан».

Мониторинг цен, разработанный Некоммерческим партнерством «Союз оценщиков Республики Татарстан», на коммерческую недвижимость в г.Казани по состоянию на 01.03.2019г. приведен в следующей таблице:

Мониторинг незастроенных земельных участки Республики Татарстан (земли населенных пунктов)

**МОНИТОРИНГ ЦЕН НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ КАТЕГОРИИ
«ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ»
В МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЯХ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН**
рублей за 1 кв.метр

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающиеся значения
Агрызский муниципальный район			
г.Агрыз (административно-торговое назначение)	400	800	650
г.Агрыз (ИЖС)	120 (мин. 100)*	650 (макс. 800)*	400
г.Агрыз (промышленное использование)	375	600	400
Агрызский муниципальный район (ИЖС)	25	400	160
Азнакаевский муниципальный район			
г.Азнакаево (промышленное использование)	200	700	300
г.Азнакаево (административно-торговое назначение)	300	1 000 (макс. 1500)*	750
г.Азнакаево (ИЖС)	300	950	600
г.Азнакаево, в районе ул.Бахетле, ул.Сабантуй (ИЖС)	250	550	425
Азнакаевский муниципальный район (ИЖС)	65	580	240
Аксубаевский муниципальный район			
пгт.Аксубаево (ИЖС)	150	250	200
пгт.Аксубаево (промышленное использование)**	350	350	350
Аксубаевский муниципальный район (ИЖС)	30	160	110
Актанышский муниципальный район			
г.Актаныш (промышленное использование)	100	200 / (макс. 320)*	150
г.Актаныш (ИЖС)	100	450	300

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающиеся значения
Актанышский муниципальный район (ИЖС)	40	300	170
Алексеевский муниципальный район			
пгт. Алексеевское (ИЖС)	200	700 (макс. 1500)*	400
Алексеевский муниципальный район (ИЖС)	100 (мин. 60)*	450	250
Альметьевский муниципальный район			
г.Альметьевск (многоэтажное жилищное строительство)	10 000 (мин. 4 545)*	13 600	11 800
г.Альметьевск, центр города (административно-торговое назначение)	3 000	6 000 (макс. 10 000)*	4 500
г.Альметьевск, район массовой жилой застройки (административно-торговое назначение)	1 500	4 000	2 250
г.Альметьевск (производственно-складское назначение)	500 (мин. 120)*	3000	2 000
г.Альметьевск (ИЖС)	2 000 (мин. 500)*	3 500	2 500
Альметьевский муниципальный район - Кульшариповское сельское поселение, Верхнемактаминское сельское поселение, пгт.Нижняя Мактама, мкр. Урсаля, с.Новоникольск, д.Сосновка, с.Урсаево (ИЖС)	300 (мин. 125)*	900 (макс. 1 300)*	500
Альметьевский муниципальный район - Ямаш, Актас, Березовка (ИЖС)	175	330	200
Арский муниципальный район			
г.Арск (промышленное использование)	300	1 200 (макс. 2 000)*	700
г.Арск (административно-торговое назначение)	200	3 000 (макс. 5 000)*	500
г.Арск (ИЖС)	190	1000 (макс. 1 600)*	350

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающиеся значения
Арский муниципальный район (ИЖС, ЛПХ)	100 (мин. 40)*	540	300
Апастовский муниципальный район			
Апастовский муниципальный район (промышленное использование)	70	350	90
Апастовский муниципальный район (ИЖС)	50	130	60
Атнинский муниципальный район			
с.Большая Атия (ИЖС, ЛПХ)	170	400 (макс. 700)*	250
Атнинский муниципальный район (производственно-складское назначение)	100	170	120
Атнинский муниципальный район (ИЖС, ЛПХ)	100	350	260
Бавлинский муниципальный район			
г. Бавлы (промышленное использование)	600 (мин. 230)*	1 000	800
г.Бавлы (ИЖС)	250 (мин. 180)*	1 175 (макс. 2 000)*	520
Бавлинский муниципальный район (ИЖС)	60	730 (макс. 1 500)*	300
Балтасинский муниципальный район			
пгт. Балтасы (ИЖС)	200	750	300
Балтасинский муниципальный район (ИЖС)	100	200	150
Бугульминский муниципальный район			
г.Бугульма (ИЖС)	250	1 750	650
г.Бугульма (торговля)	260	1 500 (макс. 4 400)*	700

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающиеся значения
г.Бугульма (промышленное использование)	170	520 (макс. 2000)*	500
Бугульминский муниципальный район (ИЖС)	130	1 120 (макс. 1 500)*	300
Буинский муниципальный район			
г.Буинск (административно-деловое назначение)	600	1 400	700
г.Буинск (промышленное назначение)	130 (мин.50)*	400 (макс. 750)*	180
г.Буинск (ИЖС)	180	1 000	400
Буинский муниципальный район (ЛПХ)	60	250	100
Верхнеуслонский муниципальный район			
с.Верхний Услон, с.Введенская Слобода, с.Набережные Мокваши, д.Студенец (ИЖС)	500 (мин. 300)*	1 500 (макс. 2000)*	870
с.Печищи, д.Савино, с.Гаврилково (ИЖС)	530	1 000	630
п.им.Кирова, с.Нижний Услон, с.Шеланга, Лесные Мокваши(ИЖС)	300	700 (макс. 1 100)*	500
с.Татарское Бурнашево, с.Русское Макулово(ИЖС)	200 (мин. 160)*	450 (макс. 600)*	300
с.Куралово, с.Канах, с.Кильдеево, с.Коргуза, с.Соболевское, д.Нариман (ИЖС)	150	230	200
с.Майдан, с.Большие Мемы, с.Ямбулатово, с.Сеитово, прочие населенные пункты (ИЖС)	80	200	100
Высокогорский муниципальный район			
п.Высокая Гора (торговля)	1 300	3 750	1 500
п.Высокая Гора (промышленное назначение)	600 (мин. 240)*	1 500 (макс. 3 700)*	800
Высокогорский муниципальный район (промышленное назначение)	250	900	500

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающиеся значения
п.Высокая Гора, п.Усады, п.Новый Поселок, д.Калинино, д.Клетни, с.Семиозерка, п.Дачное, с.Шигали, п.Озерный, с.Камаево, п.Бирюли, д.Чернышевка, с.Ильино, д.Эстачи, с.Дубьязы (ИЖС)	500 (мин. 170)*	2 150	800
с.Пановка, с.Пермяки, с.Ямашурма, с.Ювас, с.Бимери, с.Чепчуги, д.Малый Сулабаш, д.Асянь, д.Куркачи, с.Тимофеевка, с.Камаево, с.Каймары (ИЖС)	200	600 (макс. 1 300)*	450
с.Янга-Аул, с.Большие Ковали, с.Мемдель, д.Кундурла, д.Русско-Татарская Айша, с.Дубьязы, д.Б.Сулабаш, с.Большие Ковали, с.Шапши, с.Казаклар, с.Кундурла, д.Апсабаш (ИЖС)	85	300 (макс. 1 000)*	200
Дрожжановский муниципальный район			
Дрожжановский муниципальный район (производственное назначение)	40	50	45
Дрожжановский муниципальный район (ИЖС)	25	70	35
Елабужский муниципальный район			
г.Елабуга (административно-торговое назначение)	900	3 000	1 830
г.Елабуга (промышленное назначение)	300	1 500 (макс. 2 000)*	600
г.Елабуга (ИЖС)	300 (мин.190)*	1 200 (макс.1 800)*	700
с.Танайка (ИЖС)	100	600	350
с.Костенеево, с.Свиногорье, с.Большая Тарловка, с.Покровское, с.Морты, с.Котловка, с.Мальцево (ИЖС)	80	300 (макс. 450)*	200
с.Бессониха, с.Яковлево, д.Чирши, д.Новая Мурзиха (ИЖС)	60	100	80
Елабужский муниципальный район - прочие населенные пункты (ИЖС)	55	160 (макс. 300)*	100

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающиеся значения
пгт. Куйбышевский Затон (ИЖС)	300	750	550
с.Красновидово (ИЖС)	250	600	460
с.Теньки, д.Лабышка (ИЖС)	190	500	300
Камско-Устьинский муниципальный район – с.Антоновка и прочие населенные пункты (ИЖС)	150	250 (макс.560)*	180
Кукморский муниципальный район			
пгт.Кукмор (торговля)	230	500 (макс. 1 000)*	240
пгт.Кукмор (промышленное использование)	60 (мин. 30)*	150 (макс. 300)*	110
пгт.Кукмор (ИЖС)	100	750 (макс. 1 020)*	440
Кукморский муниципальный район (ИЖС)	80 (мин. 30)*	375 (макс.500)*	250
Лаишевский муниципальный район			
Лаишевский муниципальный район (промышленное назначение)	400 (мин. 130)*	1 000	600
г.Лаишево, с.Сокуры, с.Песчаные Ковали, д.Орловка, с.Малые Кабаны, д.Каилы, с.Нармонка (ИЖС)	600 (мин. 230)*	2 000 (макс. 5 000)*	1 400
с.Столбище, с.Усады, с.Большие Кабаны (ИЖС)	800	1 800 (макс. 3 000)*	1 300
с.Державино, с.Сапуголи, с.Пелево, с.Тарлаши, с.Кириши, с.Тетеево (ИЖС)	300	700 (макс. 1 000)*	600
п.Александровский, п.Совхоз им.25 Октября, с.Чирпы (ИЖС)	300	400 (макс.560)*	450
Лаишевский муниципальный район – прочие населенные пункты (ИЖС)	230 (мин. 180)*	400 (макс. 1 000)*	300
Ленинградский муниципальный район			
г.Ленинград (административно-торговое использование)	1 000	5 000 (макс. 8 000)*	3 500

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающиеся значения
Зайинский муниципальный район			
г.Зайинск (торговля)	180	1 000	700
г.Зайинск (ИЖС)	180	600 (макс. 1 100)*	450
г.Зайинск (гаражи)	150	190	170
Зайинский муниципальный район (ИЖС)	50	400	200
Зеленодольский муниципальный район			
г.Зеленодольск (строительство многоквартирного дома)	1 790 (мин. 450)*	5 500	3 000
г.Зеленодольск (торгово-офисное назначение)	3 800	7 000	6 000
г.Зеленодольск (производственно-хозяйственная деятельность)	800	4 900	3 000
г.Зеленодольск (ИЖС)	650	2 600 (макс. 3 100)*	1 600
с.Осиново (ИЖС)	1 500	3 000	2 000
с.Свияжск (ИЖС)	300 (мин. 200)*	3 500	2 000
пгт.Васильево (ИЖС)	750	2 850	1 900
п. Ильинское, д.Ореховка, с.Гари (ИЖС)	900 (мин.400)*	1 900 (макс. 6 000)*	2 000
с.Красный Яр (ИЖС)	635	1 000	900
озеро Раифское, Раифский монастырь (ИЖС)	150	1 050	650
пгт. Нижние Вязовые (ИЖС)	270	420	360
Зеленодольский муниципальный район – прочие населенные пункты (ИЖС)	80	220 (макс. 1 300)*	180
Камско-Устьинский муниципальный район			
пгт.Камское Устье (ИЖС)	180	375 (макс. 750)*	300

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающиеся значения
г.Ленинград (производственно-складское использование)	400	1 000 (макс.1600)*	700
г.Ленинград (инд.гаражи)	750	1 400	800
г.Ленинград (ИЖС)	490 (мин. 260)*	2 500	1 200
Ленинградский муниципальный район (складское назначение)	300	360	340
Ленинградский муниципальный район (инд.гаражи)	360	540	380
Ленинградский муниципальный район (ИЖС)	85	500 (макс. 900)*	300
Мамадышский муниципальный район			
г.Мамадыш (торговля)	100	500 (макс. 1 600)*	250
г.Мамадыш (ИЖС)	150 (мин. 80)*	680 (макс. 1 000)*	300
Мамадышский муниципальный район (промышленное использование)	90	220 (макс. 1 300)*	100
Мамадышский муниципальный район (ИЖС)	50 (мин. 30)*	600	200
Менделеевский муниципальный район			
г.Менделеевск (торговля)	1 300	3 100	2 500
г.Менделеевск (ИЖС)	250	1 000	450
г.Менделеевск (промышленное использование)	100	500 (макс. 3 100)*	200
Менделеевский муниципальный район (ИЖС)	100 (мин. 70)*	350 (макс. 1 000)*	140
Мензелинский муниципальный район			
г. Мензелинск (ИЖС)	180 (мин. 100)*	900 (макс. 1 600)*	480

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающиеся значения
г. Мензелинск (торговое)	190	350 (макс. 1 000)*	260
Мензелинский муниципальный район (ИЖС)	40	560	230
Муслимовский муниципальный район			
с.Муслимово (торговля)	100	510	200
с.Муслимово (ИЖС)	180 (мин. 70)*	500 (макс. 800)*	250
с.Муслимово (промышленное назначение)	100	300	250
Муслимовский муниципальный район (ИЖС)	40	300	100
г.Набережные Челны			
г.Набережные Челны (административно – торговое назначение)	2 800 (мин. 1 000)*	8 500 (макс. 10 000)*	5 000
г.Набережные Челны (производственно-складское назначение)	160	600 (макс. 2 000)*	380
г.Набережные Челны (многоэтажная жилая застройка)	2 900	6 500	4 700
г.Набережные Челны (ИЖС)	500 (мин. 220)*	3 500 (макс. 6 700)*	2 000
г.Набережные Челны (СНТ, ДНТ)	60	600	300
Нижнекамский муниципальный район			
г.Нижнекамск (административно – торговое назначение)	1 500 (мин. 950)*	7 500 (макс. 8 500)*	4 500
г.Нижнекамск (производственно-складское назначение)	150	700 (макс. 2 500)*	380
г.Нижнекамск (производственно-складское назначение на территории промышленной зоны нефтехимического комплекса)	430	550 (макс. 2 000)*	490

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающиеся значения
с.Ленино-Кокушкино, п.Карповка, с.Черемышево, д.Средняя Ия, с.Конь, с.Тугашево (ИЖС)	250	800	400
д.Княжа, д.Кобяково, д.Пимери, д.Надеждино, с.Ковали, с.Белкино, с.Кряш-Серда, с.Новоникольское, д.Райково (ИЖС)	120	300	200
Пестречинский муниципальный район (ИЖС)	250	700 (макс. 860)*	600
Рыбно-Слободский муниципальный район			
пгт.Рыбная Слобода (ИЖС)	270	500 (макс. 1 500)*	400
Рыбно-Слободский муниципальный район (ИЖС)	65	760 (макс. 1 500)*	300
Сабинский муниципальный район			
пгт.Богатые Сабы (ИЖС)	80	500 (макс. 960)*	230
пгт.Богатые Сабы (инд. гаражи)	150	190	160
Сабинский муниципальный район (ИЖС)	55	380 (макс. 550)*	120
Сармановский муниципальный район			
с.Сарманово (торговля)	80	108	95
с.Сарманово (ИЖС)	90	350 (макс. 700)*	200
Сармановский муниципальный район (ИЖС)	45	250	100
Спасский муниципальный район			
г.Болгар (ИЖС)	100	500 (макс. 1 000)*	250

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающиеся значения
г.Нижнекамск (ИЖС)	250	800 (макс. 2 800)*	450
пгт. Камские Поляны (производственно-складское назначение)	80	300 (макс. 410)*	150
Нижнекамский муниципальный район (ИЖС)	80	900 (макс. 1 500)*	350
Новошешминский муниципальный район			
с.Новошешминск (торговля)	230	750	500
с.Новошешминск (ИЖС)	45 (мин. 30)*	200 (макс. 350)*	110
Нурлатский муниципальный район			
г.Нурлат (торговля)	970	1 400	1 000
г.Нурлат (промышленное использование)	150 (мин. 30)*	610	390
г.Нурлат (ИЖС)	100 (мин. 60)*	590 (макс. 1 300)*	260
г.Нурлат (инд. гаражи)	1 000	1 300	1 100
Нурлатский муниципальный район (ИЖС, ЛПХ)	70 (мин. 30)*	320	115
Пестречинский муниципальный район			
с.Пестрецы (торговля)	730	4 200	900
с.Пестрецы, п.Первое мая, п.Козий Починок, д.ТатЦика (ИЖС)	450	1 500	800
д.Званка, д.Куюки, д.Пановка, п.Ильинский (ИЖС)	800 (мин. 370)*	2 500 (макс. 3 200)*	1 500
с.Гильдеево, с.Печищи (ИЖС)	600 (мин. 200)*	1 500 (макс. 2 000)*	1 000
с.Старое Шигалево, с.Кулаево, с.Шали, с.Большие Бутырки, с.Аркатово, д.Большие Дюртюли, с.Новое Шигалево, с.Старое Кошаково, д.Уланово (ИЖС)	400	900 (макс. 2 000)*	430

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающиеся значения
г.Болгар (торговля)	370	1 290	820
Спасский муниципальный район (ИЖС)	50	350	160
Тетюшский муниципальный район			
г.Тетюши (ИЖС)	100 (мин. 80)*	600 (макс. 1 200)*	350
Тетюшский муниципальный район (ИЖС)	40	300	160
Тукаевский муниципальный район			
Тукаевский муниципальный район (ИЖС)	170	700 (макс. 1 600)*	300
Тукаевский муниципальный район (промышленное использование)	70	200 (макс. 1 600)*	130
Тюлячинский муниципальный район			
с.Тюлячи (ИЖС)	130	300	180
Тюлячинский муниципальный район (ИЖС)	75	130	100
Черемшанский муниципальный район			
с.Черемшан (ИЖС)	160	500 (макс. 700)*	300
Чистопольский муниципальный район			
г. Чистополь (ИЖС)	370	1 700	650
г. Чистополь (административно-торговое назначение)	470	1 400 (макс. 2 300)*	860

По данным мониторинга рынка, диапазон стоимости земельных участков представлен в следующей таблице:

Стоимость участков по земельным категориям руб./кв.м.

Наименование категории	Максимальное значение удельной цены	Минимальное значение удельной цены	Среднее значение удельной цены
Зеленодольский район			
Земли с/х	250	180	215
Земли промышленности	1500	650	1075
Земли ИЖС	1300	833	1066,5
Лаишевский район			
Земли с/х	200	35	118
Земли промышленности	824	600	712
Земли ИЖС	2000	828	1414
Верхнеуслонский район			
Земли с/х	100	20	60
Земли промышленности	1100	550	825
Земли ИЖС	1158	1001	1080
Елабужский район			
Земли с/х	80	25	53
Земли промышленности	700	400	550
Земли ИЖС	900	600	750

Рынок земельных участков, предназначенных под жилую застройку, в г.Казани сегодня стал многообразнее, чем несколько лет назад. Он содержит как предложения небольших по площади объектов под точечную застройку, так и предложения крупномасштабных земельных участков, предназначенных под комплексную жилую застройку.

Для индивидуального жилищного строительства самыми привлекательными считаются Зеленодольский, Лаишевский, Верхнеуслонский, Высокогорский и Пестречинские районы, так как данные районы расположены в пригороде г.Казани. Зеленодольское направление привлекателен тем, что он соединяет г.Казань с г.Зеленодольском, а также наличие Раифского монастыря заповедника.

Между г.Казанью и Верхнеуслонским районом проходит р.Волга, в дальнейшем планируются строить мост через Волгу, что еще увеличить привлекательность этих мест.

Лаишевский район один из самых экологически чистых районом и очень привлекательный для жилищного строительства и промышленности. Стоимость 1 кв.м. земельного участка для жилого строительства варьируется от 700 руб./кв.м. до 2000 руб./кв.м. крупных массивных участков. Самыми востребованными являются п.Столбище, п.Никольское, п.Большие Кабаны и п.Малые Кабаны, п.Усады, п.Песчаные Ковали, так как все эти территории относятся к г.Казани. Самым дорогим в Лаишевском районе считается п.Боровое Матюшино, где стоимость сотки достигает до 1 500 000 рублей.

Предложения по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения, входящие в состав населенных пунктов по схеме территориального планирования Республики Татарстан

№	Адрес объекта недвижимости	Дата	Площадь (кв.м.)	Цена объекта, руб.	Тип цены	Цена за кв.м.	Источник информации
1	РТ, Лаишевский муниципальный район, около с. Большие Кабаны	март 2022	320 000	280 000 000	предлож	875	https://tatarstan.kupipro dai.ru/realty/laishevo_ze mlya_prodam_zemelnyy_uchastok_32_ga_4502_677
2	РТ, Лаишевский муниципальный район, рядом с. Малые Кабаны	март 2022	401 597	350 000 000	предлож	872	https://tatarstan.kupipro dai.ru/realty/kazan_zeml ya_zemelnyy_uchastokv_laishevskom_rayone_r yadom_smkabanyzemli_4470735
3	РТ, Лаишевский муниципальный район, рядом с п. Песчаные Ковали	март 2022	48 569	40 000 000	предлож	824	https://deilo.ru/kazan/ne dvizhimost/zemelnye- uchastki/prodam/selhoz naznacheniya-snt- dnp/prodaju-zemelnyj- uchastok-4-8569-ga- peschanyje-kovali- 402802264387061.html ?from=my

Таким образом, земельные участки сельскохозяйственного назначения, входящие в состав населенных пунктов по схеме территориального планирования Верхнеуслонского района Республики Татарстан варьируются от 824 до 875 руб. за кв.м.

12.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Выбор и описание ценообразующих факторов

На результат оценки рыночной (справедливой) стоимости объекта могут повлиять различные факторы, которые можно разделить на имущественные и рыночные. К первой группе факторов относятся имущественные права на землю. Наиболее распространенными правами, требующими оценки, являются:

1. Оценка права собственности на земельный участок;
2. Оценка права аренды земли.

В настоящем отчете оценивается право собственности на земельный участок.

Вторая группа факторов основана на следующих рыночных принципах оценки земли:

1. Принцип полезности. Рыночной стоимостью земли могут обладать лишь те участки земли, которые будут полезны для пользователя;

2. На оценку стоимости участка земли влияет величина спроса и предложения, имеющаяся в данный момент на земельном рынке. Известно, что предложение земли не может резко увеличиться при росте цен на нее;

3. Принцип замещения. Оценка участка земли в денежном выражении не должна быть больше величины возможных затрат на приобретение подобной недвижимости. Этот принцип лежит в основе метода сравнительных продаж;

4. Принцип ожидания. На результат оценки стоимости участка земли влияет срок и возможность получения дохода за конкретный временной период, если данный участок будет использован максимально эффективно;

5. Рыночная оценка земли зависит от целевого назначения земли, разрешенного использования.

6. На оценку стоимости земли, как и другой недвижимости, оказывает влияние фактор местоположения, подведенные коммуникации или перспектива их наличия

Для получения наиболее вероятной рыночной (справедливой) стоимости необходимо применять меньшее количество корректировок по объектам-аналогам. То есть надо отбирать те аналоги, которые более схожи по ценообразующим факторам с объектом оценки. На рынке достаточное количество объектов-аналогов, схожих по следующим факторам с объектом оценки: качество прав (собственность), условия финансирования (единовременный платеж), условия рынка (предложение на открытом рынке). Трудность возникает при подборе аналогов по местоположению и физическим характеристикам, так как каждый объект уникален по своим физическим характеристикам и местоположению.

Физические характеристики. При прочих равных условиях земли с ровным рельефом, правильной формой, не заболоченные, более плодородные предлагаются на продажу по более высоким ценам. Также на стоимость участка влияет его площадь. Согласно общему правилу рынка с ростом масштаба объекта продажи стоимость единицы, в которой измеряется натуральная величина объекта оценки, снижается. Данная зависимость обусловлена следующими причинами - чем больше площадь участка, тем больше доля неиспользуемой части земельного участка в общем массиве земель, единовременная сдача земельного участка, большей площади в аренду снижает риски арендатора в связи с возможными потерями от недозагрузки помещений, недосбора арендной платы от одного или нескольких арендаторов и т.п., а следовательно, и является менее доходной.

Местоположение. Относится к важнейшим факторам. Как правило, чем ближе земельный участок к крупному населенному пункту, тем стоимость его дороже. Это объясняется тем, что потенциальный покупатель или инвестор более заинтересован приобрести земельный участок ближе к городу в личных целях, в целях перепродажи или сдачи в аренду.

Обобщая вышесказанное, можно выделить несколько основных ценообразующих факторов. Их можно разделить на три группы:

- 1) Финансово-правовые факторы: Вид сделки, дата сделки, условия финансирования, вид передаваемых прав, разрешенное использование;
- 2) Факторы местоположения участка на территории города: характеристика промзоны;
- 3) Локальные факторы: возможность подключения коммуникаций, наличие удобных подъездных путей, наличие Ж/Д ветки.

Ценообразующие факторы и диапазоны их значений

Ценообразующий фактор	Диапазоны значений факторов
Финансово-правовые	
Вид сделки	[Продажа; Предложение]
Дата сделки	Дата продажи или предложения, характеризует срок, на который отличается дата предложения аналога от даты оценки
Условия финансирования	В случае, если известно, что аналог был продан на условиях рассрочки, неравноценного обмена или происходила сделка по принуждению, то данный факт должен быть учтен с соответствующей поправкой
Вид передаваемых прав	[Право собственности; Право аренды]
Разрешенное использование	В соответствии с утвержденными видами разрешенного использования: [1ВРИ, 2ВРИ, 3ВРИ, 4ВРИ, 5ВРИ, 6ВРИ, 7ВРИ, 8ВРИ, 9ВРИ, 10ВРИ, 11ВРИ, 12ВРИ, 13ВРИ, 17ВРИ]
Факторы местоположения участка на территории города	
Характеристика местоположения	Пригород
Локальные факторы	
Возможность подключения коммуникаций	[Газ; Водоснабжение; Канализация; Теплоснабжение; Электроснабжение (выдел.мощность); Все коммуникации, Без коммуникаций]
Наличие удобных подъездных путей	[Асфальтовая автодорога; Грунтовая автодорога; Отсутствует]

Ценообразующий фактор	Диапазоны значений факторов
Наличие Ж/Д ветки	[Имеется (в непосредственной близости); Отсутствует]

Ниже приведено рыночное обоснование степени влияния каждого фактора:

Вид сделки

При использовании в качестве аналога цен предложения применяется понижающая поправка на уторгование.

Возможность подключения коммуникаций

Все рассматриваемые зоны обеспечены всеми необходимыми городскими инженерными коммуникациями, включая электричество подходящей мощности, газопровод подходящего давления, водопровод, канализация/септик, теплоснабжение/котельные, телефон и пр. Поэтому все земельные участки, предлагаемые к продаже на территории этих зон также могут быть к ним подключены.

13. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки

Процедура оценки включает в себя следующие 6 этапов:

- сбор информации об объекте оценки (натурный осмотр объекта и его окружения, сбор первичной информации о составе, размерах — площади, объемах и эксплуатационных характеристиках недвижимости, собеседование с представителями собственника (балансодержателя) объекта;
- изучение сделок и предложений на рынке подобных объектов для региона местоположения объекта оценки;
- анализ на наилучшее и оптимальное использование;
- использование традиционных подходов для определения стоимости объекта;
- согласование результатов и определение рыночной (справедливой) стоимости объекта;
- составление письменного отчета.

Основная задача **первого этапа** в процессе оценки — идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, согласование с заказчиком требуемого вида стоимости и даты, на которую будет определена стоимость.

Расчет рыночной (справедливой) стоимости проводился с использованием трех обязательных подходов в оценке затратного, доходного и сравнительного. Запрос и изучение технического паспорта на объект недвижимости, определение, насколько данные представленного документа соответствуют фактическому состоянию объекта. Информация, необходимая для оценки, включает в себя:

- данные о юридическом положении объекта (титул, имущественные права и сервитут);
- данные о состоянии земельного участка;
- данные о сооружениях, входящих в состав недвижимости;
- данные о районе расположения оцениваемого объекта и его непосредственном окружении,

отражающие его влияние на величину стоимости объекта. Выявление намерений относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объекта и интересов различных сторон в оцениваемой собственности.

Второй этап в процессе оценки заключается в сборе и подтверждении той информации, на которой будут основаны мнения и выводы о стоимости объекта: данные о состоянии рынка недвижимости применительно к оцениваемому объекту (сбор сведений о прошлых продажах и предложениях по объектам, сопоставимым с объектом оценки, анализ арендных ставок и т.п.).

Третий этап в процессе оценки — определение наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.

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

Пятый этап процесса оценки заключается в согласовании результатов, полученных при применении всех уместных подходов к оценке. В условиях несовершенного рынка недвижимости используемые методы дают различные результаты, хотя и опираются на данные одного и того же рынка, собранные и проанализированные с трех позиций: сравнительной, затратной и доходной. Различия обусловлены целым рядом факторов, важнейшими из которых являются неравновесный характер спроса и предложения, неадекватная информированность сторон рыночных сделок, неэффективное управление имуществом и т.д.

Окончательное заключение о стоимости основано на оценке адекватности использования того или иного подхода оценки применительно к оцениваемому объекту с учетом его особенностей.

Шестой этап – составление отчета об оценке и представление его заказчику.

Обзор подходов

Для определения рыночной (справедливой) стоимости земельного участка используются те же методы, что и определения рыночной (справедливой) стоимости земельного участка.

Определение рыночной стоимости недвижимости, подлежащей оценке, осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

При проведении оценки рыночной стоимости права собственности рекомендуется использовать положения Методических рекомендаций по определению рыночной (справедливой) стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р

В соответствии с этими рекомендациями при оценке рыночной (справедливой) стоимости земельных участков используются методы, базирующиеся на трех основных подходах.

- сравнительный подход.
 - метод сравнения продаж,
 - метод выделения,
 - метод распределения.
- доходный подход;
 - метод предполагаемого использования,
 - метод капитализации земельной ренты,
 - метод остатка.
- затратный подход применяется в части расчета стоимости воспроизводства улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения.

Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рациональных покупателей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на строительство другого объекта с одинаковой полезностью.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью воспроизводства или стоимостью замещения) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = C_{в/з} \times (1 - I_{физ})(1 - I_{фун})(1 - I_э),$$

где: PC – рыночная стоимость;

$C_{в/з}$ – стоимость воспроизводства или замещения объекта недвижимости, без учета износа;

$I_{физ}$ – физический износ;

$I_{фун}$ – функциональный износ;

$I_э$ – экономический (внешний) износ.

Сравнительный подход.

Сравнительный подход к оценке недвижимости предполагает, что ценность объекта собственности определяется тем, за сколько он может быть продан при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный (рыночный) подход может быть реализован тремя методами:

Метод сравнения продаж

Метод относится к сравнительному подходу.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной (справедливой) стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

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

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной (справедливой) стоимости земельного участка;

определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Метод выделения

Метод использует принципы сравнительного и затратного подходов.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения спроса); соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения

Метод использует принципы сравнительного подхода.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов,

соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход.

Применение доходного подхода заключается в расчете стоимости по формуле текущей стоимости со следующими входными параметрами: наличный поток или поток прибыли, ассоциированный с оцениваемыми активами, ставка дисконта, или ставка капитализации, соответствующая степени риска, связанного с рассматриваемым наличным потоком, и остаточный экономический срок службы активов.

В рамках доходного подхода существует три основных метода оценки стоимости земельного участка:

Метод капитализации земельной ренты

Метод использует принципы доходного подхода.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной (справедливой) стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод остатка

Метод использует принципы доходного и затратного подходов.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;

расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Метод предполагаемого использования

Метод использует принципы доходного и затратного подходов.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

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

определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

Выбор методов для оценки

1. Из методов, основанных на **сравнительном подходе**, оценщик считает допустимым для определения стоимости земельного участка в настоящем отчете использовать метод сравнения продаж, поскольку использование сравнительного подхода требует наличия достаточного количества недавних аналогичных продаж, согласно п. 22 ФСО-1 сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Из методов, основанных на сравнительном подходе (метод выделения, метод распределения, метод сравнения продаж) может быть применен метод сравнения продаж, по следующим причинам:

Метод сравнения продаж

Согласно пункта 1 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р метод сравнения продаж 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).

Применительно к настоящей оценке на период, сопоставимый с датой проведения оценки, указанное условие выполняется. Сравнительный подход используется при определении рыночной стоимости объекта оценки исходя из данных о недавно совершенных сделках с аналогичным объектом или цены предложения по купле-продаже, оформленной в порядке публичной оферты (с учетом модельного торга с продавцом). Данный подход базируется на принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. В процессе настоящей Оценки рыночная стоимость земельного участка может быть определена методом сравнения продаж, так как имеется достоверная и достаточная информация о ценах предложения по продаже земельных участков под сопоставимое использование.

Учитывая результаты проведенного анализа рынка (см. раздел — Отчёта об оценке), учитывая специфику оцениваемого земельного участка, оценщику представляется возможным определить информацию о ценах предложений по продаже земельных участков, являющихся аналогами оцениваемого, в результате чего представляется возможным применить метод сравнения продаж для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

Метод выделения

Согласно пункта 2 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Данный метод фактически предлагает из стоимости единого объекта недвижимости (земельного участка с имеющимися улучшениями - зданиями и сооружениями) вычесть стоимость строительства улучшений с учетом износа. Однако в случае наличия существенного внешнего (экономического) износа результаты метода выделения могут оказаться совершенно непредсказуемыми.

Данный метод может хорошо подойти для участка со следующими характеристиками:

Участок застроен зданиями, относящимися к сегменту недвижимости с активным рынком. Т.е. не затруднен расчет стоимости единого объекта недвижимости с позиций сравнительного либо доходного подхода.

Участок используется наилучшим образом.

Участок, по отношению к построенным на нем зданиям, не является избыточным, т.е. на участке больше ничего нельзя построить. В противном случае расчет еще более запутывается.

Желателен низкий физический износ зданий: в таком случае возможные искажения при оценке стоимости воспроизводства зданий будут минимальны

Оценщик отмечает, что, учитывая результаты проведенного анализа рынка, учитывая специфику оцениваемого земельного участка, учитывая тот факт, что оцениваемый земельный участок является незастроенным, оценщику не представляется возможным определить информацию о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок, оценщику не представляется возможным определить стоимость замещения или стоимость воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка. Ввиду вышесказанного, оценщиком не представляется возможным применить метод распределения для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

Метод распределения

Согласно пункта 3 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной (справедливой) стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной (справедливой) стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Оценщик отмечает, что, учитывая результаты проведенного анализа рынка, учитывая специфику оцениваемого земельного участка, учитывая тот факт, что оцениваемый земельный участок является незастроенным, оценщику не представляется возможным определить информацию о доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости, не представляется возможным определить информацию о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. Ввиду вышесказанного, оценщиком не представляется возможным применить метод распределения для определения рыночной (справедливой) стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета

Поэтому в рамках сравнительного подхода оценщиком использован метод сравнения продаж.

2. Затратный подход в процессе данной оценки не используется, т.к. непосредственно как самостоятельный подход к определению стоимости земельных участков он неприменим (Методические рекомендации по определению рыночной (справедливой) стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р).

Поэтому в рамках затратного подхода ни один из методов оценщиком использован не будет.

3. Из методов, основанных на **доходном подходе** (метод капитализации земельной ренты, метод предполагаемого использования, метод остатка), для оценки земельного участка, по мнению оценщика ни один из методов применить быть не может

Метод капитализации земельной ренты

Метод опирается на расчет земельной ренты, создаваемой земельными участками. Рента, создаваемая земельными участками может быть выражена разве что в арендной плате за участки. В свою очередь рынок аренды земельных участков практически отсутствует. Участки, конечно же, сдаются в аренду, но арендодателем практически всегда выступает государство, а ставка аренды находится на уровне ставки земельного налога.

Поэтому, в текущих рыночных условиях, когда арендные отношения между арендаторами и частными собственниками земли вообще отсутствуют, метод капитализации земельной ренты вряд ли может дать сколь-нибудь адекватные результаты.

Отметим, что данный метод является единственным общераспространенным методом, полностью относящимся к доходному подходу (является чистым методом доходного подхода). Невозможность применения данного метода означает невозможность применения доходного подхода.

Учитывая результаты проведенного анализа рынка, оценщику не представляется возможным определить земельную ренту от оцениваемых земельных участков (доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли), учитывая, что аналогов для определения рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода достаточно для определения рыночной стоимости земельных участков, оценщиком было принято решение отказаться от применения метода капитализации земельной ренты для определения рыночной стоимости земельных участков в рамках настоящего Отчета

Метод остатка

Метод предполагает капитализацию земельной ренты, которая рассчитывается как разность между доходом, получаемым от единого объекта недвижимости и доходом, приходящимся на улучшения (здания). Причем доход от единого объекта недвижимости опирается на существующие на рынке ставки аренды, а доход, приходящийся на улучшения, рассчитывается как произведение стоимости воспроизводства на коэффициент капитализации для улучшений (это так называемый требуемый доход на улучшения).

Учитывая результаты проведенного анализа рынка, оценщику не представляется возможным определить стоимость воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка, рыночные ставки арендной платы для улучшений, учитывая, что аналогов для определения рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода достаточно для определения рыночной стоимости земельных участков, оценщиком было принято решение отказаться от применения метода остатка для определения рыночной стоимости земельных участков в рамках настоящего Отчета.

Метод предполагаемого использования

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод также вполне можно назвать методом «воздушных замков»: мы предполагаем, что на участке будет возведено нечто приносящее доход. Капитализируем доход, вычитаем стоимость строительства и вот она - земля.

Метод подходит для незастроенных участков.

Учитывая результаты проведенного анализа рынка учитывая, оценщику не представляется возможным определить сумму и структуру расходов, необходимых для использования земельных участков в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования, определить величину и структуру доходов от наиболее эффективного использования земельных участков, определить величину и структуру операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельных участков, учитывая специфику оцениваемых земельных участков, учитывая, что аналогов для определения рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода достаточно для определения рыночной стоимости земельных участков, оценщиком было

принято решение отказаться от применения метода предполагаемого использования для определения рыночной стоимости земельных участков в рамках настоящего Отчета.

Вывод

Проанализировав возможности применения известных методов оценки земли, мы остановились на методе сравнения продаж, как единственно возможном применимом методе.

Таким образом, в настоящей оценке применятся только сравнительный подход.

Затратный подход (в чистом виде) не применяется для оценки участков, т.к. земля - это естественный, а не искусственно созданный объект. Для участка невозможно рассчитать затраты на его создание.

Доходный подход неприменим поскольку (в частности, метод капитализации земельной ренты) отсутствуют рыночные данные об арендных ставках на землю. Основной арендодатель земли - это государство, государственные ставки аренды не являются рыночными, а рассчитываются нормативным путем.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Принцип наиболее эффективного использования (НЭИ) – является одним из основополагающих принципов оценки недвижимости. Тот вариант использования, который обеспечит объекту наибольший чистый доход в течение заданного периода времени, т.е. тот вариант использования, выбранный среди разумных, возможных и законно альтернативных вариантов, который является физически возможным, достаточно обоснованным и финансово осуществимым и приводит к наивысшей стоимости объекта, - и является наилучшим.

Именно на этой предпосылке строятся все расчеты рыночной (справедливой) стоимости объекта недвижимости, в предположении, что эффективный собственник будет использовать свое имущество в расчете на наибольшую отдачу от владения им.

Чтобы ответить на вопрос, какую нишу рынка занимает тот или иной оцениваемый объект недвижимости, необходимо проанализировать варианты его наиболее эффективного использования. При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта, при котором его стоимость будет наибольшей.

Заметим, что текущее использование оцениваемого объекта не всегда является наилучшим. Возможен его переход на иной вид коммерческой деятельности.

Согласно принципу НЭИ использование объекта недвижимости должно отвечать четырем условиям. Оно должно быть:

- · законодательно разрешенным;
- · физически осуществимым;
- · финансово обоснованным;
- · обеспечивающим наивысшую стоимость или доходность недвижимости.

По теории оценки, НЭИ должно быть определено для земельного участка как свободного (незастроенного), так и для земельного участка с имеющимися на нем улучшениями.

Наиболее эффективное использование участка как свободного

Законодательно разрешенное использование

На возможные варианты использования земельного участка может повлиять наличие ограничений и сервитутов (обременений).

По сведениям, предоставленным Заказчиком, на дату оценки, объект оценки не обременен, ареста и залога не зарегистрировано. Следовательно, законодательных ограничений на использование земельного участка нет.

Физически осуществимые варианты использования

Учитывая местоположение и состояние рассматриваемого земельного участка, можно сделать вывод о его возможном использовании, которому соответствуют местоположение, физические, грунтовые и ландшафтные особенности участков, наличие коммуникаций или возможность их прокладки. Грунтовые условия удовлетворяют требованиям при капитальном строительстве. Таким

образом, физические характеристики не накладывают ограничений на возможное использование участка.

Финансово обоснованный вариант использования, обеспечивающий наивысшую стоимость или доходность недвижимости

Данный вариант использования финансово обоснованным и обеспечивающим наивысшую стоимость или доходность недвижимости.

Заключение

После проведенного анализа Оценщик пришел к выводу, что наилучшим использованием земельных участков является перспективное использование.

14. Расчет рыночной (справедливой) стоимости сравнительным подходом

Подход сопоставимых продаж определяет инвестиционную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые схожи с оцениваемым по размеру, доходу, который они производят, и использованию.

Любое отличие условий продаж и сравнимого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому существенным ограничительным фактором применения метода сравнения продаж является достоверность используемой информации.

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта недвижимости может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

- ◆ методом сравнения продаж;
- ◆ методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже объектов недвижимости аналогичной полезности, как правило, за последние 3-6 месяцев. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения стоимости объектов аналогов к оцениваемому объекту. Цены на объекты-аналоги затем корректируются в соответствии с тем, как и насколько отличаются параметры аналогов от соответствующих параметров объекта оценки.

Для анализа сделок, произведенных с объектами, сопоставимыми с оцениваемым, необходимо выявить сегмент рынка, для которого эти объекты типичны.

Сегментирование рынка – процесс разбиения рынка на сегменты (секторы), аналогичные по следующим параметрам:

- Назначению использования объекта;
- Качеству объекта;
- Передаваемым юридическим правам и ограничениям;
- Инвестиционной мотивации;
- Путям финансирования и т.д.

14.1. Выбор объектов-аналогов

При применении подхода сравнительного анализа продаж мы провели исследование рынка, чтобы найти недавно выставленные предложения по продаже земельных участков. Исследование рынка проводилось с использованием средств массовой информации, специализированных сайтов сети

Интернет и информации ведущих агентств недвижимости. По результатам проведенного исследования на дату оценки была сделана выборка предложений на продажу объектов, сопоставимых с оцениваемыми объектами недвижимости. Информационной базой проведенных расчетов являются данные о продаже объектов недвижимости. Источники информации приведены в Приложении.

В связи с отсутствием или очень малого количества на рынке предложений по покупке земельных участков категории земли промышленности и населенных пунктов используем сравнительный подход по предложениям о продаже земельных участков.

Выбор объектов-аналогов проводится, исходя из прав собственности на объекты сравнения, с близкими сроками продаж, с расположением объектов в близлежащем месте.

14.2. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

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

Для реализации сравнительного подхода был выбран ряд объектов аналогов, наиболее схожие с объектом оценки.

К характеристикам сделок относятся:

- **условия финансирования** сделок (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

- **условия платежа** при совершении сделок (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

Насколько стало известно оценщику из привлеченных источников информации, см. список объектов-аналогов, все исследованные аналоги реализованы (предлагаются) на типичных условиях современного рынка недвижимости: на собственные средства, расчет деньгами, публичная оферта. Поэтому данные характеристики сделок не являются элементами сравнения в данном отчете.

Существенными факторами стоимости (элементами сравнения) для объекта оценки являются:

- **местоположение и окружение:** Единич сравнения для такого элемента сравнения, как место расположения и окружение, не существует, сложно также выражать эти характеристики в баллах, поскольку при этом вносится значительная доля субъективизма. Поэтому важно подобрать аналоги, расположенные в сходных территориях и окружении, для чего нужно хорошо знать город и провести тщательный анализ.

Все аналоги выбраны в данных районах, которые в целом однородны по составу объектов, либо в аналогичной этой зоне территории, и потому с высокой степенью достоверности можно считать, что их место расположения мало отличается от места расположения объекта оценки.

- **целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц:** насколько известно Оценщику, прав третьих лиц на объекты оценки и все проанализированные аналоги не имелось. Что касается назначения, то все отобранные объекты исследуемой части могут использоваться как промышленные участки, участки для жилого строительства и сельскохозяйственные. То же самое можно сказать и про объект оценки, поэтому поправок на назначение или разрешенное использование не требуется;

- **физические характеристики** (площадь и др.) – Поправка на площадь вносилась самой методикой расчета стоимости в расчете на 1 квадратный метр – единица сравнения – квадратный метр.

- **инфраструктура** (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.): оценщиком специально подобраны аналоги с одинаковой обеспеченностью инфраструктурой.

Все предложения актуальны на дату оценки.

Предложения по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения, входящие в состав населенных пунктов по схеме территориального планирования Республики Татарстан

№	Адрес объекта недвижимости	Дата	Площадь (кв.м.)	Цена объекта, руб.	Тип цены	Цена за кв.м.	Источник информации
1	РТ, Лаишевский муниципальный район, около с. Большие Кабаны	март 2022	320 000	280 000 000	предлож	875	https://tatarstan.kupipro dai.ru/realty/laishevo_ze mlya_prodam_zemelnny uchastok_32_ga_4502_677
2	РТ, Лаишевский муниципальный район, рядом с. Малые Кабаны	март 2022	401 597	350 000 000	предлож	872	https://tatarstan.kupipro dai.ru/realty/kazan_zeml ya_zemelnny uchastokv laishevskom rayone r yadom smkabanyzemli_4470735
3	РТ, Лаишевский муниципальный район, рядом с п. Песчаные Ковали	март 2022	48 569	40 000 000	предлож	824	https://deilo.ru/kazan/ne dvizhimost/zemelnye- uchastki/prodam/selhoz naznacheniya-snt- dnp/prodaju-zemelnny- uchastok-4-8569-ga- peschanyje-kovali- 402802264387061.html ?from=my

14.3. Выбор единиц сравнения

В качестве единицы сравнения была выбрана цена продажи за 1 кв. м., расчетные значения которой по объектам-аналогам представлены ниже в таблице.

14.4. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов

Определение величины поправок и расчет стоимости.

Величины поправок к ценам определяются на основании анализа рынка (если сопоставимая продажа лучше, чем оцениваемый объект, то в ее цену вносится отрицательная поправка, когда сопоставимая продажа хуже оцениваемого объекта, в ее цену вносится положительная поправка).

Описание корректировок

1. Условия продажи (Совершенная сделка или предложение)

Корректировка подразумевала снижение цены аналога на 7,0% при условии, что цена аналога является ценой предложения. Скидка на торг применяется по данным исследования рынка недвижимости Некоммерческой организации «СтатРиелт»:

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,87	0,98	0,93	0,94	0,92	0,91
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,95	0,93	0,94	0,92	0,91
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,96	0,90	0,92	0,89	0,87
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,94	0,86	0,88	0,85	0,82
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,70	0,90	0,80	0,83	0,78	0,74
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,79	0,99	0,89	0,91	0,88	0,86

 Источник: <https://statiet.ru>

2. Дата продажи

Поправка на дату продажи может быть применена лишь к уже проданным объектам, поэтому в данной работе для всех объектов аналогов данная корректировка равна 0%.

3. Переданные имущественные права

Корректировка не применяется, так как объект оценки и объекты аналоги имеют схожие характеристики, т.е. передаются право собственности.

4. Назначение

Все объекты-аналоги имеют схожие характеристики назначения. Корректировки на назначение для объектов-аналогов не рассчитывались.

5. Местоположение, престижность

Все объекты-аналоги имеют, схожее социально-экономическое положение, схожие характеристики локального местоположения, т.е. примерно одинаково развитую инфраструктуру, расположены вблизи основных транспортных магистралей Республики Татарстан. Корректировки на местоположение для объектов-аналогов не рассчитывались.

6. Площадь

Корректировка на площадь применяется по данным справочника Лейфер Л.А., 2018г. «Справочник оценщика недвижимости – 2018г.», стр. 104

Таблица 34

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,24	1,42	1,59	1,66
	1500-3000	0,81	1,00	1,15	1,29	1,35
	3000-6000	0,70	0,87	1,00	1,12	1,17
	6000-10000	0,63	0,78	0,89	1,00	1,05
	>10000	0,60	0,74	0,85	0,95	1,00

 Источник: <https://statiet.ru>

7. Коммуникации

Развитая сеть линий электропередач низкого напряжения между населенными пунктами района. Наличие линий электропередач высокого напряжения. Широкая сеть электростанций вблизи населенных пунктов, а также крупных промышленных и сельскохозяйственных объектов. Ветка газопровода «Миннибаево-Казань» с ответвлениями до крупных населенных пунктов района.

По земельным участкам, расположенные в Республике Татарстан и объекты аналоги имеют схожие характеристики по обеспеченности коммуникациями, т.е. коммуникации не подведены к самому участку, находятся приблизительно недалеко от участков. Также надо отметить, что обычно, коммуникации подводятся к участку, когда начитается строительство недвижимости, если у собственника земельного участка не имеется заинтересованность строительства, то выставляет земельных участков на продажу как есть, т.е. без коммуникаций.

Корректировка на отличие обеспеченности коммуникациями применяется по исследованиям рынка недвижимости Некоммерческой организации «СтатРиелт»:

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 19.01.2021 г.)



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

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
	при наличии только одного вида коммуникаций:			
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,09	1,17	1,12
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,11	1,07
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,13	1,08
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,13	1,08
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,07	1,29	1,16
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,03	1,22	1,11

Планирование

Источник: <https://statrielt.ru/>

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Площадь	кв.м	75 073,0	320 000,0	401 597,0	48 569,0
Цена аналога	руб./кв.м		875	872	824
Возможность торга					
Корректировка	%		-7%	-7%	-7%
Общая валовая коррекция	руб.		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м		814	811	766
Дату продажи					
Дата продажи / оценки		март 2022	март 2022	март 2022	март 2022
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Общая валовая коррекция	руб.		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м		814	811	766
Переданные имущественные права					
Переданные имущественные права		собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0	0	0
Общая коррекция	руб.		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м		814	811	766
Обеспечение электроснабжением					
Обеспечение электроснабжением		на границе	на границе	на границе	на границе
Корректировка	%		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		814	811	766
Обеспечение водоснабжением					
Обеспечение водоснабжением		на границе	на границе	на границе	на границе
Корректировка	%		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		814	811	766

Масштаб					
Общая площадь	кв.м.	7,51	32,000	40,160	4,857
Корректировка	%		1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	руб./кв.м		814	811	766
Местоположение					
Местоположение		Республика Татарстан, МО "г Казань", г.Казань	РТ, Лаишевский муниципальный район, около с.Большие Кабаны	РТ, Лаишевский муниципальный район, рядом с.Малые Кабаны	РТ, Лаишевский муниципальный район, рядом с п.Песчаные Ковали
Корректировка	руб.		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		814	811	766
Согласование результатов					
Скорректированная цена	руб./кв.м		814	811	766
Веса			33,3%	33,3%	33,3%
Среднее значение	руб./кв.м		797,00		
Итого, руб.	59 833 181				

14.5. Согласование результатов корректировок, значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Стоимость 1 кв.м объекта оценки определялась как средневзвешенное откорректированных цен 1 кв.м объектов-аналогов. Веса определялись соответственно (пропорционально) обратным величинам общих валовых корректировок для каждого аналога. Таким образом, аналог, с ценой которого были проведены минимальные корректировки, получал наибольший вес.

Вывод о стоимости

№	Наименование	Сравнительный подход, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, общая площадь 75073 кв.м., кадастровый номер 16:20:111001:670; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Айшинское сельское поселение	59 833 181,0
	Итого	59 833 181,0

Рыночная (справедливая) стоимость земельных участков с позиций сравнительного подхода составила 59 833 181,0 рублей.

15. Согласование результатов оценки

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

15.1. Описание процедуры согласования.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трёх подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени её достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

15.2. Обоснование выбора использованных весов.

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

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

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

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

Важно отметить, что избежать субъективизма при согласовании результатов, как и в течение всего процесса оценки, просто невозможно. Можно лишь с помощью каких-то методов, приёмов, процедур попытаться уменьшить степень субъективизма, в том числе и при согласовании результатов¹.

Оценщиком выбрана шестибалльная система факторов. По каждому фактору каждому из использованных методов присваивается:

0 баллов – если подход совершенно не удовлетворяет критериям данного фактора;

1 балл – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую оценщик может считать «недостаточной» для обычного доверия результатом данного подхода;

2 балла – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую Оценщик может считать «ниже средней», не вполне достаточной для обычного доверия результатом данного подхода;

3 балла – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую оценщик может считать «средней», достаточной для обычного доверия результатом данного подхода;

4 балла – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую оценщик может считать «хорошей»;

5 баллов – полное соответствие подхода критериям данного фактора.

Расчет итоговой рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки, равный сумме произведений значений альтернатив и соответствующих ему весов, приведен в таблице ниже:

Расчет итоговых весовых коэффициентов

Подход	Доходный	Затратный	Сравнительный
Критерий	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	0	0	5
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	0	0	5
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	0	0	5
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	0	0	5
Итого суммы баллов	-	-	20
Подход применялся	нет	нет	да
Сумма баллов	20		
Вес подхода, %	-	-	100,0%
Вес подхода округленно, %	0%	0%	100%

¹ С. Сивец, к.т.н., «О проблеме согласования результатов оценки», доклад на международной конференции «Актуальные вопросы оценки бизнеса и имущественных прав» 25-27 сентября 2003г, г. Алушта.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№	Наименование	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
	Веса	0%	0%	100%	
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, общая площадь 75073 кв.м., кадастровый номер 16:20:111001:670; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Айшинское сельское поселение	не применяется	не применяется	59 833 181,0	59 833 181,0
	ИТОГО, руб.	не применяется	не применяется	59 833 181,0	59 833 181,0

16. Общее заключение о рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки

В результате выполненных работ оценщики пришли к выводу, что рыночная (справедливая) стоимость Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, общая площадь 75073 кв.м., кадастровый номер 16:20:111001:670; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Айшинское сельское поселение, по состоянию на «28» Марта 2022 года составляет

№	Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб./кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, общая площадь 75073 кв.м., кадастровый номер 16:20:111001:670; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Айшинское сельское поселение	75 073,0	59 833 181,0	797,00
	Итого	75 073,0	59 833 181,0	

Рыночная (справедливая) стоимость:

59 833 181 рубль РФ

Пятьдесят девять миллионов восемьсот тридцать три тысячи сто восемьдесят один рубль РФ

Исполнительный
директор ООО «ЦНО «Эксперт»

Эксперт-оценщик



Магсумов Т.Ф.

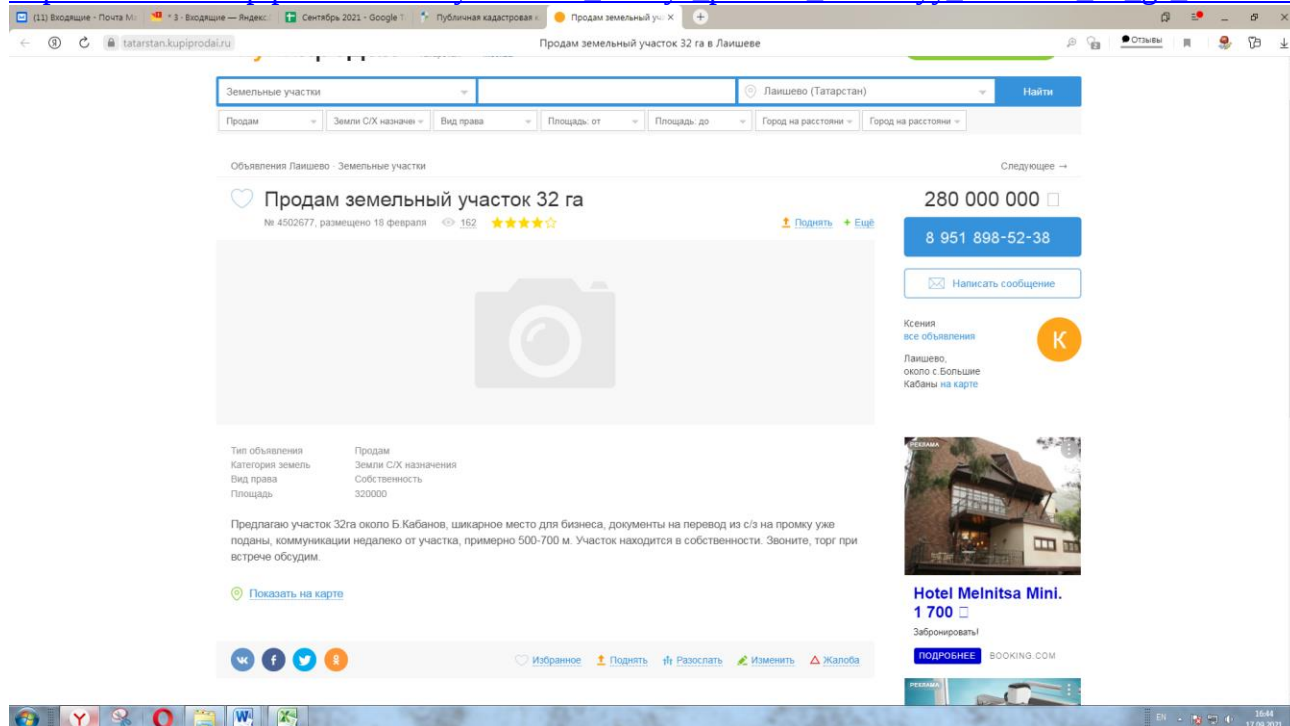
И.П.Носова

17. Приложение

1. Информация об источниках рыночных данных

Скриншоты объявлений о продажах земельных участков

https://tatarstan.kupiprodoi.ru/realty/laishevo_zemlya_prodam_zemelnyy_uchastok_32_ga_4502677



Земельные участки

Лайшево (Татарстан)

Продам

Земли С/Х назначения

Вид права

Площадь: от

Площадь: до

Город на расстоянии

Город на расстоянии

Объявления Лайшево · Земельные участки

Следующее →

Продам земельный участок 32 га

№ 4502677, размещено 18 февраля

162 ★★★★★

Поднять

Еще

280 000 000

8 951 898-52-38

Написать сообщение

Ксения
все объявления

Лайшево,
около с. Большие
Кабаны на карте

Тип объявления
Категория земель
Вид права
Площадь

Продам
Земли С/Х назначения
Собственность
320000

Предлагаю участок 32га около Б.Кабанов, шикарное место для бизнеса, документы на перевод из с/з на промхоз уже поданы, коммуникации недалеко от участка, примерно 500-700 м. Участок находится в собственности. Звоните, торг при встрече обсудим.

Показать на карте

Избранное

Поднять

Разослать

Изменить

Жалоба

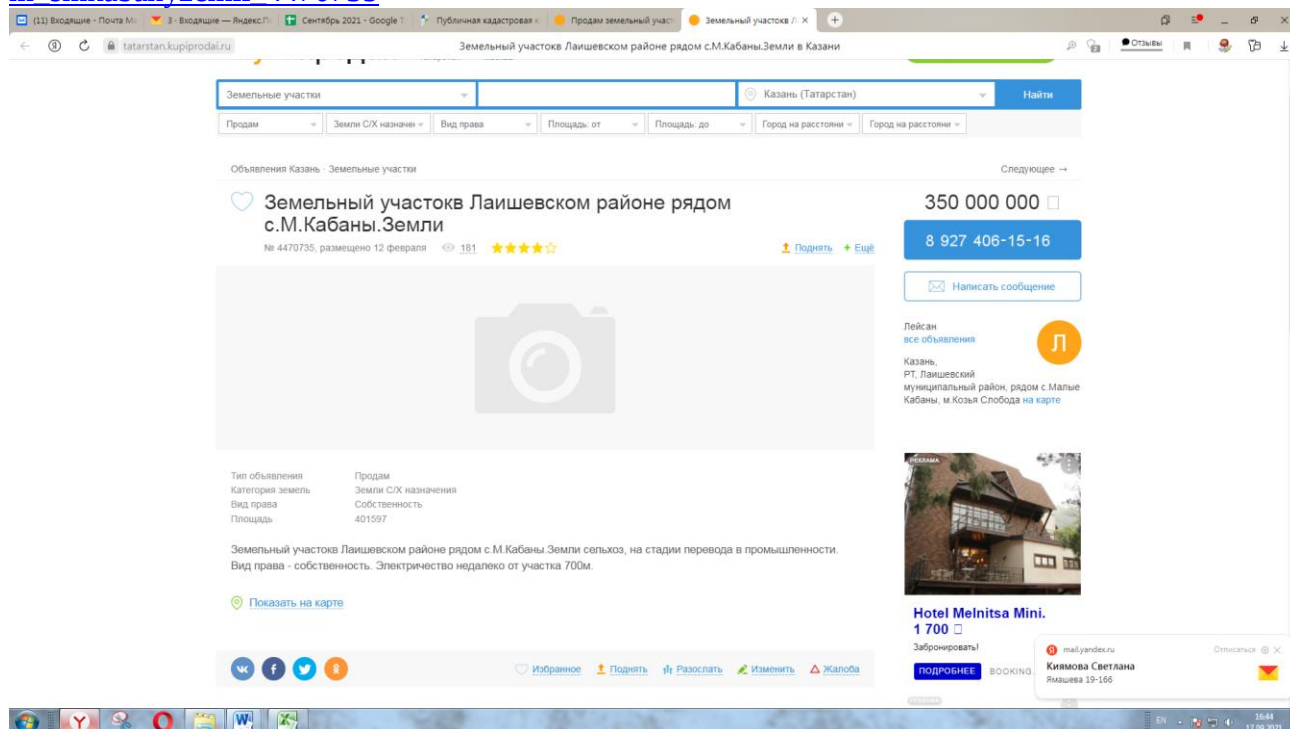
Hotel Melnitsa Mini.
1 700

Забронировать!

ПОДРОБНЕЕ

BOOKING.COM

https://tatarstan.kupiprodoi.ru/realty/kazan_zemlya_zemelnyy_uchastokv_laishevskom_rayone_ryadom_smkabanyzemli_4470735



Земельные участки

Казань (Татарстан)

Продам

Земли С/Х назначения

Вид права

Площадь: от

Площадь: до

Город на расстоянии

Город на расстоянии

Объявления Казань · Земельные участки

Следующее →

Земельный участок Лайшевском районе рядом с.М.Кабаны.Земли

№ 4470735, размещено 12 февраля

181 ★★★★★

Поднять

Еще

350 000 000

8 927 406-15-16

Написать сообщение

Лейсан
все объявления

Казань,
РТ, Лайшевский
муниципальный район, рядом с Малые
Кабаны, м.Козья Слобода на карте

Тип объявления
Категория земель
Вид права
Площадь

Продам
Земли С/Х назначения
Собственность
401597

Земельный участок Лайшевском районе рядом с.М.Кабаны.Земли сельхоз, на стадии перевода в промышленность. Вид права - собственность. Электричество недалеко от участка 700м.

Показать на карте

Избранное

Поднять

Разослать

Изменить

Жалоба

Hotel Melnitsa Mini.
1 700

Забронировать!

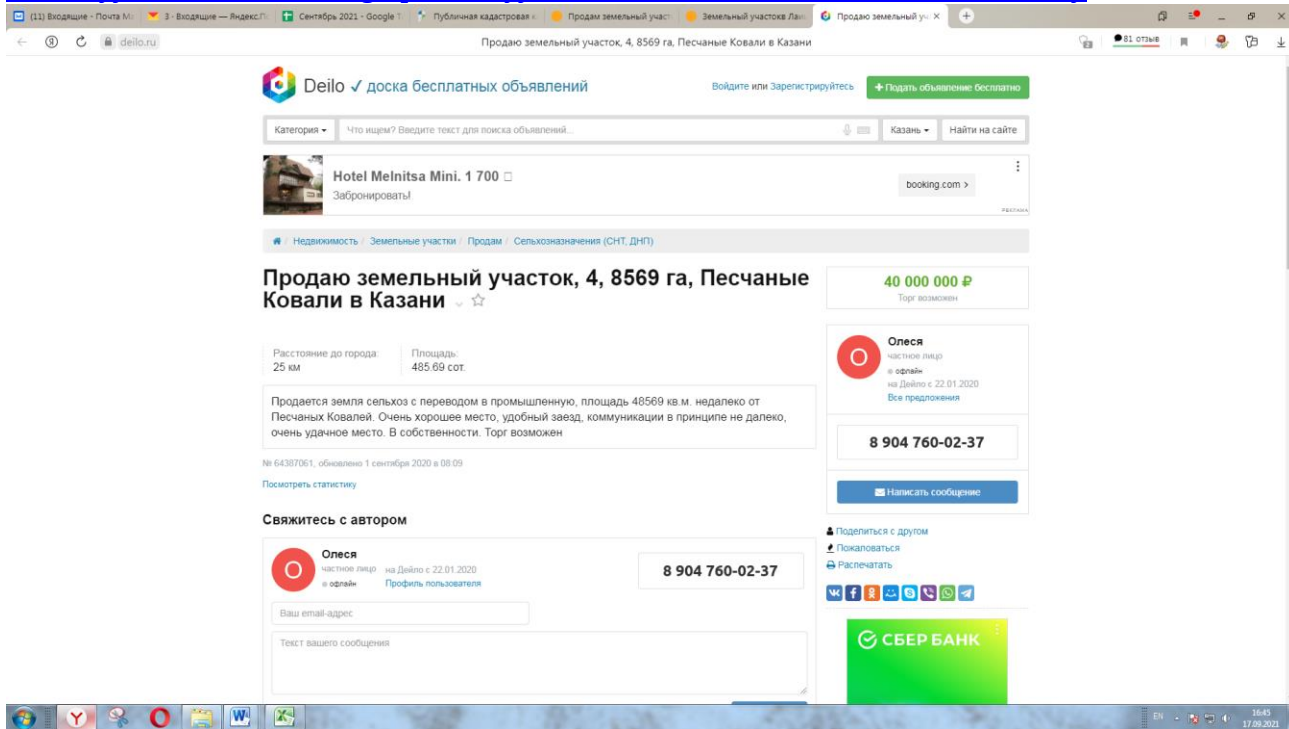
ПОДРОБНЕЕ

BOOKING.COM

mail.ru

Кинамова Светлана
Ямашева 19-166

<https://deilo.ru/kazan/nedvizhimost/zemelnye-uchastki/prodam/selhoznaznacheniya-snt-dnp/prodaju-zemelnyj-uchastok-4-8569-ga-peschanyje-kovali-402802264387061.html?from=my>



The screenshot shows a web browser window with the Deilo website. The page title is "Продаю земельный участок, 4, 8569 га, Песчаные Ковали в Казани". The listing includes details such as "Расстояние до города: 25 км" and "Площадь: 485.69 сот.". A price tag of "40 000 000 ₪" is visible. The user profile of the seller, "Олеся", is shown with a contact number "8 904 760-02-37". The page also features a "Свяжитесь с автором" section with a contact form and a "СБЕРБАНК" logo.

2.Правоустанавливающая и техническая документация, полученная от Заказчика оценки

ФГИС ЕГРН			
полное наименование органа регистрации прав			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 10.09.2021 г. поступившего на рассмотрение 10.09.2021 г. сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
Земельный участок			
(инв. объекта недвижимости)			
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
10.09.2021 № 99/2021/416610212			
Кадастровый номер:		16:20:111001:670	
Номер кадастрового квартала:		16:20:111001	
Дата присвоения кадастрового номера:		08.08.2018	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Айшинское сельское поселение	
Площадь:		75073 +/- 2397 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		5399250.16	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		16:20:111001:158	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
М.П.		инициалы, фамилия	

17.09.2022 09:17-05

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

Раздел I

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
10.09.2021 № 99/2021/416610212			
Кадастровый номер:		16:20:111001:670	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Организация сельскохозяйственного производства
Сведения о кадастровом инженере:	Минсафина Альбина Петровна №16-11-413
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, ипотечной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 1

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
10.09.2021 № 99/2021/416610212			
Катастровый номер:		16:20:111001:670	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 16:20:000000:186, 16:20:000000:224, 16:20:111001:22, 16:20:111002:61. Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 16:20:111001:1246, 16:20:111001:1247, 16:20:111001:1248, 16:20:111001:1333, 16:20:111001:746, 16:20:111001:747, 16:20:111001:748, 16:20:111001:749. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незавиблистованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	Яковлев Станислав Юрьевич



Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

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

Раздел 2

Земельный участок			
(инд. объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____
10.09.2021 № 99/2021/416610212		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		16:20:111001:670	
1. Правообладатель (правообладатели):		Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда "АК БАРС - Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Собственность, № 16:20:111001:670-16/016/2018-1 от 08.08.2018	
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.		Доверительное управление, Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Айшинское сельское поселение, кат. № 16:20:111001:670, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, площадь 75 073 кв. м	
вид:		08.08.2018	
дата государственной регистрации:		16:20:111001:670-16/016/2018-2	
номер государственной регистрации:		с 08.08.2018 по 30.06.2024	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "АК БАРС КАПИТАЛ" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом "АК БАРС - Перспектива", ИНН: 1435126890	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Изменения и дополнения №4 в Правила доверительного управления в Правлах доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом "АК БАРС-ГОРИЗОНТ" от 08.12.2011;	
основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "АК БАРС-Горизонт" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "АК БАРС КАПИТАЛ" от 04.08.2009;	
		Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом "АК БАРС-ГОРИЗОНТ" под управлением ООО УК "АК БАРС КАПИТАЛ" от 08.10.2009;	
		Изменения и дополнения №2 в Правила доверительного управления в Правлах доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом "АК БАРС-ГОРИЗОНТ" под управлением ООО УК "АК БАРС КАПИТАЛ" от 23.03.2010;	
		Изменения и дополнения №3 в Правила доверительного управления в Правлах доверительного управления закрытым паевым инвестиционным	

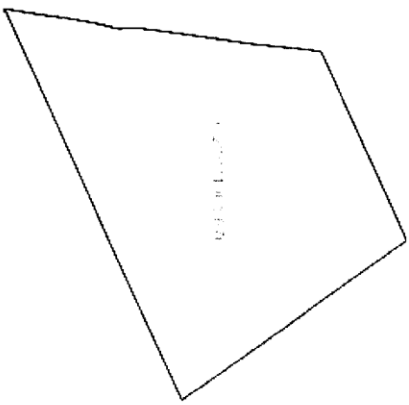
		регентным фондом "АК БАРС-ГОРИЗОНТ" под управлением ООО УК "АК БАРС КАПИТАЛ" от 04.10.2011
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 3

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>Раздела 3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
10.09.2021 № 99/2021/416610212			
Кадастровый номер:		16:20:111001:670	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор			
полное наименование должности	подпись	ФИС ЕГРН	
		инициалы, фамилия	

М.П.

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

Раздел 3.2

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>3.2</u>	Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> : <u> </u>	Всего листов: <u> </u>
10.09.2021 № 99/2021/416610212		Всего листов выписки: <u> </u>	
Кадастровый номер:		16:20:111001:670	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат: МСК-05

Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	484354.36	1272367.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	484142.77	1272516.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	484134.69	1272497.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	484108.37	1272440.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	484097.74	1272417.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	484080.25	1272379.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	483977.7	1272151.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	483983.19	1272152.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	484014.35	1272157.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	484035.79	1272160.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	484051.73	1272163.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	484067.42	1272166.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	484084.58	1272170.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	484101.11	1272169.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	484121.31	1272171.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 3.2

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>Раздела 3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
10.09.2021 № 99/2021/416610212			
Кадастровый номер:		16:20:111001:670	

Сведения о характерных точках границы земельного участка			
Система координат: МСК-05			
Зона № _____			
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности
	X	Y	
1	2	3	4
16	484163.19	1272177.84	данные отсутствуют
17	484210.05	1272184.6	данные отсутствуют
18	484249.22	1272188.69	данные отсутствуют
19	484274.23	1272191.9	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕПН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Справочная информация (отчет) об основных параметрах объекта недвижимости
Отчет сформирован на основе сведений полученных из Росреестра. Ответ на запрос подписан ЭЦП Росреестра.

В связи с внесенными изменениями в статью 62 Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" от 30.04.2021 года представленный отчет по форме и содержащихся в нем совокупности сведений не должен соответствовать формам предоставления сведений из ЕГРН (утвержденным формам выписок и/или справок) и не может содержать подписи (в том числе ЭЦП) должностных лиц Росреестра и/или ФГБУ "ФКП Росреестра".

Дата актуальности сведений:	27.09.2021
Тип объекта:	Земельный участок
Кадастровый номер:	16:20:111001:670
Дата присвоения кадастрового номера:	08.08.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Айшинское сельское поселение
Площадь:	75073 +/- 2397 кв. м
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:20:111001:158
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Справочная информация (отчет) об основных параметрах объекта недвижимости
Отчет сформирован на основе сведений полученных из Росреестра. Ответ на запрос подписан ЭЦП Росреестра.

Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Организация сельскохозяйственного производства
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Отчет сформирован на основе сведений полученных из Росреестра. Ответ на запрос подписан ЭЦП Росреестра.

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 16:20:000000:186, 16:20:000000:224, 16:20:111001:22, 16:20:111002:61. Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 16:20:111001:1246, 16:20:111001:1247, 16:20:111001:1248, 16:20:111001:1333, 16:20:111001:746, 16:20:111001:747, 16:20:111001:748, 16:20:111001:749. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения об описании местоположения отсутствуют. Сведения о частях земельного участка отсутствуют. Сведения о частях земельного участка отсутствуют. Сведения о частях земельного участка отсутствуют.

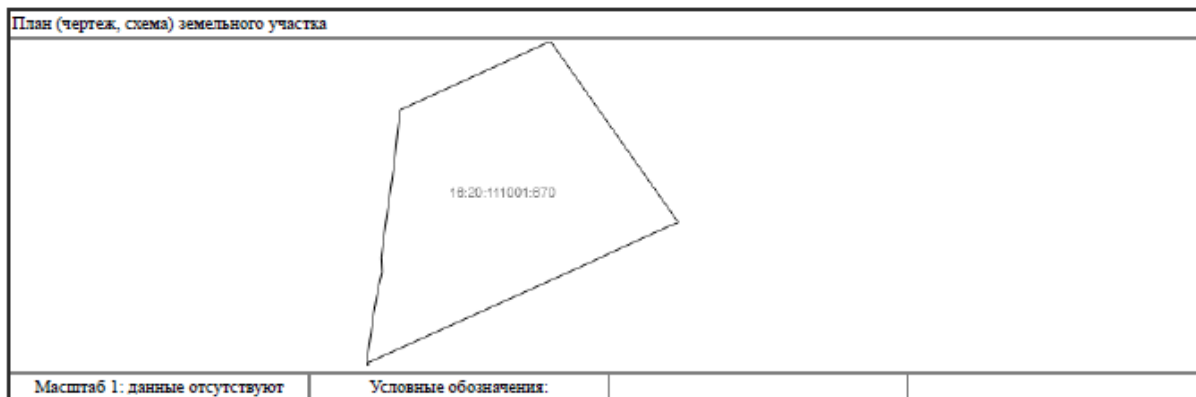


Справочная информация (отчет) об основных параметрах объекта недвижимости
Отчет сформирован на основе сведений полученных из Росреестра. Ответ на запрос подписан ЭЦП Росреестра.

Правообладатель (правообладатели):	данные о правообладателе отсутствуют
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Собственность, № 16:20:111001:670-16/016/2018-1 от 08.08.2018
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	08.08.2018
номер государственной регистрации:	16:20:111001:670-16/016/2018-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 08.08.2018 по 30.06.2024
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ак Барс Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "АК БАРС-Горизонт", ИНН: 1435126890
основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения №2 в Правила доверительного управления' от 23.03.2010; Изменения и дополнения №4 в Правила доверительного управления' от 08.12.2011; Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления' от 08.10.2009; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "АК БАРС-Горизонт" от 04.08.2009; Изменения и дополнения №3 в Правила доверительного управления' №08/22/02 от 22.08.2011
Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	



Справочная информация (отчет) об основных параметрах объекта недвижимости
Отчет сформирован на основе сведений полученных из Росреестра. Ответ на запрос подписан ЭЦП Росреестра.





Справочная информация (отчет) об основных параметрах объекта недвижимости
Отчет сформирован на основе сведений полученных из Росреестра. Ответ на запрос подписан ЭЦП Росреестра.

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-05				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	Х	У		
1	484354.36	1272367.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	484142.77	1272516.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	484134.69	1272497.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	484108.37	1272440.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	484097.74	1272417.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	484080.25	1272379.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	483977.7	1272151.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	483983.19	1272152.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	484014.35	1272157.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	484035.79	1272160.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	484051.73	1272163.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	484067.42	1272166.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	484084.58	1272170.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	484101.11	1272169.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	484121.31	1272171.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Справочная информация (отчет) об основных параметрах объекта недвижимости
Отчет сформирован на основе сведений полученных из Росреестра. Ответ на запрос подписан ЭЦП Росреестра.

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-05				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	Х	У		
16	484163.19	1272177.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	484210.05	1272184.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	484249.22	1272188.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	484274.23	1272191.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют



ЭКСПЕРТ

ОЦЕНКА · ЭКСПЕРТИЗА · КОНСАЛТИНГ

Отчет об оценке №15-АБК/22 от 28.03.2022г.

3. Документы оценщика

Диплом	
о профессиональной переподготовке	
Диплом выдается документом установленного образца - о профессиональной переподготовке	
Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности	
Регистрационный номер	100 060005887
Настоящий диплом выдан Носовой Ирине Петровне	
в том, что она(а) с « <u>01</u> » августа 2014 г. по « <u>13</u> » января 2015 г.	
прошла(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте непрерывного образования	
« НОУ ВПО «Университет управления «ТИСБИ» »	
по программе дополнительного профессионального образования « Оценка стоимости предприятия (бизнеса) » (наименование программы)	
Исходя из решения от « <u>13</u> » января 2015 г.	
удостоверяет право (соответствие квалификации) Носовой Ирины Петровны (фамилия, имя, отчество)	
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценочной деятельности (наименование)	
М. П.  2015	



ЭКСПЕРТ

ОЦЕНКА · ЭКСПЕРТИЗА · КОНСАЛТИНГ

Отчет об оценке №15-АБК/22 от 28.03.2022г.



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация

«Саморегулируемая организация оценщиков

«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

23.01.2019 г.

№ 1757

**Носова
Ирина Петровна**

Включен(а) в реестр членов от 17.08.2015 г.

Реестровый номер 1757

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 11.06.2015 г.

*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения
Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Президент



А. В. Каминский

000605

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»

АО «Опцион», Москва, 2017 г., «В». Лицензия № 05-05-00003 ОНГ РФ. Т3 № 452. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 024338-1

« 08 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Носовой Ирине Петровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 08 » июля 20 21 г. № 207

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 08 » июля 20 24 г.

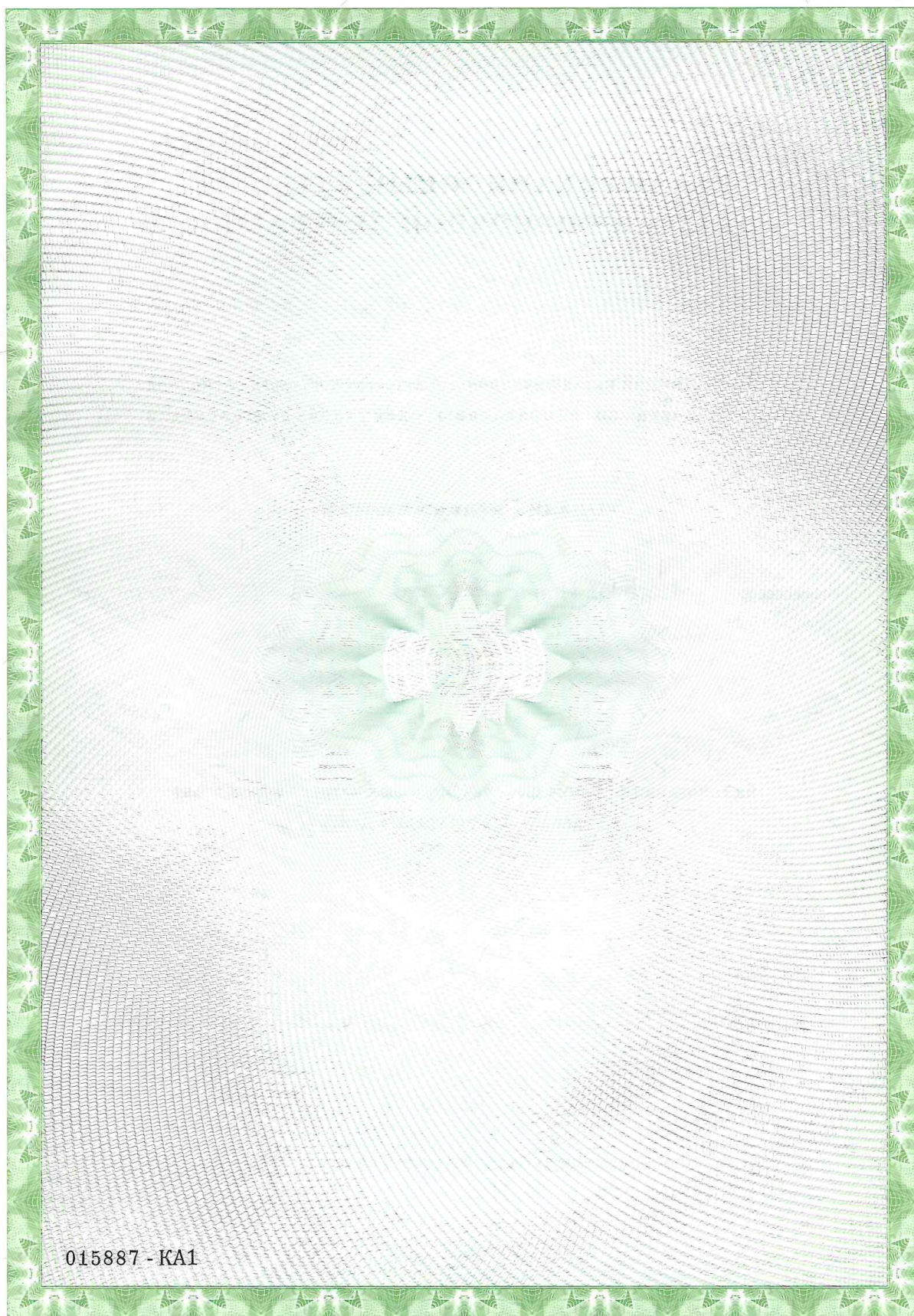
АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Ф» ТЗ № 664



ЭКСПЕРТ

ОЦЕНКА · ЭКСПЕРТИЗА · КОНСАЛТИНГ

Отчет об оценке №15-АБК/22 от 28.03.2022г.



015887 - KA1

ИНГОССТРАХ

 Страхование публичное акционерное общество
 Insurance company

ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
 № 433-548-096669/21

«29» сентября 2021 г.

г. Казань

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Носова Ирина Петровна Паспортные данные: серия 8803, номер 663651, выдан Отделом внутренних дел Моркинского района Республики Марий Эл от 04.02.2004 г. Адрес регистрации: РТ, г. Казань, ул. Химиков, дом 45А, кв. 122
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «03» октября 2021 года по «02» октября 2022 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 3 900 (Три тысячи девятьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 17.10.2021 г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
11. УВЕДОМЛЕНИЯ:	11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

КОПИЯ ВЕРНА
 ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
 ГАЙНЕТДИНОВ А.Ф.



СТРАХОВАТЕЛЬ: Носова Ирина Петровна

От Страхователя: _____ И.П. Носова

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

 От Страховщика: _____ Е.В. Титова
 Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах»
 В Республике Татарстан (Татарстан)
 Доверенность № 1 от 15.01.2021 г.



ЭКСПЕРТ

ОЦЕНКА · ЭКСПЕРТИЗА · КОНСАЛТИНГ

Отчет об оценке №15-АБК/22 от 28.03.2022г.

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

Страховое публичное акционерное общество

Insurance company

СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-548-096669/21

Настоящий Сертификат подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-548-096669/21 от «29» сентября 2021 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Данный Сертификат не является Сертификатом в понимании статьи 940 Гражданского Кодекса РФ.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Носова Ирина Петровна

Паспортные данные: серия 8803, номер 663651, выдан Отделом внутренних дел Моркинского района Республики Марий Эл от 04.02.2004 г.

Адрес регистрации: РТ, г. Казань, ул. Химиков, дом 45А, кв. 122

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

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

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

По Договору страхования страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба

Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

ТРЕТЬИ ЛИЦА:

Третьими лицами по Договору страхования являются:

- Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
- Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С «03» октября 2021 года по «02» октября 2022 года, обе даты включительно.

СТРАХОВАЯ СУММА:

Страховая сумма по Договору страхования устанавливается в размере:
5 000 000 (Пять миллионов) рублей.

ФРАНШИЗА:

По Договору страхования франшиза не установлена

ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

В соответствии с условиями Договора страхования № 433-548-096669/21 от «29» сентября 2021 г.

СТРАХОВЩИК:

Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
117997, Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2



Место выдачи: г. Казань
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ГАЙНЕДИНОВ А. Ф.

117997, Россия, Москва, ГСП-7, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2
Тел.: +7 (495) 956 77 77
Факс: +7 (495) 641 41 14
www.ingos.ru, E-mail: ingos@ingos.ru
Телекс: 411144 INGS RU, 412442 INGS RU

Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах»
В Республике Татарстан (Татарстан)
Доверенность № 1 от 15.01.2021 г.



Е.В. Титова

Дата выдачи: 29 сентября 2021 г.

12-2, Pyatnitskaya st., GSP-7, Moscow, 117997, Russia
Tel.: +7 (495) 956 77 77
Fax: +7 (495) 641 41 14
www.ingos.ru, E-mail: ingos@ingos.ru
Telex: 411144 INGS RU, 412442 INGS RU



ЭКСПЕРТ

ОЦЕНКА · ЭКСПЕРТИЗА · КОНСАЛТИНГ

Отчет об оценке №15-АБК/22 от 28.03.2022г.

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

Страховое публичное акционерное общество

Insurance company

СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ № 433-548-111417/21

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий Сертификат подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-548-111417/21 от «09» ноября 2021 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Данный Сертификат не является Сертификатом в понимании статьи 940 Гражданского Кодекса РФ.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью "Центр независимой оценки "Эксперт"
Юридический адрес: 420061, РТ, г. Казань, ул. Николая Ершова, дом 1А, офис 337
ИНН: 1660085370

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

ТРЕТЬИ ЛИЦА:

Третьими лицами по Договору страхования являются:

- Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
- Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С «09» ноября 2021 года по «08» ноября 2022 года, обе даты включительно.

СТРАХОВАЯ СУММА:

Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям устанавливается в размере 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей, в том числе:
Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

ФРАНШИЗА:

По Договору страхования франшиза не установлена

ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

В соответствии с условиями Договора страхования 433-548-111417/21 от «09» ноября 2021 г.

СТРАХОВЩИК:

Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
117997, Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2

Начальник отдела страхования
специальных рисков филиала СПАО «Ингосстрах»
В Республике Татарстан (Татарстан)
Доверенность № 3 от 15.01.2021 г.

О.А. Сусарова

Место выдачи:

г. Казань

Дата выдачи:

09 ноября 2021 г.

117997, Россия, Москва, ГСП-7, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2
Тел.: +7 (495) 956 77 77
Факс: +7 (495) 641 41 14
www.ingos.ru, E-mail: ingos@ingos.ru
Телекс: 411144 INGS RU, 412442 INGS RU

г. 2, Pyatnitskaya st., GSP-7, Moscow, 117997, Russia
Тел.: +7 (495) 956 77 77
Факс: +7 (495) 641 41 14
www.ingos.ru, E-mail: ingos@ingos.ru
Телекс: 411144 INGS RU, 412442 INGS RU