

ОТЧЕТ № 3252

об оценке рыночной (справедливой) стоимости земельных участков

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК
БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ Рентный «АК БАРС – Горизонт»

Исполнитель: ООО «КонТраст»

Дата оценки: 22.12.2022г.

Срок проведения оценки: 19.01.2023г.

Дата составления отчета: 19.01.2023г.

Казань 2023г.

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	8
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)	9
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	11
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	12
7. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	14
8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	19
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	20
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	26
11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	46
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	48
13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	52
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	66
15. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	67
ПРИЛОЖЕНИЕ	68

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с договором №ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный Фонд, заключенным между ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ Рентный «АК БАРС – Горизонт» и ООО «КонТраст», нами была произведена оценка рыночной (справедливой) стоимости земельных участков.

Дата определения стоимости объекта оценки - 22.12.2022г.

Вид стоимости - рыночная. Предполагаемое использование результатов оценки для целей принятия управленческих решений. Ограничений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки, не имеется.

Вид стоимости - справедливая. Предполагаемое использование результатов оценки для целей включения в финансовую отчетность в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка рыночной (справедливой) стоимости».

Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки - только для целей составления финансовой отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка рыночной (справедливой) стоимости».

Оценка проводилась в соответствии с требованиями федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. (с учётом поправок существующих на дату составления отчета), а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации, в том числе Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200: «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)», обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, Стандартами и правилами Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, утвержденными Решением Совета Ассоциации СМАО (Протокол №2016/09/06 от 06.09.2016 г.) и другими нормативными актами, действующими в области оценочной деятельности.

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость земельных участков по состоянию на 22.12.2022г. округленно составляет:

№п/п	Объект оценки	Местоположение	Категория земель	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, руб. (округленно)
1	16:24:160304:809	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны	Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства	115 330,00	106 188 700,00
2	16:24:160304:808		Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства	1 580,00	1 598 500,00
3	16:24:160304:807		Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства	2 000,00	2 023 400,00
	Итого				109 810 600,00

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка и предоставленной заказчиком, а также на собственном опыте и профессиональных знаниях. Предполагалось, что с момента получения последней информации не произошло событий, способных существенно изменить рыночную (справедливую) стоимость указанного имущества.

Мы высоко ценим возможность оказать Вам услугу. Если в дальнейшем мы можем быть полезны, то будем рады сотрудничеству с Вами.

Оценщик

 Л.Н. Диденко

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадью 115 330,00 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны, кадастровый № 16:24:160304:809 - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадью 1 580,00 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны, кадастровый № 16:24:160304:808 - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадью 2000 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны, кадастровый № 16:24:160304:807
Существующие имущественные права на объект оценки, обременения (ограничения)	Вид права: общая долевая собственность. Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда Рентный "АК БАРС-Горизонт". Обременения (ограничения): доверительное управление, сервитут
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности на земельные участки. Обременение в виде сервитута не учитывается
Обладатель оцениваемых прав	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда Рентный "АК БАРС-Горизонт". ОГРН 1021401047799 от 16.04.2002 г., ИНН 1435126890, адрес: 420124, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1А
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости указанного выше имущества для целей подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с МСФО (IFRS) 13
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда Рентный "АК БАРС-Горизонт".
Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости (предпосылки стоимости)	Рыночная (справедливая) стоимость. Предпосылки стоимости: 1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки 22.12.2022; 4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» Предполагаемое использование результатов оценки для целей включения в финансовую отчетность в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка рыночной (справедливой) стоимости».
Дата оценки	22.12.2022 г.
Период (срок) проведения работ по оценке	19.01.2023 г.
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки	Оценщиком не проводился осмотр объектов оценки, т.к. Заказчиком не была предоставлена возможность осмотра объектов оценки.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету)	Выписки из ЕГРН от 02.12.2021 г.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Оценка рыночной стоимости земельных участков производится без учета обременения сервитутом. Иных специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже.
Ограничения оценки	Оценщиком не производится осмотр объектов оценки, вследствие чего оценка производится исходя из данных предоставленной документации на объекты оценки.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов	Не привлекаются

Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	
1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в Отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Исполнителя и Заказчика.	
2. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.	
3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально. Предполагается, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных властей местного, республиканского или федерального уровня существуют или могут быть получены или обновлены в отношении объекта оценки. Недвижимое имущество предполагается свободным, от каких бы то ни было прав на его удержание или обязательств по его залогу.	
4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки, на состояние собственности, конструкций и их элементов, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Исполнитель не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.	
5. Исполнитель не принимает на себя ответственность за данные бухгалтерской и финансовой отчетности, предоставленной Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.	
6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Исполнитель не гарантируют конфиденциальность настоящего Отчета. Заказчик и Исполнитель принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий Отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.	
7. От Исполнителя не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, а также в связи с объектами оценки.	
8. Мнение Исполнителя относительно рыночной (справедливой) стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную (справедливую) ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надежной, но Исполнитель не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях.	
9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату оценки.	
10. Все допущения и ограничения, дополнительно возникающие в процессе оценки, будут перечислены в разделе Отчета «Допущения и ограничительные условия».	

2.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание проведения оценки	№ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный Фонд, заключенным между ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ Рентный «АК БАРС – Горизонт» и ООО «КонТраст»
Порядковый номер отчета:	3252
Дата оценки (дата определения стоимости) объекта оценки	22.12.2022г.
Срок проведения оценки	19.01.2023 г.
Дата составления отчета:	19.01.2023 г.
<i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</i>	
Объект оценки	- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадью 115 330,00 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны, кадастровый № 16:24:160304:809 - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадью 1 580,00 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны, кадастровый № 16:24:160304:808 - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадью 2000 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны, кадастровый № 16:24:160304:807
Существующие имущественные права на объект оценки, обременения (ограничения)	Вид права: общая долевая собственность. Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда Рентный "АК БАРС-Горизонт". Обременения (ограничения): доверительное управление, сервитут
Балансовая стоимость оцениваемого имущества, руб.	Сведения не предоставлены. Наличие или отсутствие сведений о балансовой стоимости на результат расчёта рыночной стоимости влияния не оказывает

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Объект оценки	Площадь, кв.м.	Стоимость, полученная в результате применения затратного подхода, руб.	Стоимость, полученная в результате применения доходного подхода, руб.	Стоимость, полученная в результате применения сравнительного подхода, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
		0,00	0,00	1,00	
Земельный участок с кад. № 16:24:160304:809	115 330,00	Не применялся	Не применялся	106 188 700,00	106 188 700,00
Земельный участок с кад. № 16:24:160304:808	1 580,00	Не применялся	Не применялся	1 598 500,00	1 598 500,00
Земельный участок с кад. № 16:24:160304:807	2 000,00	Не применялся	Не применялся	2 023 400,00	2 023 400,00
ИТОГО:				109 810 600,00	109 810 600,00

Итоговая рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость земельного участка по состоянию на 22.12.2022г. округленно составляет:

№п/п	Объект оценки	Местоположение	Категория земель	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, руб. (округленно)
1	16:24:160304:809	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны	Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства,	115 330,00	106 188 700,00
2	16:24:160304:808		Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства,	1 580,00	1 598 500,00
3	16:24:160304:807		Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства,	2 000,00	2 023 400,00
	Итого				109 810 600,00

Ограничения и пределы применения полученной стоимости объекта оценки

Определяемая рыночная (справедливая) стоимость отображает стоимостную оценку заинтересованности Заказчика в сохранении своих прав на объекты оценки и предполагает оценку объектов исходя из текущего варианта их использования.

1. Настоящая оценка достоверна в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях при указанном предполагаемом использовании. Понимается, что проведенный анализ и заключения не содержат полностью или частично предвзятое мнение.

2. Мнение лица, проводившего оценку, относительно стоимости является действительным на дату проведения оценки, специально оговоренную настоящим отчетом. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические изменения или решения Правительства, указы Президента и местных органов власти, которые могут произойти после этой даты и повлиять на суждения эксперта.

3. Стоимость, определенная в данном отчете, является величиной, рассчитанной при условиях, оговоренных в задании на оценку и других ограничительных условиях, которые приведены в данном разделе отчета. В случае, если исходные данные оцениваемых объектов, указанные в задании на оценку, изменились по независящим от оценщика причинам, указанная в данном отчете итоговая величина стоимости подлежит корректировке.

4. Лицо, проводившее оценку, не занимается измерениями физических параметров оцениваемых объектов (все размеры и объемы, содержащиеся в представленных документах, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

5. Лицо, проводившее оценку, не проводило технических экспертиз и исходило из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемых объектов, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

6. Оценщиком не проводился осмотр объектов оценки.

7. Лицо, проводившее оценку, предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, оказывающих влияние на недвижимость, и не принимает на себя ответственность за наличие таких факторов, а также проведение тех работ, которые могут потребоваться для их обнаружения.

8. Рекомендуемый срок использования результата оценки – в течение шести месяцев со дня составления отчета.

9. Все расчеты проведены с использованием ПО Майкрософт Эксель. Применяемый математический аппарат данного ПО имеет встроенные механизмы округления результатов.

10. Оценщик определял рыночную (справедливую) стоимость объектов оценки исходя из предположения, что объекты оценки свободны от любых ограничений и обременений или ограничения и обременения не оказывают существенного влияния на рыночную (справедливую) стоимость.

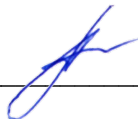
11. Лицо, проводившее оценку, предполагает, что существующие ограничения объектов оценки не являются препятствием для максимально эффективного использования оцениваемых объектов и далее не возникнут какие-либо неблагоприятные сервитуты или ограничения.

3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

- утверждения и факты, приведенные в данном Отчете правильны и корректны (в тех пределах, в которых правильны и корректны представленные Заказчиком документальные материалы);
- сообщаемые анализ, мнения и заключения ограничиваются лишь высказанными допущениями и ограничивающими условиями (приводимые в данном Отчете), представляют личные, беспристрастные анализ, мнения и заключения Оценщика;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом имуществе, и у Оценщика отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему Договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, определённой в пользу какой-либо из заинтересованных сторон;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- никто, кроме подписавших настоящий Отчет, не участвовал в подготовке Отчета и не оказывал авторам профессиональной помощи в его написании;
- оценка проведена и отчет составлен в соответствии с требованиями федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. (с учётом поправок существующих на дату составления отчета), а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации, в том числе Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200: «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)», Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, Стандартов и правил Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, утвержденных Решением Совета Ассоциации СМАО (Протокол №2016/09/06 от 06.09.2016 г.), с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»;
- приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений оценщиков, и являются на их взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- определенная рыночная стоимость признается действительной на дату оценки;
- итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев.

Оценщик

 Л.Н. Диденко

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

При проведении оценки объектов Оценка принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки объектов, являющиеся неотъемлемой частью настоящего отчета:

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

2. Оценщик не несет ответственности за точность и достоверность информации, предоставленной представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору и другими лицами, упоминаемыми в Отчете об оценке, в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика рассматривалась как достоверная.

3. Оценщик в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Оценщик не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но праве ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на объекты оценки. Права на объекты оценки считаются достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества.

4. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке, считались полученными из надежных источников и считались достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делались ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.

5. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемых объектов (размеры и объемы, содержащиеся в документах, предоставленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

6. Оценщиком не проводился осмотр объектов оценки.

7. Отчет об оценке, составленный по договору достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Приложения к Отчету являются неотъемлемой частью Отчета.

8. Оценщик определял рыночную (справедливую) стоимость объектов оценки исходя из предположения, что объекты оценки свободны от любых обременений.

9. Оценщик для целей настоящей оценки принял к расчету оцениваемые земельные участки как условно свободные.

10. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, которые использовались при подготовке Отчета.

11. Обязанностью по идентификации оцениваемых объектов лежит на Заказчике. Расчеты стоимости выполнены Оценщиками на основании предоставленных Заказчиком данных о границах земельных участков. Оценщик не несет ответственность за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объектов или их составных частей.

12. Оценщик предполагал ответственное отношения собственника к объектам оценки и должное управление ими как в период оценки, так и в будущем.

13. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально.

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

15. Оценщик не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность,

предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.

16. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Оценщик не гарантируют конфиденциальность настоящего Отчета. Заказчик и Оценщик принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий Отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.

17. Идентификация объектов оценки производилась Заказчиком, и Оценщик не несет ответственности за достоверную идентификацию объектов оценки.

18. Мнение Оценщика относительно рыночной (справедливой) стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на экономическую ситуацию, и, следовательно, на стоимость объектов.

19. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

20. Общеизвестная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать ключевые показатели рынка и их влияние на стоимость объектов оценки. Под высокой неопределенностью внешних факторов понимается ситуация, когда по объективным, независящим от Оценщика причинам, величина стоимости не может быть определена «с разумной степенью достоверности» (ст. 393 ГК РФ). При этом причины являются внешними по отношению к объектам оценки и их рынку (политические, военные, макроэкономические, эпидемиологические / пандемические и пр.). Оценщик в рамках современных достижений науки и техники (методологии), правил делового оборота не может достоверно учесть характер и интенсивность влияния указанных причин на величину стоимости.

21. Условия / значения ключевых факторов стоимости, для которых выполнены расчеты являются корректными (например, сценарий социально-экономического и отраслевого развития с указанием источника, ключевые допущения). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным.

22. После даты оценки определенная в Отчете итоговая величина стоимости может существенно измениться.

23. Цель оценки рыночной (справедливой) стоимости – определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ Рентный «АК БАРС – Горизонт»
Краткое наименование	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ Рентный «АК БАРС – Горизонт»
ОГРН	1021401047799 от 16.04.2002 г.
ИНН/КПП	1435126890/165701001
Место нахождения	420124, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1А
Оценщик	
Фамилия, имя, отчество	Диденко Лариса Николаевна
Номер контактного телефона	+7 843 277-73-62
Почтовый адрес	info@contrust.bz
Адрес электронной почты	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО) рег. № 495 от 18.07.2007 г. Адрес: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д.8А, 7 этаж.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке серии ПП № 559606 выдан Институтом экономики управления и права (г. Казань) 12.12.2005г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Ответственность Оценщика застрахована в CAO «ВСК», полис № 22490В4000005. Период страхования: с 27.01.2022 г. по 26.01.2023 г. (обе даты включительно), страховая сумма 5 000 000 руб.
Сведения о наличии квалификационного аттестата в области оценочной деятельности, необходимого для оценки данного вида имущества	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 024254-1 от 08.07.2021г., действующий до 08.07.2024г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2006г.
Сведения о независимости оценщика	Требование о независимости выполнено
Юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор:	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью ООО «КонТраст»
Местонахождение	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007
ОГРН	1151690036574
Дата присвоения ОГРН	29.04.2015 г
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Страховой полис № 922/1911146015 на страховую сумму в размере 1 200 000 000 рублей со сроком действия с 26.03.2021 г. по 25.03.2023 г., выдан ПАО «РЕСО-Гарантия».
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	Настоящим ООО «КонТраст» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

6.1. Федеральные стандарты оценки

При проведении работ по оценке, в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., использовались следующие стандарты:

✓ Общие Федеральные стандарты оценки, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200:

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

Общие стандарты оценки определяют общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы отчетов об оценке. До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI. Настоящие Федеральные стандарты оценки являются обязательным к применению при оценке недвижимости и движимого имущества;

✓ Специальный Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611: разработан с учетом международных стандартов оценки и определяет требования к проведению оценки недвижимости. Настоящий Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при оценке недвижимости;

✓ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

6.2. Стандарты оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков

✓ Стандарты и правила Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, утвержденными Решением Совета Ассоциации СМАО (Протокол №2016/09/06 от 06.09.2016 г.).

6.3. Разъяснения заказчику относительно оценочной деятельности

В статье 2 ФЗ «О саморегулируемых организациях» №315-ФЗ от 1 декабря 2007г. сказано следующее: «Под саморегулированием понимается самостоятельная и инициативная деятельность, которая осуществляется субъектами предпринимательской или профессиональной деятельности и содержанием которой являются разработка и установление стандартов и правил указанной деятельности, а также контроль за соблюдением требований указанных стандартов и правил». В соответствии со ст. 22.1. Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. с изменениями от 21.07.2014г.: «Функциями саморегулируемой организации оценщиков являются:

✓ разработка и утверждение стандартов и правил оценочной деятельности;

✓ разработка правил деловой и профессиональной этики в соответствии с типовыми правилами профессиональной этики оценщиков;

✓ (разработка и утверждение правил и условий приема в члены саморегулируемой организации оценщиков, дополнительных требований к порядку обеспечения имущественной ответственности своих членов при осуществлении оценочной деятельности, установление размера членских взносов и порядка их внесения;

✓ представление интересов своих членов в их отношениях с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, а также с международными профессиональными организациями оценщиков;

✓ прием в члены и исключение из членов саморегулируемой организации оценщиков по основаниям, предусмотренным настоящим Федеральным законом и внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков;

✓ контроль за деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики;

✓ ведение реестра членов саморегулируемой организации оценщиков и предоставление доступа к информации, содержащейся в этом реестре, заинтересованным лицам с соблюдением требований настоящего Федерального закона, Федерального закона от 1 декабря 2007 года № 315-ФЗ "О саморегулируемых организациях" и принятых в соответствии с ними иных нормативных правовых актов Российской Федерации;

- ✓ организация информационного и методического обеспечения своих членов;
- ✓ осуществление иных установленных настоящим Федеральным законом функций;
- ✓ осуществление экспертизы отчетов».

6.4. Обоснование применения стандартов.

В соответствии с членством оценщиков в СМАО, в части, не противоречащей указанному в разделе 7.1, при составлении данного отчета использовались:

Стандарты и правила Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, утвержденными Решением Совета Ассоциации СМАО (Протокол №2016/09/06 от 06.09.2016 г.).

7. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости

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

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

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

Аренда - предоставление арендатору (нанимателю) имущества за плату во временное владение и пользование.

Главным законодательным актом, регулирующим вопросы аренды, был и остается Гражданский Кодекс РФ. В статье 606 главы 34 части 2 говорится, что при сдаче чего-либо в аренду собственник или лицо, имеющее право на совершение такой операции, одновременно с заключением договора передает арендатору во временное пользование за плату имущество и сопровождающий его набор прав. Поскольку собственник обладает правами распоряжения, владения и пользования, то он может передать (делегировать) арендатору лишь права из этого ограниченного набора. Гражданский Кодекс говорит, что арендатору могут быть переданы права пользования и владения или же только пользования. Делегируя некоторые из своих прав, собственник их не теряет (т.е. права не отчуждаются), они лишь в разной степени ограничиваются фактом наличия аренды.

Таким образом, собственник делегирует часть своих прав. Следует особо отметить, что права не отчуждаются, а делегируются. Право аренды является ограничением прав Арендодателя. Иногда Арендодатель делегирует Арендатору право сдачи в субаренду.

Рыночная арендная плата - расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях.

Арендодатель — физическое или юридическое лицо, которое предоставляет имущество арендатору за плату во временное пользование и владение. Сдавать в аренду имущество может только его собственник или лицо, уполномоченное на это собственником либо законом.

Арендатор — физическое или юридическое лицо, заключившее договор аренды и оплачивающее пользование и владение или пользование предоставленным имуществом арендодателю. К арендатору гражданское законодательство не предусматривает каких-либо требований и ограничений (за исключением гражданской дееспособности, как и к иным субъектам гражданско-правовых отношений).

Объект аренды – объект недвижимости (помещение), арендная плата за который определяется в соответствии с Заданием на оценку.

Право аренды земельного участка – это право владения и пользования землей, которое предоставляется на определенное время с возможностью его продления.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

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

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

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

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

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

Цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки рыночной (справедливой) стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по

сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО. Затраты по сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива или обязательства

Затраты по сделке не включают транспортные расходы. Если местонахождение является характеристикой актива (как, например, может быть в случае с товаром), цена на основном (или наиболее выгодном) рынке должна корректироваться с учетом расходов, при наличии таковых, которые были бы понесены на транспортировку актива от его текущего местонахождения до данного рынка.

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

1. ФЗ «Об оценочной деятельности» 135-ФЗ от 29.07.98 г. (с учетом изменений, существующих на дату оценки).
2. Федеральные стандарты оценки, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200:
 - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I);
 - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
 - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
 - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
 - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
 - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
3. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611.
4. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
5. Словарь терминов по профессиональной оценке. – М.: Финансовая академия, 1999.
6. Гражданский кодекс Российской Федерации.
7. Международные стандарты оценки Международного комитета по стандартизации оценки имущества -МКСОИ (TIAVSC).
8. «Методы капитализации доходов», С.В. Грибовский, Санкт-Петербург, 1997г.
9. «Экономика и менеджмент» СПб, Издательство «МКС», 2003 год.
10. В.Рутгайзер «Оценка рыночной стоимости недвижимости», Москва 1998, издательство «Дело»
11. "Оценка недвижимости" (учебн.пособ.) Генри С.Харрисон, Москва, 1994г.
12. «Оценка недвижимости», Е.И. Тарасевич, Санкт-Петербург, Издательство СПбГТУ 1997г.
13. Грибовский С.В. «Оценка стоимости недвижимости», М.: Маросейка, 2009г.
14. Учебное пособие. «Экономика недвижимости». Российская экономическая академия им. Г.В.Плеханова, Москва, 1999 год.
15. Найденов Л.И. «Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости»- Казань, 2009г., стр.100
16. Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости» учебное пособие М., «Финансы и Статистика» в 2005г.
17. Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. «Оценка для целей залога» учебное пособие, М., «Финансы и Статистика», 2008г.
18. Е.И. Тарасевич. Методы оценки недвижимости. С.-ПбД995 год.
19. «Справочник оценщика недвижимости -2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2018 г.
20. «Справочник оценщика недвижимости-2022. Часть 1. Земельные участки. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2022 г.
21. «Справочник оценщика недвижимости-2022. Часть 2. Земельные участки. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2022 г.
22. Статриелт - Statrielt– информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка).
23. Информационные сайты www.avito.ru, www.cian.ru, <https://www.domofond.ru> и другие.

9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Данный раздел в зависимости от объекта оценки должен содержать, в том числе сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устаревании. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, информация о текущем использовании объекта оценки, другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

Все количественные и качественные характеристики объекта оценки получены из данных, представленных Заказчиком.

Определение рыночной (справедливой) стоимости указанного выше имущества производилось для целей подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с МСФО (IFRS) 13.

9.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

- Выписки из ЕГРН

9.2. Сведения об объектах оценки

Таблица 9.1 Общие сведения об объектах оценки

Показатель	Значение			
Земельный участок	16:24:160304:537	16:24:160304:809	16:24:160304:808	16:24:160304:807
Адрес	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны			
площадь	27 998,00	115 330,00	1 580,00	2 000,00
Кадастровая стоимость	3 585 703,86	14 770 313,10	202 350,60	256 140,00
категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
разрешенное использование	для жилищного строительства	для жилищного строительства	для жилищного строительства	для жилищного строительства
Балансовая стоимость, руб.	Заказчиком не предоставлена	Заказчиком не предоставлена	Заказчиком не предоставлена	Заказчиком не предоставлена
Субъект права	Общая долевая собственность: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда Рентный "АК БАРС - Горизонт"	Общая долевая собственность: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда Рентный "АК БАРС - Горизонт"	Общая долевая собственность: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда Рентный "АК БАРС - Горизонт"	Общая долевая собственность: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда Рентный "АК БАРС - Горизонт"
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН	Выписка из ЕГРН	Выписка из ЕГРН	Выписка из ЕГРН

Технические параметры объекта оценки установлены на основании правоустанавливающих документов и сведений, предоставленных Заказчиком. Копии указанных документов приведены в Приложении к настоящему отчету.

Сведения об износе объектов оценки. Земельному участку не свойственен физический износ, т.к. земля является не изнашиваемым активом.

Сведения об устареваниях. Иные устаревания оцениваемых земельных участков не выявлены.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость, Исполнителем не выявлены.

Текущее использование объектов оценки: оценщик исходил из предположения, что оцениваемые земельные участки используются по назначению.

Количественные и качественные характеристики объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки: не установлены.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость: исполнителем не выявлены.

Обременения/ограничения:

Согласно данным выписок из ЕГРН, земельные участки имеют обременение прав в виде доверительного управления и сервитуты.

Оценщик определял рыночную (справедливую) стоимость объектов оценки исходя из предположения, что объекты оценки свободны от любых обременений и ограничений.

9.3. Характеристики местоположения объектов оценки

Объекты оценки находятся в с. Малые Кабаны Большекабанского сельского поселения Лаишевского района Республики Татарстан.

Краткий обзор региона.

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

Образована на основании Декрета ВЦИК и СНК от 27 мая 1920 года как Автономная Татарская Социалистическая Советская Республика, с 5 декабря 1936 года — Татарская Автономная Советская Социалистическая Республика.

30 августа 1990 в связи с принятием Декларации о государственном суверенитете была преобразована в Татарскую Советскую Социалистическую Республику, с 7 февраля 1992 Республика Татарстан.

Согласно пункту 2 статьи 1 Конституции Республики Татарстан 1992 года, наименования «Республика Татарстан» и «Татарстан» равнозначны.

Столица — город Казань.

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

Государственные языки: татарский, русский.

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

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

Высшая точка Татарстана — возвышенность Чатыр-Тау.

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

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

Почвы

Почвы отличаются большим разнообразием — от серых лесных и подзолистых на севере и западе до различных видов чернозёмов на юге республики (32 % площади). На территории региона встречаются особенно плодородные мощные чернозёмы, а преобладают серые лесные и выщелоченные чернозёмные почвы.

На территории Татарстана выделяют три почвенных района:

Северный (Предкамье) — наиболее распространены светло-серые лесные (29 %) и дерново-подзолистые (21 %), находящиеся главным образом на водораздельных плато и верхних частях склонов. 18,3 % процента занимают серые и тёмно-серые лесные почвы. На возвышенностях и холмах встречаются дерновые почвы. 22,5 % занимают смытые почвы, пойменные — 6-7 %, болотные — около 2 %. В ряде районов (Балтасинский, Кукморский, Мамадышский) сильна эрозия, коей подвержено до 40 % территории.

Западный (Предволжье) — в северной части преобладают лесостепные почвы (51,7 %), серые и тёмно-серые (32,7 %). Значительную площадь занимают оподзоленные и выщелоченные чернозёмы. Высокие участки района заняты светло-серыми и дерново-подзолистыми почвами (12 %). Пойменные почвы занимают 6,5 %, болотные — 1,2 %. На юго-западе района распространены чернозёмы (преобладают выщелоченные).

Юго-восточный (Закамье) — к западу от Шешмы преобладают выщелоченные и обыкновенные чернозёмы, правобережье Малого Черемшана занято тёмно-серыми почвами. К востоку от Шешмы преобладают серые лесные и чернозёмные почвы, в северной части района — выщелоченные чернозёмы. Возвышения заняты лесостепными почвами, низменности — чернозёмами.

Нефть

Основным ресурсом недр республики является нефть. Республика располагает 800 млн тонн извлекаемой нефти; размер прогнозируемых запасов составляет свыше 1 млрд тонн[24].

В Татарстане разведано 127 месторождений, включающих более 3000 залежей нефти. Здесь расположено второе по величине месторождение в России и одно из крупнейших в мире — Ромашкинское, располагающееся в Лениногорском районе Татарстана. Среди крупных месторождений выделяются Новоелховское и Саусбашское, а также среднее Бавлинское месторождение. Вместе с нефтью добывается попутный газ — около 40 м³ на 1 тонну нефти. Известны несколько незначительных месторождений природного газа и газового конденсата.

Уголь

На территории Татарстана выявлено 112 залежей угля. Вместе с тем в промышленных масштабах могут использоваться только залежи угля, привязанные к Южно-Татарскому, Мелекесскому и Северо-Татарскому районам Камского угольного бассейна. Глубина залегания угля — от 900 до 1400 м

Водные ресурсы

Крупнейшие реки — Волга (177 км по территории республики) и Кама (380 км), а также два притока Камы — Вятка (60 км) и Белая (50 км), обеспечивают общий сток 234 млрд м³/год (97,5 % общего стока всех рек). Кроме них, по территории республики протекают ещё около 500 малых рек длиной не менее 10 км и многочисленные ручьи. Большие запасы водных ресурсов сосредоточены в двух крупнейших водохранилищах — Куйбышевском и Нижнекамском. В республике насчитывается также более 8 тыс. небольших озёр и прудов.

Гидроэнергопотенциал рек реализуется на р. Каме недозагруженной Нижнекамской ГЭС вырабатывающей около 1,8 млрд кВт·ч/год (по проекту — 2,7 млрд кВт·ч/год). В недрах республики содержатся значительные запасы подземных вод — от сильно минерализованных до слабосолоноватых и пресных.

Самые крупные водные объекты Татарстана — 4 водохранилища, обеспечивающие республику водными ресурсами на различные цели.

Куйбышевское — создано в 1955 году, самое крупное не только в Татарстане, но и в Европе, обеспечивает сезонное регулирование стока Средней Волги.

Нижнекамское — создано в 1978 году и обеспечивает суточное и недельное перераспределение к гидроузлу.

Заинское — создано в 1963 году, служит для технического обеспечения ГРЭС.

Карабашское — создано в 1957 году, служит для водообеспечения нефтепромыслов и промышленных предприятий.

На территории республики имеется 731 техническое сооружение, 550 прудов, 115 очистных сооружений, 11 защитных дамб.

Подземные воды

По состоянию на 2005 год в Татарстане разведано 29 подземных месторождений пресных вод с запасами примерно 1 млн кубометров/сутки, для промышленного освоения подготовлено примерно треть запасов.

Достаточно велики и запасы минеральных подземных вод. По состоянию на 2004 год общие запасы минеральных подземных вод составляют 3,293 тысяч кубометров в сутки.

Экология

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

Население

Численность населения республики, по данным Росстата, составляет 3 886 395 чел. (2022). Плотность населения — 57,28 чел./км² (2022). Городское население — 77,25% (2020). Численность экономически активного населения в Республике Татарстан на 1 января 2008 года составила 1790,1 тыс. человек, или 47,0 % от общей численности населения республики.

В Республике Татарстан проживают представители 115 национальностей, главным образом татары и русские. Численность татар составляет чуть более половины населения республики (53,2 % на 2010 год). На втором месте по численности в населении республики располагаются русские (39,7 % на 2010 год).

Татарстан — один из наиболее развитых в экономическом отношении регионов России. Республика расположена в центре крупного индустриального района Российской Федерации, на пересечении важнейших магистралей, соединяющих восток и запад, север и юг страны.

Республика Татарстан обладает значительным экономическим потенциалом и развитым человеческим капиталом. Конкурентными преимуществами Татарстана являются выгодное географическое положение, богатые природные ресурсы, высококвалифицированные трудовые ресурсы, мощный промышленный и научный комплекс, развитая транспортная инфраструктура.

В структуре валового регионального продукта Татарстана доля промышленности составляет 48,1%, сельского хозяйства — 5,6%, строительства — 8,1%, транспортировки и хранения — 4,8%.

Промышленный профиль Республики Татарстан определяют нефтегазохимический комплекс, крупные машиностроительные предприятия, производящие конкурентоспособную продукцию, а также развитое электро- и радиоприборостроение.

Татарстан — это регион высокоинтенсивного сельскохозяйственного производства. Занимая 2,2% сельхозугодий России, республика производит 4,2% ее валовой сельхозпродукции.

В Татарстане сформирована эффективная инвестиционная инфраструктура.

Активно развивается особая экономическая зона промышленно-производственного типа «Алабуга», где разместилось 57 резидентов, из них 33 предприятия ведут промышленно-производственную деятельность по выпуску конкурентоспособной продукции.

В стадии интенсивного развития находятся уникальный проект нового города и особая экономическая зона технико-внедренческого типа «Иннополис». Резидентами ОЭЗ «Иннополис» являются 84 компании, осуществляют свою деятельность 13 компаний-партнеров.

В республике функционирует пять территорий опережающего социально-экономического развития (ТОСЭР) в Набережных Челнах, Нижнекамске, Чистополе, Зеленодольске и Менделеевске, на которых зарегистрированы 62 резидента и еще 3 резидента находятся на стадии регистрации (по состоянию на 13.11.2019).

Доля малого и среднего бизнеса в валовом региональном продукте Республики Татарстан составляет 25,6%.

В Татарстане активно развивается инфраструктура малого и среднего предпринимательства. В республике функционируют 93 объекта инфраструктуры (76 промышленных площадок и 17 промышленных парков), на которых осуществляют деятельность более 1,4 тысяч резидентов.

Успешно функционируют технополис «Химград», индустриальная площадка КИП «Мастер», ЗАО «Инновационно-производственный технопарк «Идея», IT-парк.

Лаишевский муниципальный район¹ - пятое по величине территории административное образование в составе Республики Татарстан. Площадь района составляет 2074 кв. км. Он занимает юго - западную часть территории Предкамья, расположен при слиянии двух крупных рек Республики Татарстан (на левобережье реки Волги и правобережье р. Камы). Согласно постановлению ВЦИК 14.02.1927 в виде опыта в Татарской республике были образованы 10 районов, среди них - Лаишевский район. Его центр - город Лаишево, районный центр расположен на правом берегу р. Камы, вблизи впадения ее в р. Волгу, в 62 км к юго-востоку от г. Казани. В прошлом город Лаишево - один из городов Волжской Булгарии. Как русское поселение существует с 1557 года. Численность населения составляет – 43835 человека, из них 56% - русских, 41% - татар, 3% представители других национальностей. В районе проживают разные национальности. В состав района входят 23 сельских и одно городское поселения.

Лаишевский район² был образован 14 февраля 1927 года. В 1963-м его присоединили к Пестречинскому району, а через два года воссоздали как административную единицу с центром в городе Лаишево.

Район часто неофициально именуется «Державинским краем» — по имени самого известного уроженца, русского поэта Гавриила Державина.

Лаишевский район расположен на берегу Куйбышевского водохранилища в 62 км к юго-востоку от Казани. Его территория занимает 2094,43 км². Граничит с Казанью, Пестречинским, Рыбно-Слободским районами, по акватории Куйбышевского водохранилища — с Верхнеуслонским, Камско-Устьинским, Алексеевским, Спасским районами. Крупные реки — Волга, Кама и Мёша. Множество мелких озёр; площадь крупного Ковалевского озера — 1,245 км².

Малые Кабаны³ — село в Лаишевском районе Республики Татарстан Российской Федерации. Является административным центром Большекабанского сельского поселения.

Село находится близ автомобильной дороги Казань — Оренбург, в 40 километрах к северо-западу от города Лаишево.

Село основано в период Казанского ханства.

В ходе Казанской войны 1552-56 годов запустело, земли отошли к Казанскому Спасо-Преображенскому монастырю.

Русское село образовано в конце XVII века выходцами из села Большие Кабаны. В дореволюционных источниках упоминается также как Кычей Кабан.

В XVIII — первой половине XIX веков жители относились к категории государственных крестьян. Занимались земледелием, разведением скота.

В начале XX века в Малых Кабанах функционировали церковно-приходская школа, 6 ветряных мельниц, кузница, 2 мелочные лавки. В этот период земельный надел сельской общины составлял 1624,5 десятин. До 1920 года село входило в Столбищенскую волость Казанского уезда Казанской губернии. С 1920 года в составе Арского кантона ТАССР. С 14 февраля 1927 года в Воскресенском, с 1 августа 1927 года в Казанском

¹ <https://laishevo.tatarstan.ru/istoriya-3649737.htm>

² https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9B%D0%B0%D0%B8%D1%88%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD

³ https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%B0%D0%BB%D1%8B%D0%B5_%D0%9A%D0%B0%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D1%8B



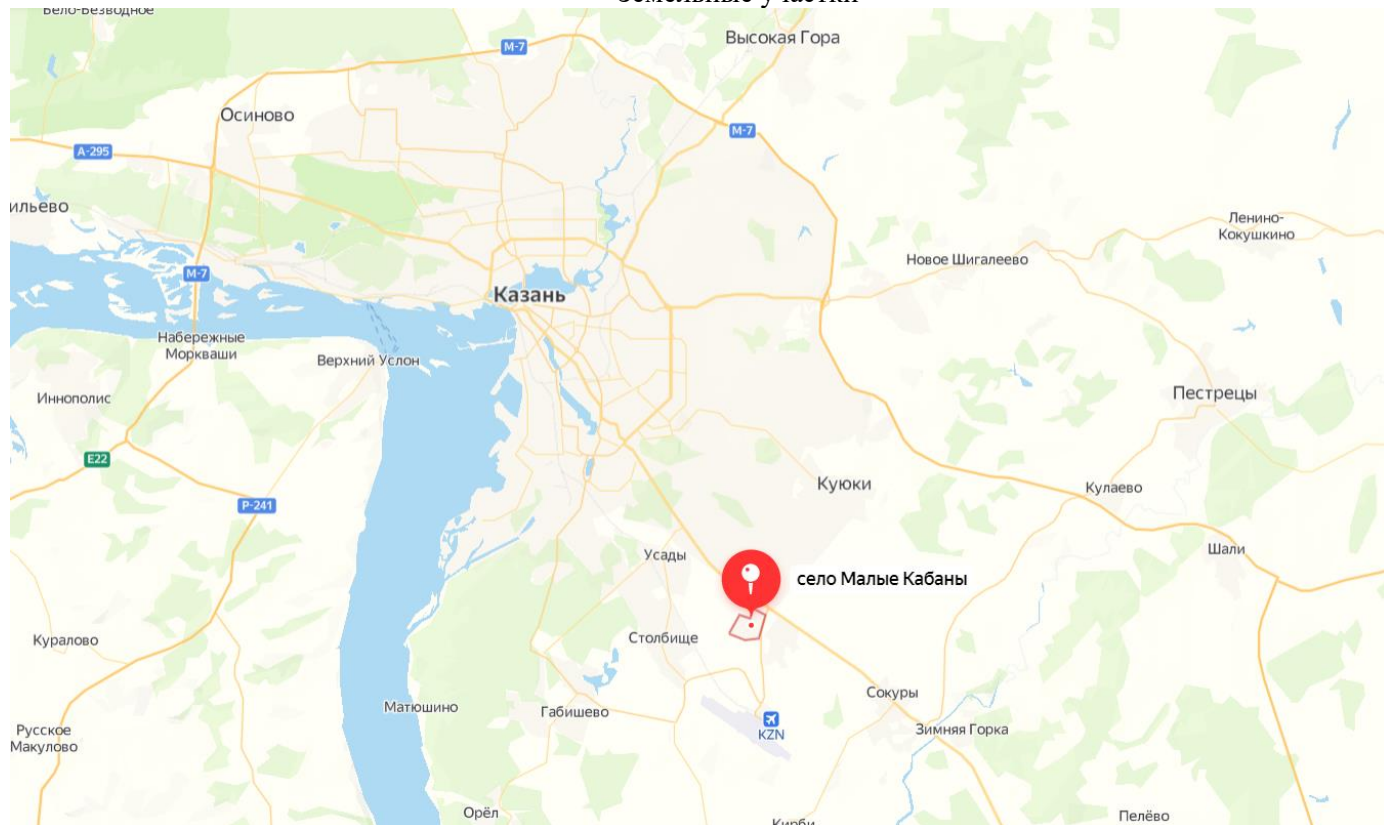
сельском, с 4 августа 1938 года в Столбищенском, с 26 марта 1959 года в Лаишевском, с 1 февраля 1963 года в Пестречинском, с 12 января 1965 года в Лаишевском районах.

Расстояние д. г. Казань 21 км.

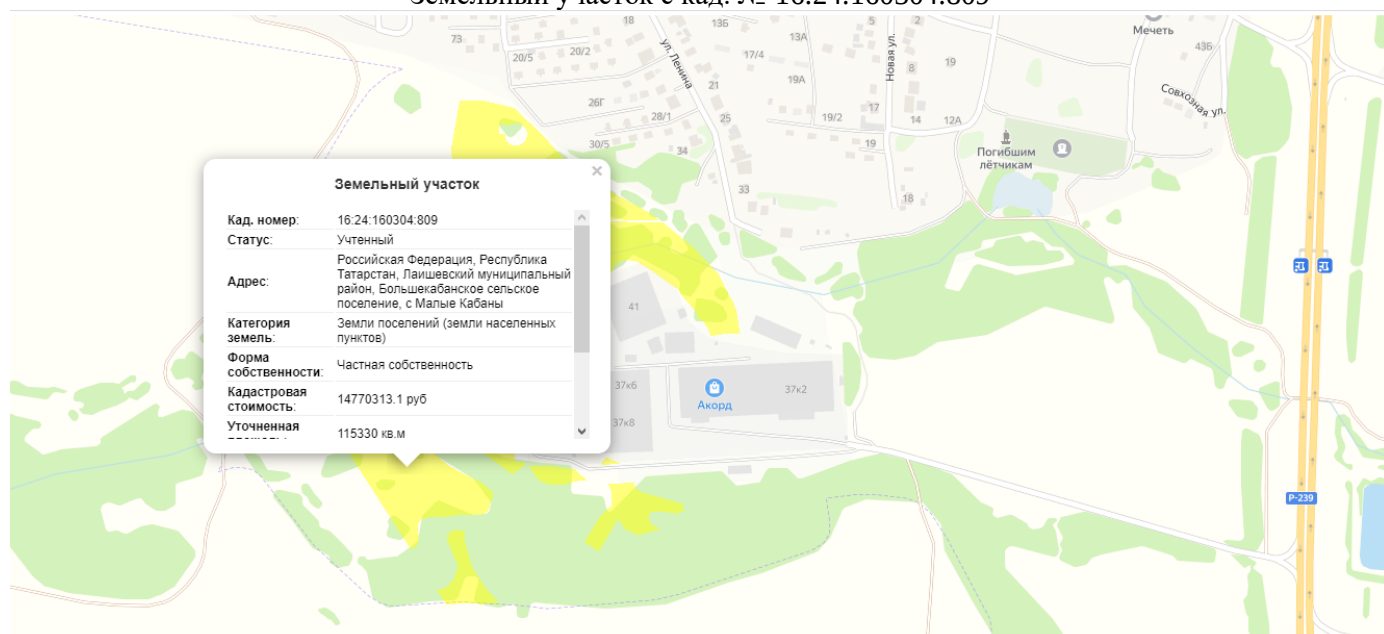
Местоположение характеризуется хорошей привлекательностью для застройки индивидуальными жилыми домами.

Схема месторасположения объекта оценки (<https://yandex.ru/maps/>)

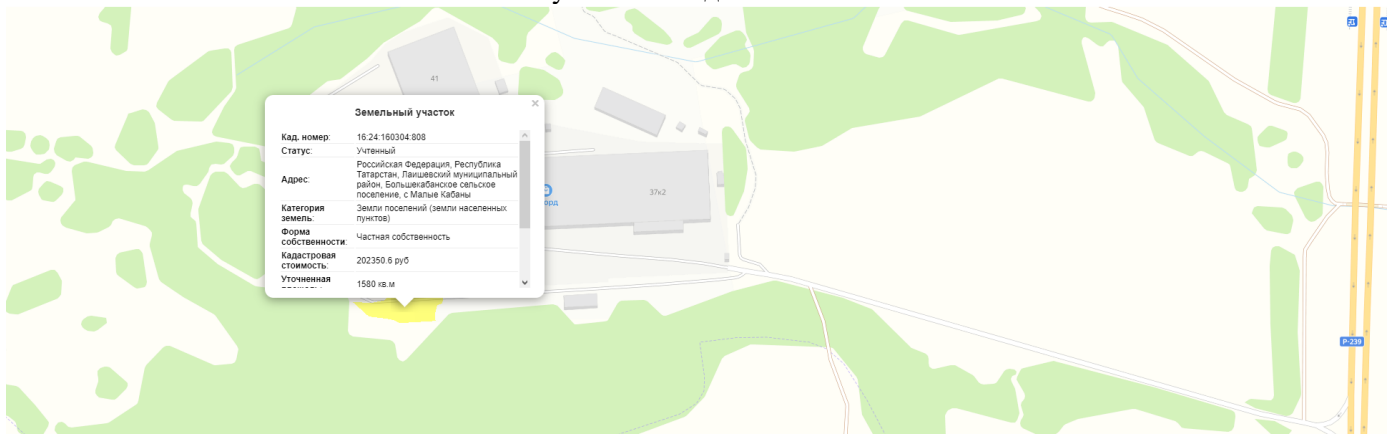
Земельные участки



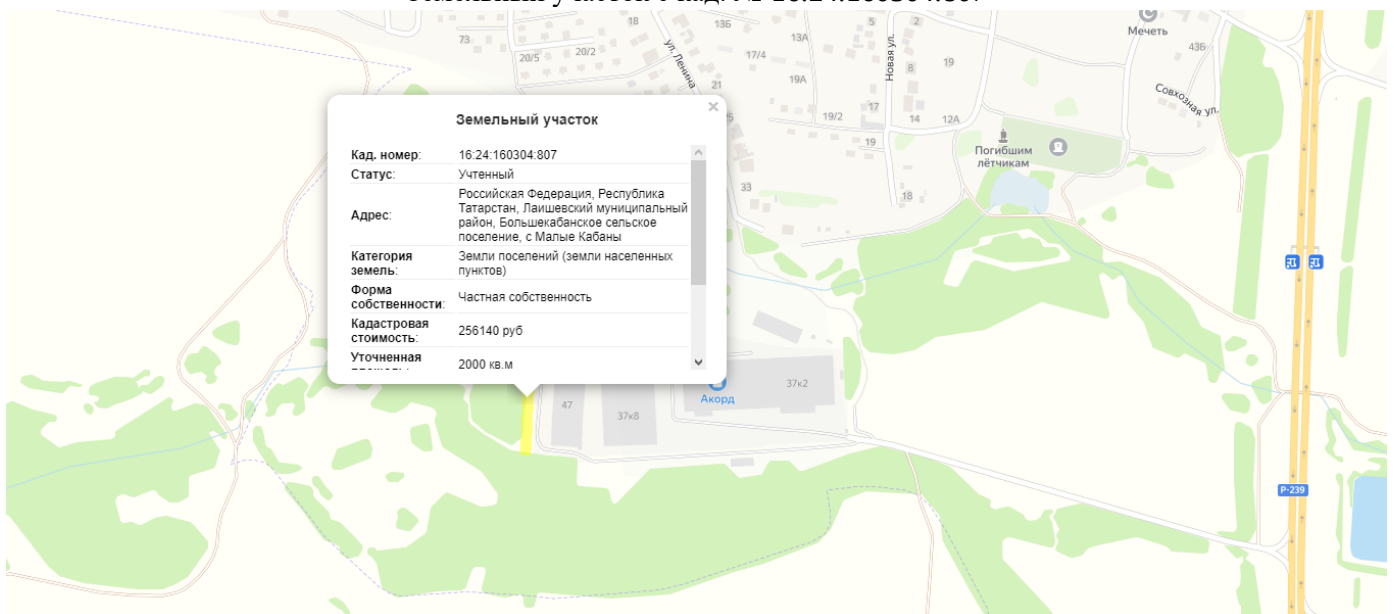
Земельный участок с кад. № 16:24:160304:809



Земельный участок с кад. № 16:24:160304:808



Земельный участок с кад. № 16:24:160304:807



Оценщик определял рыночную (справедливую) стоимость объектов оценки исходя из предположения, что объекты оценки свободны от любых обременений и ограничений.

Иными сведениями, влияющими на стоимость объектов оценки, Оценщик не располагает.

10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

В соответствии с главой V, ФСО №7 «Оценка недвижимости», утверждённого Приказом №450 Минэкономразвития России от 25.09.2014 года, при определении стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

а) 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;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) 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;

г) 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;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости⁴

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

Основные внешнеполитические события и положение России в мире

Мир всё время изменяется: одни страны конфликтуют и разделяются, другие сотрудничают и объединяются, экономика одних развивается, других – падает, меняются мировые ресурсные, торговые и финансовые потоки, меняется уровень жизни и благосостояние народов разных стран. Сегодня страны Европы, где ранее размещались центры самых могущественных империй и в течение нескольких столетий наблюдался расцвет всех сфер жизни, испытывают глубочайший ресурсный дефицит и рецессии экономик, а страны Азии, Африки, Латинской Америки, ранее колониально зависимые от европейских метрополий и где прежде практически отсутствовала промышленность, развиваются, повышая уровень жизни своего населения. В мире обостряется конкуренция за энергетические и сырьевые ресурсы, за интеллектуальный потенциал и передовые технологии, за экологически чистую среду проживания и чистые продукты питания. Всё это происходит на фоне кризиса Бреттон-Вудской системы мировых денежных отношений, основанной на эмиссии доллара США, ставшей главной опорой неоколониальной гегемонии США и других стран Запада, но необеспеченной реальным экономическим ростом этих стран. Финансовое доминирование Запада сопровождается полным военным контролем (около 800 военных баз НАТО в 177 странах мира) и регулярными актами агрессии в отношении стран, заявивших о своей самостоятельности и независимости. Войны, «цветные революции», свержение национальных правительств и массовые беспорядки, организованные и финансируемые странами Запада во всех частях мира: в Корее и Вьетнаме, в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Венесуэле, Белоруссии и Казахстане.

С целью военного давления и сдерживания экономического развития России (а прежде - СССР), как главного геополитического и военного конкурента, Запад окружил российские границы военными базами (более 400), вводят всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против России и, используя полную зависимость всего мира от доллара, бесцеремонно нарушая международные торгово-экономические соглашения и частное право, заставляет другие страны следовать этим санкциям, направленным на полную экономическую и политическую блокаду России с целью дестабилизации российской экономики, её финансовой и политической системы. Разжигание национальной розни в странах бывшего СССР, нацистский переворот 2014 года на Украине и снабжение неонацистского режима современным оружием и наемниками подтверждают агрессивный характер глобального капитала и показывают, что Запад постоянно нуждается в дестабилизации и разжигает войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, ограниченность рынков сбыта, стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, необеспеченность доллара) и внутривнутриполитических кризисов.

США фактически арестовали размещенные за рубежом российские международные валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., отключили крупнейшие российские банки от международной системы SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний, обязывают международные компании покинуть российский рынок. В этой же цепи событий – повреждение морских участков газопроводов Северный поток 1 и 2, поставляющих российский газ в Западную Европу. Такие действия окончательно подрывают отношения с Западом, компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов, подрывают доверие к США, ранее претендовавших на международное лидерство и рыночную (справедливую) экономическую конкуренцию.

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

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Западную Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Например, в 2021 году страны Европейского Союза получали от России 27% всей покупаемой нефти, 45% газа и 46% угля. Россия – крупнейший поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это помогает развивать национальную экономику, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы. Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от импорта создали и критически высокие риски для отечественной экономики, для дальнейшего социального развития страны.

Агрессивное наступление Запада по всему миру (военное, в политике и экономике) и ответные защитные меры России на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальных государств ведут к изменениям сложившихся международных отношений, к изменению однополярного мироустройства. Мир окончательно сползает к длительному глобальному противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: Индия, Китай, Россия, США. При этом, хотя ещё не дошло до открытой войны между этими центрами, перспективы для разрешения этого противостояния в ближайшие годы не просматриваются. Пока не установятся новые принципы международных взаимоотношений, валютные и торговые правила, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мир и многие регионы будут испытывать большие политические и экономические изменения.

Учитывая гарантированную обороноспособность и полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, считаем, что Россия находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами

влияния и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной страной.

10.1 Обзор макроэкономической ситуации в стране

Рыночная стоимость объекта недвижимости – величина, изменяющаяся в зависимости от условий и состояния рынка: внешней и внутренней политики государства, общеэкономических показателей страны, региональной политики и экономического положения региона местонахождения объекта, инвестиционной и предпринимательской политики и активности в стране и регионе, уровня развития промышленности строительных материалов и строительного сектора, уровня доходов потенциальных покупателей и перспективы их роста, кредитной активности банков, уровня развития обслуживающей рынок инфраструктуры (профессиональные посредники, реклама, информационные торговые площадки). Любые изменения перечисленных факторов оказывают влияние на поведение продавцов и покупателей на рынке недвижимости и отражаются на уровне установления цен объектов, на объемах предложения и спроса, объемах сделок.

Стабильное функционирование и развитие рынка возможно лишь при:

1. Политической и экономической устойчивости и положительной динамике развития страны и региона местоположения объекта, при свободных рыночных условиях, обеспечивающих баланс между спросом и предложением;

2. Максимально широком и открытом предложении объектов недвижимости по видам, характеристикам и цене;

3. Стабильности доходов и росте денежных накоплений, росте финансовых возможностей потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Наличие всех указанных факторов говорит о вероятности предстоящего роста рынка: роста объема продаж и роста цен. И наоборот, отрицательная динамика любого из факторов ведёт к дестабилизации рынка, к снижению продаж и цен.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития исследуются основные внешние и внутренние политические и экономические события, оцениваются макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень финансово-кредитной системы, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо или косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса.

Социально-экономическое положение России, январь – август 2022 года⁵.

Производство ВВП. В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлена первая оценка ВВП за II квартал и I полугодие 2022 года. Объем ВВП России за II квартал 2022 г. составил в текущих ценах 34663,6 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2021 г. составил 95,9%. Индексдефлятор ВВП за II квартал 2022 г. по отношению к ценам II квартала 2021 г. составил 117,0%. Объем ВВП России за I полугодие 2022 г. составил в текущих ценах 69292,8 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I полугодия 2021 г. составил 99,6%. Индексдефлятор ВВП за I полугодие 2022 г. по отношению к ценам I полугодия 2021 г. составил 120,0%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в августе 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,4%, в январе-августе 2022 г. - 99,6%.

Индекс промышленного производства в августе 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,9%, в январе-августе 2022 г. - 100,9%

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в августе 2022 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 906,7 млрд рублей, в январе-августе 2022 г. - 3838,8 млрд рублей.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в августе 2022 г. составил 1173,7 млрд рублей, или 107,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-августе 2022 г. - 7065,8 млрд рублей, или 105,1%.

Основными факторами, сдерживающими деятельность строительных организаций, являются: "высокая стоимость материалов, конструкций, изделий" (54%), "высокий уровень налогов" (31%), "недостаток квалифицированных рабочих" (23%), "недостаток финансирования" (19%), "конкуренция со стороны других строительных фирм" (18%), "недостаток заказов на работы" (17%), "погодные условия" и "неплатежеспособность заказчиков" (по 15%).

⁵<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2022.pdf>

Жилищное строительство. В августе 2022 г. возведено 730 многоквартирных домов. Населением построено 39,7 тыс. жилых домов. Всего построено 106,5 тыс. новых квартир. В январе-августе 2022 г. возведено 6,0 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 301,9 тыс. жилых домов. Всего построено 805,1 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 43,7 млн кв. метров, или 62,7% от общего объема жилья, введенного в январе-августе 2022 года.

Грузовые перевозки. В январе-августе 2022 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 3717,4 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1754,6 млрд, автомобильного - 188,4 млрд, морского - 28,8 млрд, внутреннего водного - 44,4 млрд, воздушного - 2,1 млрд, трубопроводного - 1699,0 млрд тонно-километров.

Пассажирыские перевозки. Пассажирооборот транспорта общего пользования в январе-августе 2022 г. составил 291,2 млрд пасс.-километров, в том числе железнодорожного - 85,2 млрд, автомобильного - 57,3 млрд, воздушного - 148,4 млрд пасс.-километров.

Оборот розничной торговли в августе 2022 г. составил 3640,5 млрд рублей, или 91,2% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-августе 2022 г. - 27653,1 млрд рублей, или 95,1%.

В августе 2022 г. оборот розничной торговли на 95,2% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,8% (в августе 2021 г. - 95,4% и 4,6% соответственно).

В августе 2022 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 48,7%, непродовольственных товаров - 51,3% (в августе 2021 г. - 45,4% и 54,6% соответственно).

Оборот общественного питания в августе 2022 г. составил 197,0 млрд рублей, или 101,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-августе 2022 г. - 1399,6 млрд рублей, или 102,2%.

В августе 2022 г., по оперативным данным, населению было оказано платных услуг на 1075,0 млрд рублей, или 102,5% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-августе 2022 г. - на 8182,3 млрд рублей, или 104,0% соответственно.

По результатам выборочного обследования деловой активности в сфере услуг в III квартале 2022 г. баланс оценок изменения экономической ситуации составил (-8%) против (-15%) во II квартале 2022 года.

Индикатор делового климата в сфере услуг - индекс предпринимательской уверенности в III квартале 2022 г. составил (-4%), (-7%) - во II квартале 2022 года.

Оборот оптовой торговли в августе 2022 г. составил 9801,3 млрд рублей, или 79,7% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года, в январе-августе 2022 г. - 79955,9 млрд рублей, или 88,8%. На долю субъектов малого предпринимательства в августе 2022 г. приходилось 29,6% оборота оптовой торговли.

В августе 2022 г. оборот оптовой торговли на 79,9% формировался организациями оптовой торговли (в августе 2021 г. - на 78,0%), оборот которых составил 7835,9 млрд рублей, или 81,7% (в сопоставимых ценах) к августу 2021 года.

В августе 2022 г. зарегистрировано 23,3 тыс. организаций (в августе 2021 г. - 19,0 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 25,2 тыс. (в августе 2021 г. - 42,1 тыс. организаций).

Инвестиции в нефинансовые активы. В I полугодии 2022 г. инвестиции в нефинансовые активы (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) составили 8051,8 млрд рублей, из них 97,9% приходилось на инвестиции в основной капитал.

Инвестиции в основной капитал. В I полугодии 2022 г. использовано 9722,3 млрд рублей инвестиций в основной капитал, или 107,8% к соответствующему периоду предыдущего года.

В августе 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 99,5%, в том числе на продовольственные товары - 98,6%, непродовольственные товары - 100,0%, услуги - 100,1%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в августе 2022 г. составил 100,0%, с начала года - 113,8% (в августе 2021 г. - 100,6%, с начала года - 105,2%). В августе 2022 г. цены на продовольственные товары снизились на 1,4% (в августе 2021 г. - на 0,5%). Цены на непродовольственные товары в августе 2022 г. не изменились (в августе 2021 г. - выросли на 0,8%). Цены и тарифы на услуги в августе 2022 г. выросли на 0,1% (в августе 2021 г. - на 0,3%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце августа 2022 г. составила 19850,1 рубля. За месяц его стоимость снизилась на 0,6% (с начала года - выросла на 7,4%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в августе 2022 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 99,0%, из него в добыче полезных ископаемых - 94,8%, в обрабатывающих производствах - 99,6%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 104,6%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 101,0%.

В августе 2022 г. индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, по предварительным данным, составил 98,8%, в том числе в растениеводстве - 96,2%, в животноводстве - 100,9%.

В августе 2022 г. сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, по предварительным данным, составил 100,6%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - 100,7%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - 100,4%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - 101,0%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в августе 2022 г., по предварительным данным, составил 100,3%.

В январе-июле 2022 г. в консолидированный бюджет Российской Федерации поступило федеральных налогов и сборов на сумму 17911,6 млрд рублей (92,2% от общей суммы налоговых доходов), региональных - 706,2 млрд рублей (3,6%), местных - 119,8 млрд рублей (0,6%), налогов со специальным налоговым режимом - 698,9 млрд рублей (3,6%).

Совокупная задолженность по налогам и сборам, страховым взносам, пеням, налоговым санкциям и процентам в бюджетную систему Российской Федерации (включая задолженность по единому социальному налогу, страховым взносам и платежам в государственные внебюджетные фонды) на 1 августа 2022 г. составила 2442,5 млрд рублей.

В январе-июле 2022 г., по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах составил 18779,9 млрд рублей (40,1 тыс. организаций получили прибыль в размере 22136,4 млрд рублей, 16,6 тыс. организаций - убыток на сумму 3356,5 млрд рублей).

В январе-июле 2022 г., по оперативным данным, доля убыточных организаций по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 0,7 процентного пункта и составила 29,2%.

На конец июля 2022 г. суммарная задолженность по обязательствам организаций, по оперативным данным, в целом по России составила 166283,0 млрд рублей, из нее просроченная - 4765,7 млрд рублей, или 2,9% от общей суммы задолженности (на конец июля 2021 г. - 3,2%, на конец июня 2022 г. - 2,9%).

Кредиторская задолженность в целом по России на конец июля 2022 г., по оперативным данным, составила 82585,3 млрд рублей, из нее просроченная - 4329,6 млрд рублей, или 5,2% от общей суммы кредиторской задолженности (на конец июля 2021 г. - 6,2%, на конец июня 2022 г. - 5,2%).

Задолженность по полученным кредитам банков и займам в целом по России на конец июля 2022 г., по оперативным данным, составила 83697,7 млрд рублей, в том числе просроченная - 436,1 млрд рублей, или 0,5% от общего объема задолженности по полученным кредитам банков и займам (на конец июля 2021 г. - 0,7%, на конец июня 2022 г. - 0,5%).

Дебиторская задолженность в целом по России на конец июля 2022 г., по оперативным данным, составила 80657,0 млрд рублей, из нее просроченная - 4511,5 млрд рублей, или 5,6% от общего объема дебиторской задолженности (на конец июля 2021 г. - 4,9%, на конец июня 2022 г. - 5,5%).

По данным Банка России, объем денежной массы (М2) на 1 августа 2022 г. составил 70825,4 млрд рублей и увеличился по сравнению с 1 августа 2021 г. на 19,3%, по сравнению с 1 июля 2022 г. - на 1,7% при увеличении потребительских цен на 15,1% и уменьшении на 0,4% соответственно.

Состояние системы кредитных организаций. Количество действующих кредитных организаций, имеющих право на осуществление банковских операций, на 1 сентября 2022 г. составило 361 единицу и сократилось по сравнению с 1 сентября 2021 г. на 14 организаций, по сравнению с 1 августа 2022 г. - на 2 организации.

Рынок государственных ценных бумаг. По данным Банка России, объем государственных ценных бумаг на конец августа 2022 г. составил 15302,8 млрд рублей и снизился по сравнению с соответствующей датой 2021 г. на 4,3%, по сравнению с концом июля 2022 г. практически не изменился.

Валютный рынок. По данным Банка России, международные резервы Российской Федерации на 1 сентября 2022 г. составили 565,7 млрд долларов США и снизились по сравнению с 1 сентября 2021 г. на 8,5%, по сравнению с 1 августа 2022 г. - на 1,9%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июле 2022 г. составила 62200 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 11,4%.

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 сентября 2022 г. составила 845 млн рублей и по сравнению с 1 августа 2022 г. увеличилась на 113 млн рублей (15,4%). Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 сентября 2022 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности. Из общей суммы просроченной задолженности на долги, образовавшиеся в 2022 г., приходится 362 млн рублей (42,9%), в 2021 г. - 130 млн рублей (15,3%), в 2020 г. и ранее - 353 млн рублей (41,8%).

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в августе 2022 г. составила 75,5 млн человек, из них 72,6 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 2,9 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Занятость населения. Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в августе 2022 г. составил 60,4%. Среди занятых доля женщин в августе составила 48,5%. Уровень занятости сельских жителей (55,3%) ниже уровня занятости городских жителей (62,0%).

Безработица. В августе 2022 г. 2,9 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в августе 2022 г. составил 3,8% (без исключения сезонного фактора).

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 августа 2022 г. составила 145,1 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 475,5 тыс. человек, или на 0,32% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 351,5 тыс. человек, или на 0,24%). В январе-июле 2022 г. наряду с естественной убылью (-401,6) тыс. человек наблюдался и миграционный отток (-73,9) тыс. человек.

В целом по стране в январе-июле 2022 г. число умерших превысило число родившихся в 1,5 раза (в январе-июле 2021 г. - в 1,6 раза), в 59 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,5-2,9 раза.

10.2. Анализ влияния общей политической, экономической и социальной обстановки в Республике Татарстан на рынок оцениваемого объекта в 2022г.

Последствия⁶ распространения новой коронавирусной инфекции в России и в мире до конца не преодолены. В значительном числе стран вновь введены либо продлены карантинные ограничения, направленные на борьбу с ростом заболеваемости. В целях обеспечения экономической и социальной стабильности руководством страны и Республики Татарстан реализуется комплекс мер по противодействию распространению коронавирусной инфекции, поддержке бизнеса и населения.

В целях обеспечения скоординированной работы всех уровней власти, предприятий и организаций, оперативного реагирования на возникающие проблемы и поиска их решений, выявления резервов экономического развития проводится работа по реализации Плана мероприятий по обеспечению устойчивого развития экономики Республики Татарстан в условиях ухудшения ситуации в связи с распространением новой коронавирусной инфекции, волатильностью цен на нефть и курса доллара (далее – План мероприятий), утвержденного распоряжением Кабинета Министров Республики Татарстан от 20.03.2020 № 620-р.

Ведется работа по поддержке отраслей экономики, оказавшихся в зоне риска. Это, в первую очередь, адресная поддержка организаций отраслей, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции.

Активно реализуется комплекс мер по поддержке малого и среднего предпринимательства, включающий программы предоставления льготных микрозаймов, гарантий (поручительств) по кредитам, субсидий, в том числе для самозанятых граждан и другие. В результате реализации всех необходимых мер, направленных на обеспечение устойчивого развития, в экономике республики, как и в стране в целом,

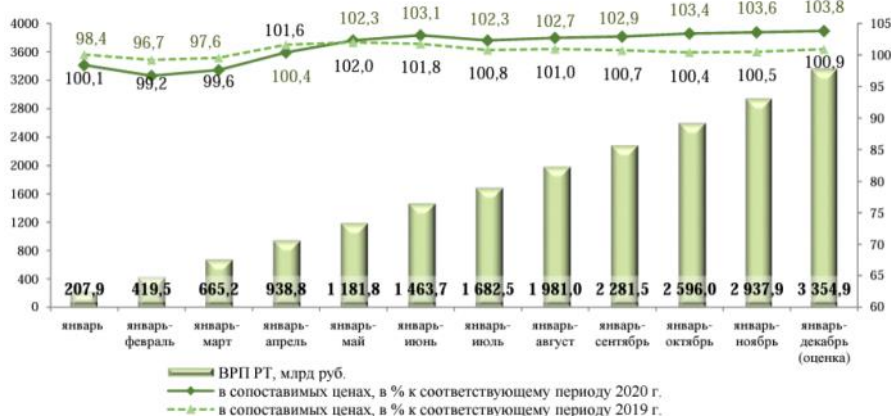
наблюдаются восстановительные тенденции, что подтверждается динамикой основных макроэкономических показателей. Республика Татарстан по основным макроэкономическим показателям сохраняет за собой лидирующие позиции среди регионов Российской Федерации.

**Рейтинг Республики Татарстан среди субъектов Российской Федерации
и регионов Приволжского федерального округа**

Макроэкономические показатели	2021 г.	
	Среди субъектов Российской Федерации	Среди регионов Приволжского федерального округа
Объем валового регионального продукта ¹	6	1
Объем промышленного производства	5	1
Объем сельскохозяйственного производства	7	1
Объем инвестиций в основной капитал ²	6	1
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство»	5	1
Ввод жилья	6	1
Оборот розничной торговли	7	1
Номинальная среднемесячная заработная плата ³	34	2
Уровень зарегистрированной безработицы (на конец декабря) ⁴	12	2

По объему валового регионального продукта республика занимает 6 место среди субъектов Российской Федерации, по промышленному производству и строительству – 5 место, инвестициям в основной капитал и вводу жилья – 6 место, сельскому хозяйству и обороту розничной торговли – 7 место. По итогам 2021 года объем валового регионального продукта, по оценке, составил 3 354,9 млрд рублей, или 103,8% в сопоставимых ценах к уровню 2020 года.

ВРП Республики Татарстан в 2021 году



В структуре экономики наибольший удельный вес традиционно, по оценке, занимает промышленность – 49,4% (в том числе, добыча полезных ископаемых – 28,9%, обрабатывающие производства – 18,4%, обеспечение электрической энергией, газом, паром; кондиционирование воздуха – 1,6%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 0,5%), сельское хозяйство – 4,2%, строительство – 5,7%, оптовая и розничная торговля – 9,5%, транспортировка и хранение – 5,7%.

Индекс⁷ промышленного производства составил 109,3% (январь-август 2021 г. в % к январю-августу 2020 г. – 104,6%).

Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата на предприятиях и в организациях, включая малое предпринимательство, за январь-июль 2022 г. выросла по сравнению с январем-июлем 2021 г.

⁷ <https://profitat.ru/assets/mgr/socrazvitiye/2022/infanalitpolozheniyanvaravgust12102022.pdf>;

https://tatstat.gks.ru/storage/mediabank/%D0%9A%D0%BE%D0%BC%D0%BF%D0%BB%D0%B5%D0%BA%D1%81%D0%BD%D1%8B%D0%B9%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D0%B4_08_2022.pdf

на 17,3%, составив 49 942,6 рубля.

Реальная заработная плата за январь-июль 2022 г. составила 102,1% по сравнению с январем-июлем 2021 г.

Просроченная задолженность по заработной плате по состоянию на 1 сентября 2022 г. отсутствует.

Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости, сократилась с 10 428 человек на конец июля 2022 г. до 10 262 человек на конец августа 2022 г. (на конец августа 2021 г. – 17 390 чел.).

Индекс потребительских цен в августе 2022 г. по отношению к декабрю 2021 г. составил 110,7% (август 2021 г. в % к декабрю 2020 г. – 104,9%). При этом цены на продовольственные товары выросли на 10,6%. На непродовольственные товары цены выросли на 11,8%.

Стоимость оказываемых населению услуг увеличилась на 9,4%: услуги зарубежного туризма подорожали на 30%, санаторно-оздоровительные услуги – на 18,9%, медицинские услуги – на 13,8%, услуги пассажирского транспорта – на 10,2%, бытовые услуги – на 11,3%, услуги страхования – на 9,7%, услуги связи – на 8,6%, услуги дошкольного воспитания – на 2,4%. Услуги организаций ЖКХ увеличились на 6,1%, в том числе услуги гостиниц и прочих мест проживания подорожали на 25,5%, коммунальные услуги – на 6,5% (из них цены на водоотведение выросли на 25,7%, холодное водоснабжение и отопление – на 7,3%, водоснабжение горячее – на 7%, услуги по снабжению электроэнергией – на 5,4% и газоснабжение – на 3%), жилищные услуги (без аренды квартир у частных лиц) – на 4,9%. Распределение организаций, учтенных в Статистическом регистре хозяйствующих субъектов.

Строительство важнейших объектов. В январе-августе 2022г. предприятиями, осуществляющими строительство, реконструкцию и техническое перевооружение, включенными в федеральную адресную инвестиционную программу, утвержденную Минэкономразвития Российской Федерации, фактически использовано инвестиций за счет всех источников финансирования на сумму 29519,8 млн рублей.

Жилищное строительство. В январе-августе 2022г. в Республике Татарстан предприятиями, организациями и населением введено 2492,6 тыс. кв. метров общей площади жилья, что составило 131,4% к уровню января-августа 2021г.

Предприятия и организации республики сдали в эксплуатацию 14837 квартир общей (полезной) площадью 743,1 тыс. кв. метров. Индивидуальное жилищное строительство. Населением республики за счет собственных и привлеченных средств построено 12046 индивидуальных жилых домов общей площадью 1749,5 тыс. кв. метров., что составляет 70,2% от общей площади жилья, введенного в республике. Средняя площадь одного индивидуального жилого дома составила 145,2 кв. метров.

Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, население, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели) в январе-августе 2022г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 189015,1 млн рублей, в сопоставимых ценах к уровню января-августа 2021г. – 118,4%.

В январе-августе 2022г. грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов деятельности, составил 9648,0 млн т-км (138,0% к уровню соответствующего периода 2021г.). Пассажирооборот автомобильного транспорта общего пользования в январе-августе 2022г. составил 899,1 млн пасс-км (99,1% к уровню соответствующего периода 2021г.).

Оборот розничной торговли на душу населения в январе-августе 2022г. составил 203398 рублей. В январе-августе 2022г. оборот розничной торговли на 92,5% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети (вне рынка); доля рынков в объеме оборота розничной торговли составила 7,5%.

Из 102544 организаций, учтенных в Статистическом регистре хозяйствующих субъектов, 99617 являются юридическими лицами, 2927 – филиалами, представительствами и другими обособленными подразделениями юридических лиц и иными неюридическими лицами. На 1 сентября 2022г. в базе Статистического регистра учтено 99544 индивидуальных предпринимателей, в том числе 3457 глав крестьянских (фермерских) хозяйств и 1700 частных адвокатов и нотариусов.

10.3. Обзор российского рынка земельных участков

Земли населенных пунктов - это земли, находящиеся внутри границ населенных пунктов и поселений и предназначенные для их застройки и развития. Такие участки предназначены для плановой застройки (многоэтажные дома), строительства индивидуального жилья и ведения подсобного хозяйства. Также в состав населенных пунктов входят общественно-деловые, производственные, рекреационные зоны и инженерно-транспортная инфраструктура.

Строительство на этих территориях возможно в соответствии с градостроительным регламентом. Например, на участках, предназначенных под индивидуальное жилищное строительство, нельзя построить многоквартирный дом.

В соответствии со ст. 85 Земельного кодекса в состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- 1) жилым;
- 2) общественно-деловым;
- 3) производственным;
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) рекреационным;
- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) специального назначения;
- 8) военных объектов;
- 9) иным территориальным зонам.

Рынок земельных участков Татарстана⁸

«Авито Недвижимость» провела исследование, в ходе которого стало известно, что за год спрос на земельные участки в Татарстане вырос всего на 0,9%.

В III квартале 2022 года, по сравнению с тем же периодом прошлого года, спрос на приобретение земельных участков в Татарстане на платформе вырос на 0,9%, а объем предложений снизился на 1,2%. При этом средняя стоимость земельных участков выросла на 39%.

В сегменте участков, подходящих под индивидуальное жилищное строительство, спрос и предложение в целом по России синхронно увеличились на 1%. В Татарстане стоимость участков под ИЖС увеличилась на 25% и составила 750 тыс. рублей. Интересно, что самые дорогие участки под ИЖС располагаются в Крыму (1,95 млн рублей).

В сегменте участков сельхозназначения за год спрос вырос на 11%, предложение — на 6%, а стоимость — на 28%. Таким образом, в III квартале 2022 года на «Авито Недвижимости» в среднем по России цена подобных участков составила 449 000 рублей.

В сегменте участков промышленного назначения за год спрос снизился на 1% при выросшем на 6% предложении. В Татарстане стоимость на такие объекты увеличилась на 27,7% и составила 10 215 000 рублей. Самые дорогие участки промназначения находятся в Москве — их цена составляет примерно 14 млн рублей.

10.4 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

В соответствии с п. 6) ст. 11 ФСО № 7 «Оценка недвижимости», оценщик должен в анализе рынка определить сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости не развит и нет данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) ценах предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

Рынок недвижимости представляет собой систему правовых, экономических, организационных и культурных отношений между субъектами рынка недвижимости по поводу создания, формирования, распределения, обмена, потребления полезных свойств, а также прав и обязанностей, вытекающих из обладания объектами недвижимости.

Сегменты рынка недвижимости. В зависимости от цели использования выделяют жилую и приносящую доход недвижимость. В понятие жилой недвижимости входят объекты, удовлетворяющие потребность в жилье. Приносящая доход недвижимость — это объекты, удовлетворяющие потребность в получении постоянного денежного дохода от ее использования.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, укрупненно рынок можно разделить на следующие сегменты рынка недвижимости:

⁸ <https://realnoevremya.ru/news/265293-v-tatarstane-na-09-vyros-spros-na-zemelnye-uchastki>

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости;
- рынок земли.

Земельный рынок может быть сегментирован по следующим критериям:

1. В зависимости от категории земель различают земли: сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, промышленности и иного специального назначения, особо охраняемых территорий и объектов, лесного фонда, водного фонда запаса.

Данная классификация характеризует возможности гражданского оборота, т.е. совершения сделок купли-продажи, аренды и др., с земельными участками, относящимися к различным категориям земель. По законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, земель промышленности и иного специального назначения, отдельных объектов водного фонда. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения.

2. В зависимости от вида разрешенного использования земельные участки могут быть предназначены: для индивидуального жилищного строительства, коттеджного строительства, ведения личного подсобного или крестьянско-фермерского хозяйства, ведения садово-огороднического хозяйства, размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, размещения объектов коммерческого назначения, прочего использования.

Сегментирование земельных участков, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот критерий важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка. В зависимости от вида права на земельные участки: право собственности, право аренды, право постоянного бессрочного пользования, право пожизненного наследуемого владения; сервитут. Право собственности на земельный участок, зарегистрированное в установленном порядке, определяет возможности проведения сделок с данным участком на земельном рынке.

Также, сегментация рынка земли может быть проведена и другим критериям, например: в зависимости от расстояния и престижности направления от областных и районных центров, в зависимости от размера участка, в зависимости от степени развитости инфраструктуры (наличия коммуникаций) земельных участков и т.д.

Рассматриваемые в данном Отчете земельные участки относятся к категории земельных участков: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства. Таким образом, далее рассматривались цены предложений на продажу земельных участков под ИЖС.

10.5 Анализ фактических данных о ценах сделок (предложений) с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект с указанием интервала значений цен.

Анализ рынка земельных участков для индивидуального жилищного строительства на момент оценки показал, что сегмент рынка сопоставимых с объектом оценки земельных участков в Лаишевском муниципальном районе Республики Татарстан достаточно развит. Также анализировались предложения на продажу земельных участков из указанного сегмента рынка, расположенные в соседних районах республики, сопоставимых по местоположению.

В результате анализа были получены следующие предложения о продаже сопоставимых земельных участков. Данные по предложениям представлены в нижеследующей таблице. Источники информации: сайты <https://www.avito.ru/>, <https://www.domofond.ru/>, <https://kazan.cian.ru/>, <https://tatarstan.move.ru/> и другие.

Таблица 10.1. Сведения о продаже сопоставимых земельных участков

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
1	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с. Столбище	10 000,00	40 000 000,00	4 000,00	29.07.2022	Продам земельный участок ижс 100.0 сот район Лаишевский село Столбище Столбищенское сельское поселение Гектар земли в центре село Столбище, цена за сотку 400 000р.	https://vsn.ru/r-n-laishevskiy/s-stolbische/sale-land-lot/individual-housing-construction/63607520-100-0-sot-40000000-rub-stolbischenskoe-selskoe-poselenie
2	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с. Столбище	10 122,00	8 999 000,00	889,05	14.09.2022	Продам земельный участок ижс 101.0 сот район Лаишевский село Столбище Столбищенское сельское поселение Продается земельный участок площадью 1 га в с. Столбище! Удобное расположение, скоро рядом будет построена трасса М-12, что очень удобно для логистики! Крайний участок, подъезд с двух сторон, есть возможность размежевать на более мелкие участки, все сети рядом. Оформление при строительстве здания в районе легче, дешевле и быстрее чем в городе, налоги меньше в 10 раз чем в городе.	https://vsn.ru/r-n-laishevskiy/s-stolbische/sale-land-lot/individual-housing-construction/64196102-101-0-sot-8999000-rub-stolbischenskoe-selskoe-poselenie
3	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с. Столбище	172 877,00	233 383 950,00	1 350,00	09.09.2022	Продаётся участок, 1728.77 сот. Предлагаю рассмотреть покупку земельных участков площадью 17 га (1728,7 сот) под жилищную застройку в экологически чистом районе вблизи г.Казани. Участок расположен внутри села Столбище, Лаишевского района, Республики Татарстан. Отличительной характеристикой данного земельного участка является его экологичность, при непосредственной близости к городу Казань (15 минут от центра), низкие тарифы ЖКХ, развитая инфраструктура села (школа, детский сад, поликлиника, магазины), регулярный общественный транспорт. Возможность приобретения жилья по сельской ипотеке по сниженной ставке и главное конкурентное преимущество участка-инвестиционная привлекательность. Сделку будет проводить профессиональный сертифицированный агент, прошедший аттестацию в гильдии Риэлторов Республики Татарстан. Наша ответственность застрахована в РЕСО-Гарантия. Принимаем в оплату ваше жильё! Звоните!!! Покажем в удобное для Вас время!Номер объекта: #150/537011/17422	https://kazan.domclick.ru/card/sale_lot_1589230304
4	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с. Столбище	49 219,00	66 446 650,00	1 350,02	09.09.2022	Продаётся участок, 492.19 сот. Предлагаем рассмотреть покупку земельных участков площадью 5 га (492сот) под жилищную застройку в экологически чистом районе вблизи г.Казани. Участок расположен внутри села Столбище, Лаишевского района, Республики Татарстан. Отличительной характеристикой данного земельного участка является его экологичность, при непосредственной близости к городу Казань (15 минут от центра), низкие тарифы ЖКХ, развитая инфраструктура села (школа, детский сад, поликлиника, магазины), регулярный общественный транспорт. Возможность приобретения жилья по сельской ипотеке по сниженной ставке и главное конкурентное преимущество участка- инвестиционная привлекательность. Сделку будет проводить профессиональный сертифицированный агент, прошедший аттестацию в гильдии Риэлторов Республики Татарстан. Наша ответственность застрахована в РЕСО-Гарантия. Принимаем в оплату ваше жильё! Звоните!!! Покажем в удобное для Вас время!Номер объекта: #150/537010/17422	https://kazan.domclick.ru/card/sale_lot_1589230303
5	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с.	213 040,00	215 000 000,00	1 009,20	28.02.2022	Продается земельный участок в Лаишевском районе, п.Столбище Продается земельный участок общей площадью 2130, 4 соток, расположенный в 10	https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_prodaetsya

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предло- жения, руб.	Цена пред- ложения, руб./м2	Дата пред- ложения	Текст объявления	Источник информации
	Столбище					км от г.Казани п.Столбище. Земли населенных пунктов, РВИ: жилищное строитель- ство. Земельный участок имеет асфальтированный подъезд. Коммуникации: электри- чество, газ рядом (400-500м). Участок граничит с лесным массивом. Земельный уча- сток прекрасно подойдет под индивидуальное строительство, так и как бизнес- проект.	_zemelnyy_uchastok_v_laishev skom_rayone_pstolbische_455 2230
6	Республика Татарстан, Лаишев- ский муниципальный район, с. Большие Кабаны	559 657,00	550 000 000,00	982,74	22.01.2022	Продается земельный участок под строительство коттеджного поселка 55 9657 кв.м. Продается земельный участок под строительство коттеджного поселка 55 9657 кв.м. в непосредственно близости д.Большие Кабаны, в собственности, асфальтированная дорога, коммуникации недалеко от участка. Рассмотрим варианты обмена, аренды.	https://tatarstan.kupiprodai.ru/r ealty/kazan_zemlya_prodaetsya _zemelnyy_uchastok_pod_stroi telstvo_kottedzhnogo_poselka_ 55_9657_kvm_4374351
7	Республика Татарстан, Лаишев- ский муниципальный район, Никольское сельское поселение	290 000,00	261 000 000,00	900,00	08.09.2022	Об участке Площадь: 2900 сот. Расстояние до центра города: 12 км Продается земельный участок с кадастровым номером 16:24:050802:404 под строи- тельство коттеджного поселка. Участок располагается в 25 км. от г. Казани в черте Никольского сельского поселения Лаишевского муниципального района Республики Татарстан. Реализуемая площадь земельного участка – 29 га. Земельный участок имеет категорию земель населенных пунктов и находится в про- цессе изменения разрешенного вида использования под индивидуальное жилищное строительство (Зона Ж-1). Сроки завершения процедуры – сентябрь 2022 года. Проект планировки земельного участка предусматривает строительство на его терри- тории коттеджного поселка с общим количеством обособленных участков под ИЖС не менее 190 ед. минимальной площадью - 10 000 кв. м. Концепция развития поселка предполагает строительство за счет средств местного бюджета на территории участка детского сада на 50 мест, школы на 108 учащихся мест, а также строительство торговых объектов, объектов общественного питания, открытой парковки на 33 места, аптеки, спортивно-тренажерного зала, опорного пункта и прочих объектов социальной инфраструктуры. Рельеф участка ровный, конфигурация квадратная, посредством чего обеспечивается возможность максимально эффективного использования площади участка под жи- лищное строительство. Участок расположен в 350 метрах от проезжей части. Доступ к земельному участку обеспечивается посредством сформированного под дорогу участка с кадастровым номером 16:24:050802:4166, который также принадле- жит продавцу на праве собственности. Ширина дороги – 20 м. Месторасположение подъездных путей и строительство дороги согласованы уполномо- ченными органами в рамках Генерального плана. Все необходимые в целях развития коттеджного поселка технические условия, в том числе на газификацию и электроснабжение, получены. Мониторинг рынка показывает, что земельные участки в Лаишевском районе поль- зуются наибольшим спросом в Республике Татарстан, чем обусловлена и более высо- кая стоимость участков. В среднем цены на земельные участки в Лаишевском районе при сходных условиях составляют от 300 000 до 450 000 рублей за 100 кв. м. Коммерческая привлекательность и востребованность земельного участка, также обеспечивается за счет его выгодного расположения, в близости от г. Казани.	https://www.avito.ru/stolbische /zemelnye_uchastki/uchastok_2 9_ga_izhs_2571903579

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
						Цена указана за 1 га.	
8	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение	49 774,00	39 820 000,00	800,02	20.09.2022	Об участке Площадь: 497.7 сот. Расстояние до центра города: 32 км Земельный участок село Никольское. ИЖС. Электроэнергия, газ, вода на границе участка. Торг и встречные предложения рассматриваются. Возможен обмен на коммерческую недвижимость.	https://www.avito.ru/kazan/ze-melnye_uchastki/uchastok_498ga_izhs_2194099421
9	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д. Новая Поляна	10 000,00	15 000 000,00	1 500,00	01.09.2022	Об участке Площадь: 100 сот. Расстояние до центра города: 37 км Покупайте у нас , эксклюзивный во всех этого слова земельный участок . Участки размежеваны , но продажа только всей территории. ИЖС . Участок на территории которого растут многолетние богатые сосны 50% засажено и 50 % ровное поле . Волга 500 м , в близи есть дикое озеро которым вы будете наслаждаться , на едите с природой. Газ, свет, все подведено к участку Участок подойдёт ценителям природы, охота рыбалки , вы можете стать счастливым его обладателем и основать там свою ферму или поместье , как вам это будет угодно) Подробнее расскажу , и даже покажу вам это райское место. Реально лучше приехать , насладится звуками природы и услышать волшебные ароматы этой природы . Видео вышло по запросу. Один взрослый собственник (физ.лицо) рассмотрим разные варианты . Звоните - и мы обязательно договоримся . Разумный торг на участке .	https://www.avito.ru/kazan/ze-melnye_uchastki/uchastok_100sot_izhs_2479124174
10	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Кирбинское сельское поселение, с. Кирби	45 000,00	33 000 000,00	733,33	21.09.2022	Продаем земельный участок, 4,5 га, Кирби Продаю земельный участок в Лаишевском районе, с.Кирби. Разрешенное использование : ИЖС. Площадь 4,5 га. Объявление опубликовано с сайта Казанская Недвижимость	https://tatarstan.move.ru/object/s/prodaetsya_uchastok_ploschadyu_45000_kvm_ploschadyu_450_sotok_respublika_tatarstan_laishevskiy_rayon_selo_kirbi_6878007204/#
11	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, п. Малые Кабаны	172 877,00	311 040 000,00	1 799,20	15.09.2022	Продам землю под ИЖС, 17.29 га, Малые Кабаны ПРОДАЮ участок 1728,77 соток по адресу Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны. ЗЕМЛИ - ИЖС. Уникальное расположение участка и широкие, удобные подъездные пути позволяют одновременно проживать в тихом и спокойном месте, вдали от суеты и при необходимости быстро оказаться на ключевых трассах и развязках. До центра города 20 минут в час пик. Аэропорт в 3 минутах. Кадастровой номер 16:24:160304:519. ДОКУМЕНТЫ готовы к сделке. ЗВОНИТЕ!. Номер в базе: 7934630. Район: Малые Кабаны>	https://tatarstan.move.ru/object/s/prodaetsya_zemlya_pod_izhs_ploschadyu_172877_kvm_ploschadyu_172877_sotok_laishevskiy_rayon_bolshekabanskoe_selenskoe_poselenie_selo_malye_kabany_6878460302/
12	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Кулаевское сельское поселение	20 000,00	18 000 000,00	900,00	29.08.2022	Об участке Площадь: 200 сот. Расстояние до центра города: 12 км Продаю участок ИЖС 2Га (200 соток) в новом перспективном коттеджном поселке "Верхняя Карповка" Пестречинского р-на РТ, по берегу р.Мёша. Участок размежеван на 25 участков от 6 до 12,6 соток. В настоящее время в поселке завершены работы по газификации, ведется строительство центрального водопровода, в ближайшей перспективе строительство дорог. Отличное предложение для застройщиков или инвесторов. Ожидаемый рост стоимости участков с 90000 рублей за сотку до 120000-	https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_2ga_izhs_2305226995

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
						150000 рублей за сотку в течение 1-2 лет. Цена продажи по данному предложению 90000 рублей за сотку.	
13	Республика Татарстан, Высокогорский р-н, с. Шигали	13 873,00	13 873 000,00	1 000,00	21.09.2022	Участок ИЖС 138 сот. на продажу в Казани Расстояние до города: 20-29 Площадь участка: 138 сот. Право собственности: Собственник Продается участок площадью 1,3873 гектаров в с.Шигали Высокогорского р-на с кадастровым номером 16:00:000000:1626, в 20 км от центра Казани, находится на границе с. Шигали рядом с дорогой Семиозерка-Шигали. - участок расположен рядом с лесным массивом, от него до пруда 300 м. - газопровод низкого давления и водопровод находятся рядом с участком на внутренней поселковой дороге. - линия электропередач к соседним участкам уже подведены, подключение в течении 4-х месяцев за 550 р. - территория участка ровная, без оврагов. - участок отделен от основной асфальтовой дороги лесополосой шириной 10м. - Стоимость 13 873 000 рублей(100 000 р./сот.)	https://rosndv.ru/kazan/zemelnj-uchastok/kupit/izhs/uchastok-izhs-138-sot-na-prodazhu-v-kazani-1379027.html
14	Республика Татарстан, муниципальный район Пестречинский, сельское поселение Кулаевское, поселок Карповка, улица Парковая, земельный участок 6	10 099,00	8 200 000,00	811,96	21.11.2022	Продам землю под ИЖС, 1 га, Карповка, улица Лесная Описание Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Кулаевское сельское поселение, п Карповка. Продаю земельный участок в Пестречинском районе, посёлок Карповка. Назначение ИЖС, земли населённых пунктов, для индивидуального жилищного строительства. Посёлок застраивается, есть электричество, газ, вода пока скважина, планируется централизованная все (коммуникации).Кадастровый номер 16:33:052001:431 Можно размежевать по 10-15 соток и продать по частям. Расстояние Казань - Карповка по трассе составляет 44 км, по прямой — 26 км. В странах с английской системой мер длина данного маршрута составляет 28 миль по дороге и 17 миль по прямой. Поездка Казань – Карповка на машине продлится примерно 38 минут.	https://tatarstan.move.ru/object/s/karpovka_ulica_lesnaya_6868523827/
15	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Сокуровское сельское поселение	600,00	1 200 000,00	2 000,00	11.01.2023	Продаю земельный участок правильной формы 6 соток. Преимуществом является то, участок выдавался одним из первых и была возможность выбора. По генплану в шаговой доступности будет детский сад и школа, при этом участок находится не в глубине а на одних из первых улиц около леса (см кадастр) на возвышенном метсе. Заезд напротив Науки. Рядом уже есть построенные дома и элетричество. При газификациицена вырастет многократно, идеально для инвестиций или для строительства по мере сил и возможностей.	https://www.avito.ru/kazan/ze-melnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_2592004643
16	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны	1 000,00	1 700 000,00	1 700,00	22.12.2022	☞Имеется рассрочка на 6-8 месяцев Цена за сотку 170тыс Продается участок (ИЖС) 10 соток, в коттеджном поселке Новые Сокуры ☞ На участке есть: ♦ Газ ♦ Электричество ♦ Дороги с твердым покрытием ♦ Круглосуточный автобус, маршрут в сторону Лаишево, Приволжский район, Бима, Большие Кабаны, Обухово ♦ Интернет и телевидение Таттелеком	https://www.avito.ru/kazan/ze-melnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_2668871396
17	Республика Татарстан, Лаишевский район, Сокуровское сельское поселение	600,00	874 000,00	1 456,67	27.12.2022	Объект №92584 НЕ ЖДИ! ЗВОНИ! СВОЕ ЗАБЕРИ!!! Продается отличный участок 6-соток ИЖС в Лаишевском районе с. Сокуры. Преимущества: Участок ровный не угловой. Чистый воздух!!! Двадцать минут доорода!!!Рядом участки активно застраиваются. Земля	https://www.avito.ru/kazan/ze-melnye_uchastki/uchastok_6sot_izhs_2666315792

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предло- жения, руб.	Цена пред- ложения, руб./м2	Дата пред- ложения	Текст объявления	Источник информации
						ИЖС, Вода скважина, электричество подведено!!!	
Минимальное значение, руб./кв.м				733,33			
Среднее значение, руб./кв.м				1 287,54			
Максимальное значение, руб./кв.м				4 000,00			

Таким образом, диапазон цен на земельные участки с разрешенным использованием – индивидуальное жилищное строительство, в Лаишевском муниципальном районе Республики Татарстан и соседних районах, расположенных в границах населенных пунктов, по состоянию на дату оценки, колеблется от 733,33 руб./кв.м. до 4 000,00 руб./кв.м. Среднее значение составляет 1 287,54 руб./кв.м (без учета скидки на торг). По нашему мнению, значительная разница границ диапазона вызвана разницей в площади, местоположении относительно автомагистралей, наличием/отсутствием асфальтированных подъездных путей и др.

10.6 Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

В соответствии с п.г) ст.11 ФСО №7 «Оценка недвижимости», оценщик должен провести анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости».

Для определения ценообразующих факторов, используемых в настоящем Отчете, был проведен анализ предложений к продаже торгово-офисных объектов и объектов свободного назначения. Участники рынка указывают в объявлениях характеристики объекта недвижимости, по их мнению, оказывающие наиболее существенное влияние на цену продажи, следовательно, в результате обобщения наиболее часто упоминаемых характеристик объектов можно получить ценообразующие факторы, наиболее важные с точки зрения участников рынка.

Согласно п. 22 ФСО №7:

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

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

Таким образом, критерием отнесения объектов к аналогам является один сегмент рынка и сопоставимость по ценообразующим факторам.

На спрос и цены земельных участков под ИЖС влияют следующие ценообразующие факторы:

1. Торг. Как правило, объекты предлагаются на продажу по завышенной цене, с учетом последующего торга между покупателем и продавцом. Официальная информация о размере скидки на торг на рынке недвижимости не публикуется в СМИ. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости и условиях сделок в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Размер скидки на торг устанавливается непосредственно в ходе переговоров потенциального покупателя и продавца и зависит от цены сделки, от технических характеристик объекта недвижимости, условий сделки и т.д.

По данным Ассоциации Статриелт на 01.10.2022г., скидки на торг для земельных участков под ИЖС для объектов, расположенных в малочисленных населенных пунктах, составляет -9%.

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.10.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.10.2022 г.)



Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statirelt

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					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	0,88	0,95	0,92	0,94	0,92	0,90
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	0,89	0,96	0,93	0,94	0,93	0,91
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	0,87	0,95	0,91	0,93	0,91	0,89

2) Оцениваемое право. По данным анализа предложений, можно сделать вывод, что основным видом права на земельные участки в Республике Татарстан является право собственности. На рынке также присутствуют предложения по продаже земельных участков на правах долгосрочной аренды. Из этого следует, что участники рынка при размещении объявлений, как правило, указывают правовой статус объекта недвижимости.

Необходимо отметить, что во многих случаях невозможность приобрести землю в собственность является серьезным препятствием для осуществления планов компаний. В первую очередь это связано с тем, что для иностранных инвесторов отсутствие права собственности на земельный участок часто является причиной для отказа входить в проект или приобретать готовый инвестиционный объект.

При этом очевидно, что рынок оздоровился после затяжных глобальных экономических потрясений, стал активно повышать качество выставляемых на продажу земельных участков (наиболее полный пакет документов, дающий возможность в минимальные сроки провести сделку, самостоятельный сбор продавцом

дополнительной разрешительной документации, разрешение вопросов с обременением и пр.). На такие качественные и максимально укомплектованные объекты потенциальный спрос постоянно растет. В целом, на рынке присутствуют три основных вида права. Это право собственности, право долгосрочной аренды и право краткосрочной аренды. Как правило, право долгосрочной аренды передается вместе с построенными на земельных участках объектами недвижимости. Далее собственник здания может в соответствии с законодательством либо выкупить земельный участок (оформить на него права собственности), либо далее арендовать.

На правах собственности продаются земельные участки как свободные, так и застроенные. Право краткосрочной аренды, как правило, продается для реализации на этих земельных участках инвестиционных проектов по строительству объектов определенного назначения. На практике данные границы в стоимости, обусловленные различием вида прав, достаточно размыты. Это обусловлено тем, что практически все земельные участки продаются и покупаются главным образом для реализации каких-то инвестиционных целей – т.е. для строительства каких-то объектов. Сроки реализации таких проектов, как правило, вполне укладываются в сроки, определенные договорами краткосрочной аренды – после окончания которой производится переоформление права либо на долгосрочную аренду, либо на собственность. Стоимость на услуги по переоформлению различных прав собственности в другие – в условиях дорогой городской земли – мизерные по сравнению со стоимостью земельных участков, и поэтому фактически не влияют на их цену. Минусом краткосрочной аренды является зависимость от внешнеэкономических и политических условий. Плюсом является прозрачность дальнейшей судьбы участка – как правило, такие права продают, когда имеется полное представление о наличии и/или возможности подключения к коммуникациям, об объектах, которые там будут/могут быть построены – с учетом всех коммуникативных, градостроительных и прочих ограничений.

Права собственности и долгосрочной аренды, напротив, имеют зеркально отображенные плюсы и минусы. Так, скажем, покупатель участка может в последний момент узнать, что на нем недопустимо строить многоэтажный дом – например, из-за близости к охранной зоне промышленного предприятия или из-за отсутствия возможности подключения к внешним сетям канализации. Но при изменении, например, внешних условий финансирования, он может отложить строительство на неопределенный срок. Тем не менее, в теории, наиболее дорогим правом является право собственности, далее следует право долгосрочной аренды, и наименее ценным правом является право краткосрочной аренды.

По информации Ассоциации Статриелт на 01.10.2022г., корректирующие коэффициенты для различных видов оформленных прав на земельные участки составляют:

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет,
по отношению к собственному земельному участку -

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,74	0,96	0,86
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,89	0,98	0,94
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,79	0,99	0,90
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,64	0,88	0,76
5	Для других целей	0,69	0,95	0,82
*Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет.				
6	• сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений, для размещения линейных объектов коммуникаций, для сельскохозяйственного производства, для других целей			1,00
7	• сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства: с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства; а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты	0,71	0,89	0,81
8	• сроком аренды до 30 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,81	0,94	0,88
9	• сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,27	0,55	0,41

3) Местоположение. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его конечную рыночную (справедливую) стоимость. Влияние данного фактора сугубо индивидуально и определяется в каждом конкретном случае на основании тщательного анализа характеристик оцениваемого объекта и сопоставимых объектов сравнения.

Корректировка для земельных участков может вноситься в соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости-2022 «Земельные участки, часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Нижний Новгород, 2022 г., рис.45, стр. 177.

Графики зависимости стоимости земельных участков, расположенных в регионах городов с населением более 1 млн. человек, от расстояния до облцентра (в километрах)

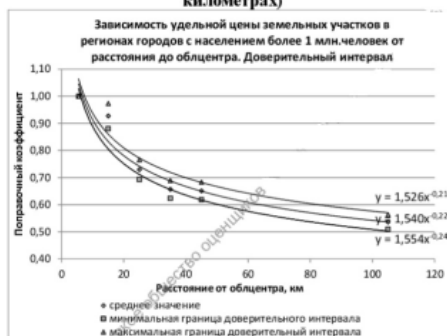


Рис. 45¹⁸

4) Форма и конфигурация участка. В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

По информации Ассоциации Статриелт на 01.10.2022г., корректирующие коэффициенты на форму и конфигурацию земельных участков составляют:

Итоги расчета Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или используемые по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,76	0,92	0,84
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,23	1,13
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,17	1,30	1,23

5) Площадь. Общая площадь объекта недвижимости является одним из определяющих факторов формирования стоимости. Согласно общему правилу рынка с ростом масштаба объекта стоимость единицы, в которой измеряется натуральная величина объекта оценки, снижается. То есть, с увеличением площади объекта стоимость 1 кв.м., при прочих равных условиях, снижается.

Корректировки на площадь земельных участков можно внести на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2022 «Земельные участки, часть 2. Физические характеристики объекта, характеристики, отражающие функциональное назначение объекта, передаваемые имущественные права, скидки на торг, коэффициенты капитализации», Нижний Новгород, 2022 г., табл.33, стр.116.

Таблица 33

Земельные участки под жилую застройку. Данные усредненные по России												
Площадь, сот.	Аналог											
	0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200		
0-10	1.00	1.30	1.48	1.60	1.69	1.77	1.83	1.88	1.93	1.99		
10-30	0.77	1.00	1.14	1.23	1.30	1.36	1.41	1.45	1.48	1.53		
30-50	0.67	0.88	1.00	1.08	1.14	1.19	1.23	1.27	1.30	1.34		
50-70	0.62	0.81	0.93	1.00	1.06	1.10	1.14	1.17	1.20	1.24		
70-90	0.59	0.77	0.88	0.95	1.00	1.04	1.08	1.11	1.14	1.17		
90-110	0.57	0.74	0.84	0.91	0.96	1.00	1.04	1.07	1.09	1.12		
110-130	0.55	0.71	0.81	0.88	0.93	0.97	1.00	1.03	1.06	1.09		
130-150	0.53	0.69	0.79	0.85	0.90	0.94	0.97	1.00	1.03	1.05		
150-170	0.52	0.67	0.77	0.83	0.88	0.91	0.95	0.97	1.00	1.03		
170-200	0.50	0.66	0.75	0.81	0.85	0.89	0.92	0.95	0.97	1.00		

6) Коммуникации земельных участков. Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной (справедливой) стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации.

Значения корректировок принимается на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2022. «Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта, характеристики, отражающие функциональное назначение объекта, передаваемые имущественные права, скидки на торг, коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2022», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г., табл.65, стр.194:

Корректировки на наличие коммуникаций для цен земельных участков, расположенных в регионах городов с численностью до 1 млн. человек

Таблица 65									
Коммуникации	Отсутствуют	Аналог							
		Э	Г	В. К. Т. Комм	Э. Г	Э. В. К. Т. Комм	В. К. Т. Г. Комм	Э. Г. В. К. Т. Комм	В. К. Т. Комм
Отсутствуют	0%	-16%	-17%	-18%	-30%	-31%	-32%	-43%	
Э	19%	0%	-1%	-3%	-17%	-18%	-19%	-32%	
Г	20%	1%	0%	-2%	-16%	-17%	-18%	-31%	
В. К. Т. Комм	22%	3%	2%	0%	-15%	-16%	-17%	-30%	
Э. Г	43%	20%	19%	17%	0%	-2%	-3%	-18%	
Э. В. К. Т. Комм	45%	22%	21%	19%	2%	0%	-1%	-17%	
Г. В. К. Т. Комм	46%	23%	22%	20%	3%	1%	0%	-16%	
Э. Г. В. К. Т. Комм	74%	46%	45%	43%	22%	20%	19%	0%	

6) Наличие подъездных путей с твердым покрытием.

Интервал значений принят на основании рекомендаций Справочника оценщика недвижимости-2022 «Земельные участки, часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Нижний Новгород, 2022 г., табл.126, стр. 318:

Таблица 126

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под жилую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с	0,93	0,94 0,95

10.6 Анализ ликвидности

Согласно исследованиям Статриелт на 01.10.2022г. срок экспозиции для объектов, аналогичных оцениваемым, находится в интервале от 4 до 10 месяцев, среднее значение равно 7 месяцам.

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал ¹

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ² , мес.	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	4	10	7	6	7	9
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	3	12	7	6	7	9
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	5	20	11	9	11	14
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	5	23	12	10	12	15

Методическими рекомендациями Совета АРБ по оценочной деятельности «Оценка имущественных активов для целей залога» рекомендуется характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая града-

ция ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации (Решением Совета АРБ от 18.08.2018 г. внесены уточнения в Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога» рекомендованные к применению решением Совета АРБ от 25.11.2011 г. в части уточнения уровней ликвидности в связи с примерными сроками реализации).

Таблица 10.2. Сроки примерной реализации и ликвидность имущества

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	1-3	4-9	10-18

Принимая срок экспозиции оцениваемого земельного участка на уровне 4-9 месяцев (среднее 6,5 мес.), в соответствии с предложенной градацией, ликвидность объекта оценки можно охарактеризовать как среднюю.

11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка рыночной (справедливой) стоимости» при оценке рыночной (справедливой) стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным.

Физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества).

Юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу).

Финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

Наилучшее и наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если предприятие предусматривает иное использование. Однако предполагается, что текущее использование предприятием нефинансового актива является наилучшим и наиболее эффективным его использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование актива участниками рынка максимально увеличило бы его стоимость.

Понятие наиболее эффективного использования подразумевает наряду с выгодами для собственника недвижимости, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений эксперта на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. Анализ наиболее эффективного использования представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта и выполняется для участка земли как свободного и для участка земли с существующими улучшениями. Для каждого объекта (свободного земельного участка или участка с улучшениями) алгоритм анализа наиболее эффективного использования состоит из пяти этапов.

Этап 1. Составляется максимально полный перечень функций, которые могут быть реализованы на базе исследуемого объекта. На данном этапе включение функций в перечень осуществляется без ограничений, в режиме «мозгового штурма», когда разрешены любые предложения, но реализуемые на участке с имеющимися характеристиками и в существующем окружении.

Этап 2. Из составленного перечня (по п.1) исключаются те функции, реализация которых – по данным анализа – может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений, в том числе ограничений, установленных:

- правилами зонирования;
- требованиями, предусмотренными Строительными нормами и правилами (СНиП);
- нормативными актами об охране здоровья населения, окружающей среды и памятников, а также по потреблению ресурсов;
- наличие сервитуты и других ограничений прав собственности на объект;
- местные правила финансирования застройщиком развития инфраструктуры или передачи муниципалитету части помещений в созданном объекте;
- возможная реакция местных жителей на реализацию рассматриваемой функции.

Этап 3. Изучение возможностей физической осуществимости функций, остающихся в перечне после процедур этапа 2. На данном этапе из перечня исключаются функции, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка:

- сложный рельеф участка;
- неудобная форма или слишком маленькие размеры участка;
- неприемлемая гидрологическая обстановка в грунте, затопляемые зоны;
- недостаточная несущая способность грунта и неудовлетворительные его дренажные свойства;
- отсутствие возможности присоединения к коммуникациям жизнеобеспечения объекта;

- ограничения, вызванные застройкой ближайшего окружения, например, визуальная или физическая доступность с любой стороны дорожного движения.

Этап 4. Изучение функции экономической целесообразности. Указанная функция достигается, если соотношение платежеспособного спроса и конкурентного предложения на локальном рынке недвижимости обеспечивает возврат капитала и доходы на капитал с нормой этого дохода, не ниже нормы отдачи для одного из надежных альтернативных проектов. На данном этапе также необходимо учитывать условия финансовой осуществимости функции, так как не каждый доходный проект в условиях в экономических условиях, характерных для момента оценки или приема объекта в управление, кредитруется банками или может быть обеспечен партнерским капиталом.

Этап 5. На данном этапе из экономически обоснованных и финансово осуществимых проектов выбираются несколько проектов с реализацией функций, использование которых принесет собственнику максимальную доходность и максимальную рыночную (справедливую) стоимость объекта (с учетом своих рисков и своих норм отдачи для каждого варианта). Именно один из этих последних проектов (наименее рискованный) и признается отвечающим принципу наиболее эффективного использования объекта.

На практике анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим категориям:

- быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действия правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с сумой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости способствует определению того использования, которое по проекту и расчетам дает самый высокий общий доход на инвестированный капитал. Типичными вариантами могут служить следующие альтернативы:

- Снос строения. Заключение анализа ННЭИ состоит в том, что существующие строения должны либо оставаться в прежнем состоянии и/или должны ремонтироваться, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности либо быть снесены, когда доход от новой застройки будет больше, чем компенсация стоимости сноса существующих строений и затраты на строительство альтернативных объектов.
- Продолжение использования в том состоянии, в котором объект находится сейчас, как альтернатива сносу, существующие строения могли бы остаться в том состоянии в каком находятся сейчас,
- Изменение использования не реконструированного объекта недвижимости,
- Реконструкция или обновление.

На практике принцип НЭИ является исходной предпосылкой, на которой основывается выбор конкретного вида оцениваемой стоимости недвижимости и строится заключение об ее величине.

Согласно выпискам из ЕГРН, оцениваемые земельные участки имеет категорию земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для жилищного строительства.

Таким образом, учитывая местоположение земельных участков и их назначение, наилучшим и наиболее эффективным использованием объектов оценки является использование земельных участков под застройку индивидуальными жилыми домами.

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

12.1. Порядок проведения оценочных работ

В ходе выполнения оценочного задания работа проводилась по следующим основным направлениям:

- Заключение с заказчиком договора об оценке.
- Инспекция объекта оценки.
- Анализ предоставленных документов.
- Анализ рынка, к которому относится объект оценки.
- Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке.
- Расчет рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки в рамках каждого из подходов.
- Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки.
- Составление и передача заказчику отчета об оценке.

12.2. Обзор подходов к оценке

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В случае проведения оценки земельных участков в рамках трёх подходов к оценке, в соответствии с Методическими рекомендациями об определении рыночной стоимости земельных участков (распоряжение от 6 марта 2002 г. № 568-р) обычно используют следующие подходы:

12.2.1. Доходный подход

Доходный подход, отражающий позиции наиболее вероятного покупателя (инвестора). В рамках доходного подхода для оценки используются: метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования.

1. Метод капитализации земельной ренты. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого участка. Метод предполагает расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком, определение величины соответствующего коэффициента капитализации и расчет рыночной (справедливой) стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты, то есть определения на дату проведения оценки стоимости всех будущих, равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом, величин земельной ренты за равные периоды времени. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

2. Метод остатка. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных арендных ставок, расчет рыночной (справедливой) стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени и расчет рыночной (справедливой) стоимости земельного участка путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

3. Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает определение суммы и временной структуры: расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования, доходов от наиболее эффективного использования земельного участка и операционных расходов, необходимых для получения доходов; определение ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок и расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Доходный подход базируется на прогнозировании будущих чистых доходов, которые может получить потребитель (инвестор) от функционирования оцениваемого объекта. Рыночная (справедливая) стоимость рассчитывается как текущая стоимость будущих чистых доходов.

При применении данного подхода анализируется способность недвижимости приносить определенный

доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи. Таким образом, настоящий метод оценки подразумевает, что цена объекта на дату оценки, есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в будущем, после сдачи объекта в аренду или его продажи.

Для оценки стоимости доходной недвижимости применяют технику прямой капитализации и (или) дисконтирования. Прямая капитализация доходов обычно применяется для объектов, готовых к эксплуатации. Техника дисконтирования используется, если прогнозируемые денежные потоки неравномерны.

12.2.2. Затратный подход

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Используются только элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения.

Определение рыночной (справедливой) стоимости земельного участка основывается на следующих принципах.

Принцип полезности — рыночную (справедливую) стоимость имеют земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени.

Принцип спроса и предложения — рыночная (справедливая) стоимость земельного участка складывается в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

Спрос обычно принято характеризовать количеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного промежутка времени по сложившейся на данное время рыночной (справедливой) стоимости. Предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене. Соотношение спроса и предложения определяет уровень цен на равновесном земельном рынке.

В неравновесных условиях переходной экономики, характерных для России, этот принцип часто не оказывает существенного влияния, поскольку спрос и предложение в значительной степени регулируются административно, часто за счет существенного занижения цены предложения земельных участков.

Принцип замещения — рыночная (справедливая) стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентной полезности.

Данный принцип предполагает наличие вариантов выбора для покупателя, т.е., стоимость объекта недвижимости (земельного участка) зависит оттого, имеются ли на рынке аналогичные объекты или объекты, заменяющие данный. Принцип показывает, что стоимость данного объекта не должна превышать затрат на приобретение на рынке аналогичного объекта (земельного участка). Следовательно, стоимость конкретного земельного участка определяется наименьшей ценой, по которой можно приобрести аналогичный земельный участок, обладающий такими же основными показателями, включая потенциальную полезность и доходность.

Принцип ожидания — величина рыночной (справедливой) стоимости земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения ренты от него.

Величина рыночной (справедливой) стоимости земельного участка зависит от дохода, остающегося после оплаты факторов производства, привлеченных к земельному участку для предпринимательской деятельности.

Данный принцип показывает, что стоимость объекта недвижимости — текущая стоимость всех будущих доходов, полученных от его использования (включая продажу и стоимость объектов недвижимости, прежде всего земельных участков), — постоянно растет в силу увеличения спроса и ограничения предложения. Однако этот принцип не означает, что владелец недвижимости (земельного участка) в буквальном смысле должен ждать повышения цены недвижимости или доходности от сдачи ее в аренду. Он лишь отражает то, что использование объекта недвижимости, земли, принципиально носит длительный характер. Поэтому при оценке объекта недвижимости следует помнить, что его стоимость далеко не всегда равна той средней цене, которая сложилась на рынке для аналогичных объектов к моменту оценки. Текущая стоимость всей суммы доходов может оказаться и существенно более высокой.

Принцип соответствия — оцениваемый объект (участок земли) имеет наивысшую стоимость при условии его некоторого сходства с окружающими объектами по использованию, по размеру и стилю, при минимальных затратах на его освоение. Иначе говоря, если все экономические факторы, обуславливающие максимальную полезность и доходность данного участка, сбалансированы наилучшим образом. Таким образом, для данного земельного участка и объекта недвижимости, расположенного или создаваемого на нем, должны быть достигнуты условия соответствия затрат на его приобретение и освоение и стоимости или

доходности созданного на нем объекта недвижимости. Один из критериев проверки соответствия оценки земельного участка данному принципу — доля стоимости собственно земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости, расположенного на нем.

Реализация данного принципа, позволяет выделить из общей стоимости объекта недвижимости стоимости собственно земельного участка.

Принцип наиболее эффективного использования — рыночная (справедливая) стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования.

Данный принцип позволяет оценить максимальную возможную величину земельной ренты от данного земельного участка независимо от того, застроен участок или нет и какое здание или сооружение на нем находится в момент оценки.

Величина рыночной (справедливой) стоимости земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (дата проведения оценки).

Выбор того или иного подхода для оценки осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации.

12.2.3. Сравнительный подход

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ Объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Таблица 12.1 Методы оценки земельных участков в рамках сравнительного подхода

Наименование метода	Указание на применение или отказ от применения	Обоснование применения или отказа от применения
Метод сравнения продаж	Применяется	Данный метод применяется при наличии «рыночных индикаторов», свидетельствующих о существовании «активного рынка» земельных участков в соответствующем регионе. Активный рынок – это рынок, где соблюдаются все нижеперечисленные условия: объекты сделок на рынке являются однородными; обычно в любое время могут быть найдены желающие совершить сделку продавцы и покупатели; информация о ценах является общедоступной. Поскольку рынок продажи земельных участков в республике достаточно развит, в рамках настоящего Отчета, был применен метод сравнения продаж.
Метод выделения	Не применяется	Метод выделения применяется для застроенных участков. Данный метод не применяется из-за отсутствия информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными объектам недвижимости, включающим в себя оцениваемый земельный участок.
Метод распределения	Не применяется	Метод распределения применяется для застроенных участков. Применение данного метода Исполнитель считает некорректным, в связи с отсутствием информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичным объектам недвижимости, включающим в себя оцениваемый земельный участок.

Наименование метода	Указание на применение или отказ от применения	Обоснование применения или отказа от применения
Метод капитализации дохода	Не применяется	Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Отсутствие достаточного объема рыночной (справедливой) информации о предложениях схожих земельных участков в аренду не позволяет использовать этот метод.
Метод остатка	Не применяется	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие улучшений, приносящих доход либо возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Не применяется из-за большого количества допущений в расчетах.
Метод предполагаемого использования	Не применяется	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Применяется, как правило, если текущее использование земельного участка не совпадает с наиболее эффективным.

12.3 Обоснование выбора подходов и методов

Согласно п.2 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» в процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

На основании анализа имеющихся данных сделаны следующие выводы:

Затратный подход. Затратный подход не применяется для самостоятельной оценки земельных участков, так как земельные участки являются невозобновляемым активом и не подверженным износу, земля нерукотворна и не может быть воспроизведена физически. Учитывая вышеизложенное, Оценщик отказывается от применения затратного подхода в отношении объектов оценки.

Сравнительный подход. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Исходя из анализа структуры объектов оценки, качества и количества исходной информации по объектам оценки, методологических положений оценки имущества, целей и задач оценки, Оценщик считает обоснованным для определения стоимости объектов оценки применение сравнительного подхода.

Применение сравнительного подхода обусловлено тем, что оценщик располагает достоверной и доступной информацией о ценах и характеристиках объектов, выставленных на продажу аналогичных оцениваемым объектам, имеющим сопоставимое местоположение. Наличие такой информации позволило оценщику применить сравнительный подход для оценки объектов недвижимости (метод сравнения продаж).

Доходный подход. Согласно п.23 ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Теоретически возможно применение доходного подхода путем расчета сравнительным подходом рыночной (справедливой) величины арендной платы за земельные участки, величины операционных расходов, ставки капитализации и определения рыночной (справедливой) стоимости земельных участков путем капитализации полученных чистых операционных доходов. Главная сложность при этом состоит в расчете ставки капитализации. Наиболее широко используемый метод кумулятивного построения грешит субъективизмом, а для применения наиболее достоверного метода рыночной экстракции недостаточно данных по парам «продажа-аренда» сопоставимых объектов. Учитывая вышесказанное, оценщик счел целесообразным отказаться от использования доходного подхода.

Таким образом, учитывая выше сказанное, при оценке рыночной (справедливой) стоимости земельных участков применялся метод сравнения продаж.

13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Определение стоимости земельного участка методом сравнительного анализа продаж

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

При этом руководствуются принципом 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. Отсюда следует, что методы сравнительного подхода позволяют определить стоимость замещения. В зависимости от полноты собранной информации выбирают тот или иной практический метод оценки. Сравнительный подход к оценке недвижимого имущества реализуется в следующих методах:

- прямого сравнения с аналогичным объектом;
- направленных качественных корректировок;
- расчета по корреляционно-регрессионным моделям полезностного типа.

Обеспеченность информацией об объектах сравнения влияет на выбор метода расчета стоимости. Если удастся найти близкий или практически идентичный аналог, то применяют метод прямого сравнения; если находят конструктивно подобные аналоги, то используют методы расчета по удельным показателям или корреляционно-регрессионным моделям. Руководствуясь положением Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» о том, что в процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

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

Оценщик, исходя из объема и качества информации о технических характеристиках объекта оценки, предоставленной Заказчиком, для расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода определил метод прямого сравнительного анализа продаж.

Метод прямого сравнительного анализа продаж в рамках сравнительного подхода

Метод применяется для оценки земельных участков, как застроенных, так и незастроенных. 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).

Данный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить прямой подход сопоставимых продаж, оценщик использует ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которую имеют объекты – заменители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта – заменителя».

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравниваемой полезности.
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами (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 (справедливую) стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- передаваемые права;
- условия сделки;
- условия финансирования;
- 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.).

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.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу.

Применение метода прямого сравнительного анализа продаж:

1. Выбор района с развитым рынком

В целях оценки Исполнителем анализировалась доступная Оценщику совокупность аналогов. Анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости проведен в Разделе «Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов». В дальнейших расчетах использовалась информация по определенному в разделе «Анализ рынка...» сегменту рынка объекта оценки, где имелись предложения по продаже земельных участков, сопоставимых с оцениваемыми.

2. Выбор объектов-аналогов.

В рамках применения подходов и методов оценки процедура и критерии выбора объектов-аналогов должны быть описаны так, чтобы пользователи Отчета могли сделать вывод об объеме использования оценщиком доступной рыночной информации, а также об обоснованности его выбора. Не допускается использование без дополнительного обоснования только части доступной на рынке информации об объектах-аналогах, в том числе предложений с наиболее высокими или с наиболее низкими ценами.

Оценщиком при анализе рынка («Анализ рынка...») исследованы цены предложений на продажу аналогичных объектов. В качестве объектов-аналогов принимались сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги. Различия в экономических, материальных, технических характеристиках объектов-аналогов и объекта оценки не являются основанием для отказа от использования данных объектов недвижимости в качестве объектов-аналогов, если у оценщика есть возможность внести на эти различия соответствующие корректировки. На основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с объектом оценки.

Согласно п. 22 ФСО №7: «б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

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

В некоторых случаях часть необходимой для оценки информации об объектах-аналогах может быть не указана в объявлениях о продаже или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 10 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)» в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации, надежности и существенности для цели, оценки. Оценщик уточнял недостающую информацию о характеристиках аналогов. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа.

Ниже приведено описание объектов, отвечающих заданным критериям отбора объектов-аналогов. Использование в расчетах части доступных Оценщику объектов-аналогов обосновано тем, что для расчетов были выбраны только максимально сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в количестве достаточным для оценки стоимости. С ростом числа аналогов, имеющих различия с объектом оценки, растет и погрешность результата оценки. В соответствии с СПОД 04-111-2020 «Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости для установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости»: «Количество используемых для расчета стоимости объектов-аналогов должно быть не менее трех. Использование меньшего количества объектов-аналогов, чем количество элементов сравнения, по которым осуществляются корректировки цен объектов-аналогов, без учета поправки (скидки) на торг должно иметь соответствующее обоснование». Таким образом, Оценщиком было отобрано не менее 3-х объектов-аналогов, что не противоречит п 6.6. СПОД 04-111-2020.

Из имеющегося в распоряжении оценщика объема рыночных данных были отобраны объекты в наибольшей степени сопоставимые с объектом оценки. В таблице ниже проведён анализ объектов на соответствие критериям отбора объектов-аналогов.

Принципы отбора объектов аналогов:

- сопоставимый вид использования объекта оценки и объекта аналога;
- местоположение объектов-аналогов (расположение в близлежащих районах (селах и деревнях) Республики Татарстан).
- количественные и качественные характеристики объектов-аналогов, сопоставимые с характеристиками объекта оценки;
- достаточность информации, указанной в объявлении, а также возможность уточнения этой информации по данным официальных открытых источников;
- возможность внесения корректировок на отличия, указанные в описании объектов-аналогов.

Таким образом, для определения стоимости объекта оценки были заданы следующие критерии отбора объектов аналогов:

- вид разрешенного использования;
- передаваемые права;
- наиболее сопоставимое местоположение;
- площадь объекта;
- наличие коммуникаций.

Таблица 13.1 Сведения об объектах-аналогах для расчета стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 16:24:160304:809 (категория земель – земли населенных пунктов)

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Источник информации
1	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с. Столбище	49 219,00	66 446 650,00	1 350,02	ноя.22	https://kazan.domclick.ru/card/sale__lot__1589230303
2	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с. Столбище	213 040,00	215 000 000,00	1 009,20	мар.22	https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_prodaetsya_zemelnyy_uchastok_v_laishevskom_rayone_pstolbische_4552230
3	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение	290 000,00	261 000 000,00	900,00	ноя.22	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_29_ga_izhs_2571903579
4	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение	49 774,00	39 820 000,00	800,02	ноя.22	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_498ga_izhs_2194099421

Таблица 13.2 Сведения об объектах-аналогах для расчета стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 16:24:160304:808 и 16:24:160304:807 (категория земель – земли населенных пунктов)

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Источник информации
1	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Сокуровское сельское поселение	600,00	1 200 000,00	2 000,00	Дек.2022	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_2592004643
2	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны	1 000,00	1 700 000,00	1 700,00	Дек.2022	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_2668871396
3	Республика Татарстан, Лаишевский район, Сокуровское сельское поселение	600,00	874 000,00	1 456,67	Дек.2022	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot_izhs_2666315792

Копии интернет-страниц, содержащих информацию о предложениях сопоставимых объектов, приведены в Приложении к настоящему отчету.

3. Выбор единицы сравнения.

В качестве сопоставимой единицы сравнения была выбрана величина рыночной (справедливой) стоимости за квадратный метр объекта в рублях РФ. Данный выбор обусловлен сложившимися на рынке отношениями, согласно которым данный показатель является основным ориентиром для всех участников при обороте аналогичных объектов недвижимости на открытом рынке. Другие единицы сравнения, по мнению оценщика, не могут в полной мере отразить зависимость цены объекта недвижимости в целом от его особенностей.

Единицы сравнения используются для того, чтобы сделать удобной процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов. Гораздо проще ориентироваться в стоимости, имея информацию о цене за квадратный метр, чем информацию о стоимости объекта в целом.

4. Выбор параметров сравнения.

При расчете величины рыночной (справедливой) стоимости оценщик сталкивается с необходимостью определения поправок, учитывающих различия между рассматриваемым Объектом и каждым из Объектов-аналогов (объектов сравнения).

Объекты сравнения и оцениваемое имущество имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения). В оценочной практике принято выделять 10 групп элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- Передаваемые имущественные права. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности (обременение объекта договорами аренды, сервитуты и общественные обременения).

- Условия финансирования. При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки (льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств).

- Условия продажи (предложения). Группа факторов, именуемая условиями продажи, субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые при их отличии от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости (наличие финансового давления на сделку, нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой, обещание субсидий или льгот на развитие).

- Расходы, сделанные сразу же после покупки. Покупатель, прежде чем совершить сделку, как правило, рассматривает расходы, которые ему необходимо сделать после покупки собственности. Такие расходы могут включать затраты на снос или демонтаж какого-либо здания, издержки на оформление документов об изменении нормы зонирования для земельного участка или затраты на устранение загрязнения. Эти расходы должны быть очевидными, не противоречащими представлениям рынка о действиях наиболее типичных покупателей в отношении оцениваемого объекта. На сумму этих расходов снижается заявляемая цена покупки.

- Рыночные условия связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отличия цены предложения от цены сделки (отличие цены предложения от цены сделки, изменение цен во времени).

- Местоположение (престижность района расположения объекта, близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения, транспортная и пешеходная доступность объекта, качество ближайшего окружения).

- Физические характеристики (площадь, этаж, состояние, наличие коммуникаций).

- Экономические характеристики. К экономическим относятся характеристики, которые оказывают влияние на доходность объекта.

- Вид использования. Стоимость объекта недвижимости определяется его наилучшим использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта.

- Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости. Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости, включают, как правило, движимое имущество или другие компоненты, которые не являются частью недвижимости, но включаются в цену продажи сопоставимого объекта или в имущественное право оцениваемого объекта. Такие компоненты необходимо анализировать отдельно от недвижимости.

5. Определение поправок и порядок их внесения

Корректировка (поправка) – это операция, учитывающая разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «объекта сравнения к объекту оценки».

Поправки могут быть процентными и стоимостными.

Процентные (коэффициентные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже - понижающий коэффициент.

К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Стоимостные (денежные) поправки. Денежные поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами.

Денежные поправки, вносимые к цене объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. К денежным поправкам, вносимым к цене проданного объекта-аналога в целом, следует отнести поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений (складских пристроек, стоянок автотранспорта и пр.).

Сравнительный подход при оценке объекта был реализован применением метода прямого сравнения продаж, который основывается на посыле, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках.

При исследовании рынка сделок купли-продажи в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объекта оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора.

Для расчета и внесения поправок используются различные методы, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод трудоемок и для его использования требуется достаточно развитый рынок недвижимости, так как метод предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

Для обоснования корректировок в рамках метода сравнительного анализа сделок оценщик использовал технику компенсационных корректировок цен. Сущность метода заключается в прямом сравнении объекта оценки с объектами-аналогами, в отношении которых имеется ценовая информация. Сравнение проводится по всем ценообразующим факторам, выявленным в результате анализа рынка объекта оценки. Величины компенсационных корректировок цен объектов-аналогов обосновываются количественно на основе рыночных данных. В результате прямого сравнения цены объектов-аналогов могут быть скорректированы на все отличия применительно к объекту оценки. Если объект-аналог по какому-либо ценообразующему фактору лучше, чем объект оценки, корректировка к объекту-аналогу вводится со

знаком «-» (минус), если объект-аналог по какому-либо ценообразующему фактору хуже, чем объект оценки, корректировка к объекту-аналогу вводится со знаком «+» (плюс). Корректировка определяется по формуле:

$$K = (C_{оэ} / C_{ос} - 1) \times 100\%,$$

где: **K** – величина корректировки по элементу сравнения, по которому образцы сравнения и оцениваемый объект отличаются между собой;

C_{оэ} – данные для объекта оценки, в отношении которого определяется величина;

C_{ос} – данные для образца сравнения.

Последовательность внесения поправок:

1. Процентные поправки на условия сделки всегда вносятся первыми к каждой предыдущей, уже скорректированной величине цены сопоставимой продажи.

2. Вносятся поправки, учитывающие особенности объектов - аналогов, последовательность внесения которых не имеет значения.

3. В ряде случаев, денежные поправки, вносимые к цене аналога в целом, должны вноситься перед процентными. Например, если поправки на условия финансирования или на право собственности рассчитаны как абсолютные денежные, то они применяются первыми для корректировки цен аналогов.

После каждой корректировки цена продажи сравниваемого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам). Допустимы корректировки как в процентах, так и в денежных суммах.

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов.

Корректировки по первой группе элементов сравнения

Корректировки по первой группе элементов сравнения устанавливаются в относительном выражении (долях, процентах) от исходной стоимости объектов-аналогов. Корректировки в численном и процентном выражении представлены в таблице.

К первой группе корректировок относятся корректировки:

На передаваемое право. Оцениваемые объекты закреплены за правообладателем на праве собственности. Поэтому для сопоставимости данных выбраны аналоги, по которым реализуется право собственности. Корректировка не вносилась, так как все сопоставимые объекты предлагаются на праве собственности.

Условия финансирования. В отсутствие иной информации, Оценщик предполагает, что недвижимость будет приобретаться потенциальным покупателем без привлечения кредитных средств. Поэтому данная корректировка не вводилась.

Условия сделки. Одним из самых характерных признаков снижения стоимости является увеличение размера скидки при приобретении недвижимости, той скидки, которую продавец готов сделать в результате проведения переговоров.

По данным Ассоциации Статриелт на 01.10.2022г., скидки на торг для земельных участков под ИЖС для объектов, расположенных в малочисленных населенных пунктах, составляет -9%.

По данным Ассоциации Статриелт на 01.10.2022г., скидки на торг для земельных участков под ИЖС для объектов, расположенных в малочисленных населенных пунктах, составляет -9%.

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.10.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.10.2022 г.)



Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statirelt

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	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	0,88	0,95	0,92	0,94	0,92	0,90
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	0,89	0,96	0,93	0,94	0,93	0,91
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	0,87	0,95	0,91	0,93	0,91	0,89

Дата сделки.

Согласно исследованиям Статриелт на 01.10.2022г. срок экспозиции для объектов, аналогичных оцениваемым, находится в интервале от 4 до 10 месяцев, среднее значение равно 7 месяцам.

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал ¹

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ² , мес.	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	4	10	7	6	7	9
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	3	12	7	6	7	9
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	5	20	11	9	11	14
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	5	23	12	10	12	15

Корректировки по второй группе элементов сравнения осуществляются на базе рыночных стоимостей за объекты-аналоги с учетом проведения первой группы корректировок. Корректировки в численном и процентном выражении представлены в таблице. Порядок внесения корректировок в силу специфики расчета не является жестким.

Необходимо отметить, что корректировки проводились только по элементам, различающимся у рассматриваемых объектов и объектов-аналогов.

Местоположение. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его конечную рыночную (справедливую) стоимость. Влияние данного фактора сугубо индивидуально и определяется в каждом конкретном случае на основании тщательного анализа характеристик оцениваемого объекта и сопоставимых объектов сравнения.

Корректировка для земельных участков вносится в соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости-2022 «Земельные участки, часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Нижний Новгород, 2022 г., рис.45, стр. 177.

Графики зависимости стоимости земельных участков, расположенных в регионах городов с населением более 1 млн.человек, от расстояния до облцентра (в километрах)

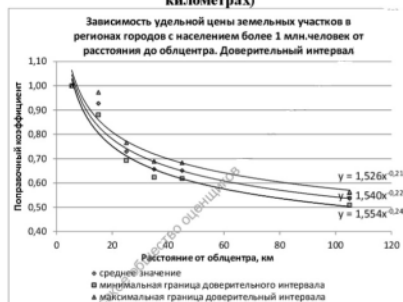


Рис. 45⁴⁾

Объекты оценки находятся в населенном пункте, удаленном от г. Казани на 21 км, объекты-аналоги удалены от г. Казани на 19-35 км, корректировки не вносятся.

Форма и конфигурация участка. В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

По информации Ассоциации Статриелт на 01.10.2022г., корректирующие коэффициенты на форму и конфигурацию земельных участков составляют:

Итоги расчета **СтатРиелт** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,76	0,92	0,84
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,23	1,13
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,17	1,30	1,23

Поправка на размер (масштаб) участка. Площадь. Общая площадь объекта недвижимости является одним из определяющих факторов формирования стоимости. Согласно общему правилу рынка с ростом масштаба объекта стоимость единицы, в которой измеряется натуральная величина объекта оценки, снижается. То есть, с увеличением площади объекта стоимость 1 кв.м., при прочих равных условиях, снижается.

Корректировки на площадь земельных участков можно внести на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2022 «Земельные участки, часть 2. Физические характеристики объекта, характеристики, отражающие функциональное назначение объекта, передаваемые имущественные права, скидки на торг, коэффициенты капитализации», Нижний Новгород, 2022 г., табл.33, стр.116.

Таблица 33

Земельные участки под жилую застройку. Данные, усредненные по России											
Площадь, сот.	аналог										
	0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200	
объект оценки	0-10	1,00	1,30	1,48	1,60	1,69	1,77	1,83	1,88	1,93	1,99
	10-30	0,77	1,00	1,14	1,23	1,30	1,36	1,41	1,45	1,48	1,53
	30-50	0,67	0,88	1,00	1,08	1,14	1,19	1,23	1,27	1,30	1,34
	50-70	0,62	0,81	0,93	1,00	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,24
	70-90	0,59	0,77	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17
	90-110	0,57	0,74	0,84	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12
	110-130	0,55	0,71	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09
	130-150	0,53	0,69	0,79	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05
	150-170	0,52	0,67	0,77	0,83	0,88	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03
	170-200	0,50	0,66	0,75	0,81	0,85	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00

Наличие коммуникаций.

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной (справедливой) стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации.

Значения корректировок принимаются на основании Справочника оценщика недвижимости – 2022. «Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта, характеристики, отражающие функциональное назначение объекта, передаваемые имущественные права, скидки на торг, коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2022», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г., табл.65, стр.194:

Корректировки на наличие коммуникаций для цен земельных участков, расположенных в регионах городов с численностью до 1 млн. человек

Таблица 65

Коммуникации	Аналог										
	Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	В, К, Т, Э, Г, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	В, К, Т, Комм
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-16%	-17%	-18%	-30%	-31%	-32%	-43%		
	Э	19%	0%	-1%	-3%	-17%	-18%	-19%	-32%		
	Г	20%	1%	0%	-2%	-16%	-17%	-18%	-31%		
	В, К, Т, Комм	22%	3%	2%	0%	-15%	-16%	-17%	-30%		
	Э, Г	43%	20%	19%	17%	0%	-2%	-3%	-18%		
	Э, В, К, Т, Комм	45%	22%	21%	19%	2%	0%	-1%	-17%		
	Г, В, К, Т, Комм	46%	23%	22%	20%	3%	1%	0%	-16%		
	Э, Г, В, К, Т, Комм	74%	46%	45%	43%	22%	20%	19%	0%		

Объекты оценки и объекты-аналоги имеют одинаковый набор коммуникаций – возможность подключения к сетям электроснабжения. Корректировки не применяются.

Внесение корректировок

Корректировки в рамках данной оценки проводились путем экспертного обоснования.

Для снижения влияния показателей площади стоимость аналогов была приведена к удельному показателю на 1 м².

Поправки, имеющие относительный (процентный) характер применяются следующим образом:

$$C_{об} = C_{ан} \cdot П, \text{ где}$$

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

Кроме того, выделяют абсолютные поправки, которые рассчитываются следующим образом:

$$C_{об} = C_{ан} \pm П, \text{ где}$$

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

На последнем этапе, после проведения всех корректировок, осуществляется расчет рыночной (справедливой) стоимости земельного участка путем обобщения скорректированных цен аналогов. Для целей данной оценки обобщение проводится путем распределения аналогов по дискретным интервалам.

Каждому полученному значению скорректированной стоимости аналогов присваивается вес значимости, посредством анализа отклонения скорректированного значения от первоначального. Веса рассчитываются как взвешенные обратных значений абсолютных процентных корректировок.

Расчет стоимости земельных участков методом прямого сравнительного анализа продаж приведен в следующих таблицах:

Таблица 13.3. Расчет стоимости земельного участка с кадастровым номером 16:24:160304:809

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
	A0	A1	A2	A3	A4
Адрес	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с. Столбище	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с. Столбище	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение
Площадь, кв.м	115 330	49 219	213 040	290 000	49 774,00
Цена предложения, руб.	?	66 446 650,00	215 000 000,00	261 000 000,00	39 820 000,00
Цена предложения за 1 м ² , руб.	?	1 350,02	1 009,20	900,00	800,02
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-9	-9	-9	-9
поправка, руб.		-124,51	-89,82	-80,10	-71,20
с поправкой на торг, руб.		1 225,51	919,38	819,90	728,81
Оцениваемое право	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
поправка на объем прав, коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00
поправка на объем прав, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой на объем прав, руб.		1 225,51	919,38	819,90	728,81
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка на условия финансирования, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой на условия финансирования, руб.		1 225,51	919,38	819,90	728,81
Дата сделки	Дек.2022	01.11.2022	01.03.2022	01.11.2022	01.11.2022
Поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой дату сделки, руб.		1 225,51	919,38	819,90	728,81



Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
	A0	A1	A2	A3	A4
Расположение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с. Столбище	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с. Столбище	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение
Удаленность от областного центра, км	21	19	19	35	35
коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
поправка на местоположение, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой на местоположение, руб.		1 225,51	919,38	819,90	728,81
Форма участка	многоугольная	многоугольная	многоугольная	многоугольная	многоугольная
поправка коэф-т	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		1 225,51	919,38	819,90	728,81
Разрешенное использование	для жилищного строительства	для индивидуальной жилой застройки	для индивидуальной жилой застройки	для индивидуальной жилой застройки	для индивидуальной жилой застройки
поправка на разрешенное использование, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой на разрешенное использование, руб.		1 225,51	919,38	819,90	728,81
Площадь, кв.м	115 330	49 219	213 040	290 000	49 774,00
поправка на площадь, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
поправка на площадь, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой на площадь, руб.		1 225,51	919,38	819,90	728,81
Наличие коммуникаций	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение
поправка на наличие коммуникаций, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой на наличие коммуникаций, руб.		1 225,51	919,38	819,90	728,81
Валовая коррекция, руб.		-124,51	-89,82	-80,10	-71,20
Абсолютная валовая коррекция, %		9,22	8,90	8,90	8,90
Обратная величина валовой коррекции	0,444	0,11	0,11	0,11	0,11
Вес при согласовании	1,000	0,24	0,25	0,25	0,25
вклад в итоговую стоимость, руб.		298,27	231,87	206,78	183,81
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	920,74				
Рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, руб.	106 188 742,32				
Рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, округленно, руб.	106 188 700,00				



Таблица 13.3. Расчет стоимости земельного участка с кадастровым номером 16:24:160304:808

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
	A0	A1	A2	A3
Адрес	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Сокуровское сельское поселение	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны	Республика Татарстан, Лаишевский район, Сокуровское сельское поселение
Площадь, кв.м	1 580	600	1 000	600
Цена предложения, руб.	?	1 200 000,00	1 700 000,00	874 000,00
Цена предложения за 1 м2, руб.	?	2 000,00	1 700,00	1 456,67
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-9,00	-9,00	-9,00
поправка, руб.		-180,00	-153,00	-131,10
с поправкой на торг, руб.		1 820,00	1 547,00	1 325,57
Оцениваемое право	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
поправка на объем прав,коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка на объем прав, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на объем прав, руб.		1 820,00	1 547,00	1 325,57
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка на условия финансирования, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на условия финансирования, руб.		1 820,00	1 547,00	1 325,57
Дата сделки	Дек.2022	Дек.2022	Дек.2022	Дек.2022
Поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой дату сделки, руб.		1 820,00	1 547,00	1 325,57
Расположение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Сокуровское сельское поселение	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны	Республика Татарстан, Лаишевский район, Сокуровское сельское поселение
Удаленность от областного центра, км	21	25	20	25
коэффициент		1,00	1,00	1,00
поправка на местоположение, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на местоположение, руб.		1 820,00	1 547,00	1 325,57
Форма участка	неправильная	правильная	правильная	правильная
поправка коэф-т	1,00	0,84	0,84	0,84
поправка, %		-16,00	-16,00	-16,00
поправка, руб.		-291,20	-247,52	-212,09
с поправкой, руб.		1 528,80	1 299,48	1 113,48
Разрешенное использование	для жилищного строительства	для индивидуальной жилой застройки	для индивидуальной жилой застройки	для индивидуальной жилой застройки
поправка на разрешенное использование, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на разрешенное использование, руб.		1 528,80	1 299,48	1 113,48
Площадь, кв.м	1 580	600	1 000	600
поправка на площадь,коэф.		0,77	0,77	0,77
поправка на площадь, %		-23,00	-23,00	-23,00
поправка, руб.		-351,62	-298,88	-256,10
с поправкой на площадь, руб.		1 177,18	1 000,60	857,38
Наличие коммуникаций	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение
поправка на наличие коммуникаций, %		0,00	0,00	0,00

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
	A0	A1	A2	A3
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на наличие коммуникаций, руб.		1 177,18	1 000,60	857,38
Валовая коррекция, руб.		-822,82	-699,40	-599,29
Абсолютная валовая коррекция, %		48,00	48,00	48,00
Обратная величина валовой коррекции	0,063	0,02	0,02	0,02
Вес при согласовании	1,000	0,33	0,33	0,33
вклад в итоговую стоимость, руб.		392,39	333,53	285,79
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	1 011,72			
Рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, руб.	1 598 513,45			
Рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, округленно, руб.	1 598 500,00			

Таблица 13.3. Расчет стоимости земельного участка с кадастровым номером 16:24:160304:807

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
	A0	A1	A2	A3
Адрес	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Сокуровское сельское поселение	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны	Республика Татарстан, Лаишевский район, Сокуровское сельское поселение
Площадь, кв.м	2000	600	1 000	600
Цена предложения, руб.	?	1 200 000,00	1 700 000,00	874 000,00
Цена предложения за 1 м2, руб.	?	2 000,00	1 700,00	1 456,67
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-9,00	-9,00	-9,00
поправка, руб.		-180,00	-153,00	-131,10
с поправкой на торг, руб.		1 820,00	1 547,00	1 325,57
Оцениваемое право	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
поправка на объем прав,коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка на объем прав, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на объем прав, руб.		1 820,00	1 547,00	1 325,57
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка на условия финансирования, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на условия финансирования, руб.		1 820,00	1 547,00	1 325,57
Дата сделки	Дек.2022	Дек.2022	Дек.2022	Дек.2022
Поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой дату сделки, руб.		1 820,00	1 547,00	1 325,57
Расположение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Сокуровское сельское поселение	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны	Республика Татарстан, Лаишевский район, Сокуровское сельское поселение
Удаленность от областного центра, км	21	25	20	25
коэффициент		1,00	1,00	1,00
поправка на местоположение, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
	A0	A1	A2	A3
с поправкой на местоположение, руб.		1 820,00	1 547,00	1 325,57
Форма участка	неправильная	правильная	правильная	правильная
поправка коэф-т	1,00	0,84	0,84	0,84
поправка, %		-16,00	-16,00	-16,00
поправка, руб.		-291,20	-247,52	-212,09
с поправкой, руб.		1 528,80	1 299,48	1 113,48
Разрешенное использование	для жилищного строительства	для индивидуальной жилой застройки	для индивидуальной жилой застройки	для индивидуальной жилой застройки
поправка на разрешенное использование, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на разрешенное использование, руб.		1 528,80	1 299,48	1 113,48
Площадь, кв.м	2 000	600	1 000	600
поправка на площадь, коэф.		0,77	0,77	0,77
поправка на площадь, %		-23,00	-23,00	-23,00
поправка, руб.		-351,62	-298,88	-256,10
с поправкой на площадь, руб.		1 177,18	1 000,60	857,38
Наличие коммуникаций	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение
поправка на наличие коммуникаций, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на наличие коммуникаций, руб.		1 177,18	1 000,60	857,38
Валовая коррекция, руб.		-822,82	-699,40	-599,29
Абсолютная валовая коррекция, %		48,00	48,00	48,00
Обратная величина валовой коррекции	0,063	0,02	0,02	0,02
Вес при согласовании	1,000	0,33	0,33	0,33
вклад в итоговую стоимость, руб.		392,39	333,53	285,79
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	1 011,72			
Рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, руб.	2 023 434,75			
Рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, округленно, руб.	2 023 400,00			

Таким образом, Оценщик пришел к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость земельных участков по состоянию на 22.12.2022г. округленно составляет:

Таблица 13.4 Результаты расчета, полученные сравнительным подходом

№п/п	Объект оценки	Местоположение	Категория земель	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, руб. (округленно)
1	16:24:160304:809	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны	Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства,	115 330,00	106 188 700,00
2	16:24:160304:808		Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства,	1 580,00	1 598 500,00
3	16:24:160304:807		Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства,	2 000,00	2 023 400,00
	Итого				109 810 600,00

14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

На последнем этапе, после проведения всех корректировок, осуществляется расчёт рыночной (справедливой) стоимости земельного участка путём обобщения скорректированных цен аналогов. В процессе реализации этого этапа оценщик рассчитал:

1. Показатель совокупной корректировки рассчитывается путём суммирования абсолютных значений внесённых корректировок, данный показатель показывает к какому объекту-аналогу применено максимальное количество корректировок в абсолютном значении);

2. Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки) рассчитывается путем деления единицы на величину совокупной корректировки.

3. Вес аналога рассчитан, как деление коэффициента соответствия аналога на сумму коэффициентов соответствия всех аналогов.

Таким образом, наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым было применено меньшее количество корректировок и поправок. Таким образом, наибольший вес при согласовании будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемыми объектами.

В данном случае, в процессе проведения оценочных работ оценщики применили только один подход – доходный, согласование результатов расчетов не производилось.

Таблица 14.1. Результаты расчетов по подходам

Объект оценки	Площадь, кв.м.	Стоимость, по- лученная в ре- зультате приме- нения затратно- го подхода, руб.	Стоимость, по- лученная в ре- зультате приме- нения доходного подхода, руб.	Стоимость, по- лученная в ре- зультате приме- нения сравни- тельного подхода, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
		0,00	0,00	1,00	
Земельный участок с кад. № 16:24:160304:809	115 330,00	Не применялся	Не применялся	106 188 700,00	106 188 700,00
Земельный участок с кад. № 16:24:160304:808	1 580,00	Не применялся	Не применялся	1 598 500,00	1 598 500,00
Земельный участок с кад. № 16:24:160304:807	2 000,00	Не применялся	Не применялся	2 023 400,00	2 023 400,00
ИТОГО:				109 810 600,00	109 810 600,00

В соответствии с пп. 6 п. 2 статьи 146 «Объект налогообложения» части второй Налогового кодекса РФ не признаются объектом налогообложения (в части налога на добавленную стоимость) операции по реализации земельных участков (долей в них).



15. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость объектов оценки по состоянию на 22.12.2022г. округленно составляет:

№п/п	Объект оценки	Местоположение	Категория земель	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, руб. (округленно)
1	16:24:160304:809	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны	Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства	115 330,00	106 188 700,00
2	16:24:160304:808		Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства	1 580,00	1 598 500,00
3	16:24:160304:807		Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства	2 000,00	2 023 400,00
	Итого				109 810 600,00

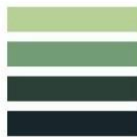
Оценщик

Л.Н. Диденко

Представитель ООО «КонТраст» по доверенности №131

Л.Р. Лекарева





ПРИЛОЖЕНИЕ
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

636 344
06.12

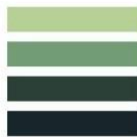
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок				Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4		
22.12.2022г.					
Кадастровый номер:	16:24:160304:809				
Номер кадастрового квартала:	16:24:160304				
Дата присвоения кадастрового номера:	22.12.2022				
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют				
Местоположение:	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большедубавское сельское поселение, с Малые Кабаны				
Площадь, м2:	115330 +/- 119				
Кадастровая стоимость, руб:	14770313.1				
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют				
Категория земель:	Земли населенных пунктов				
Виды разрешенного использования:	Для жилищного строительства				
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"				
Особые отметки:	Граница земельного участка состоит из 6 контуров. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 3 - Описание местоположения земельного участка, отсутствуют.				
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "АК БАРС КАПИТАЛ" (представитель правообладателя),				
	Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Ак Барс Горизонт"				

полное наименование органа регистрации прав	ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ ФГИС ЕГРН
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МОЦЕРТ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Г. КАШИНА Д. А. Д. 74
Сертификат: 645751274064338331092002813807006060	
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	УПОЛНОМОЧЕННЫЙ СОТРУДНИК
Действителен с 17.10.2022 по 10.08.2023	МУСТАФИНА РОЗАЛИЯ РАФИЛОВНА
	ВРЕМЯ 10:00 ДАТА 23 12 2022



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

Лист 2 Лист 2

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
22.12.2022г.			
Катастровый номер:		16:24:160304:809	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда "АК БАРС - Горизонт"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16:24:160304:809-16/11/6/2022-1 22.12.2022 09:15:06
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	22.12.2022 09:15:06	
	номер государственной регистрации:	16:24:160304:809-16/11/6/2022-3	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.12.2021 по 30.06.2024 с 01.12.2021 по 30.06.2024	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "АК БАРС КАПИТАЛ", ИНН: 1435126890	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "АК БАРС - Горизонт", выдан 04.08.2009	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной, электронной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрацию ипотеки:		
4.2	вид:	Сервитут	
	дата государственной регистрации:	22.12.2022 09:15:06	

полное наименование	документ подписан	Приводящий отдел
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д. 8Д

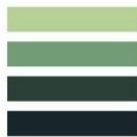


Сертификат 443731740403033102600281903090630
Выдана Федеральная служба государственной
регистрации, кадастра и картографии
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

Handwritten signature

Уполномоченная сотрудник
Мстислав Розалия Рафимовна
Время 10:00 Дата 23.12.2022

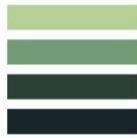
ВРЕМЯ	10:00	DATA	23 12 2022
-------	-------	------	------------



Лист 4

Земельный участок			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
22.12.2022г.			
Кадастровый номер:		16:24:160304:809	
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:	данные отсутствуют	
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:	отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ФИО ПОДПИСАТЕЛЯ
Стороной: 4475127800333110200231308206580 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Добавление с 17.05.2022 № 10.08.2022	ДИРЕКТОР ИЛИ ПОДПИСАНО	ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ТБС ФОНАРТ Г. Кайбицкий район, д. 74
Уполномоченный сотрудник МУСТАЙНА РОЗАЛИЯ РАУМОВНА	ВРЕМЯ 10:00	ДАТА 23 12 2022



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

полное наименование органа регистрации права

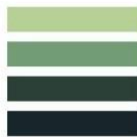
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
22.12.2022г.			
Кадастровый номер:	16:24:160304:808		
Номер кадастрового квартала:	16:24:160304		
Дата присвоения кадастрового номера:	22.12.2022		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с Малые Кабаны		
Площадь, м2:	1580 +/- 14		
Кадастровая стоимость, руб:	202350,6		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для жилищного строительства		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 3 - Описание местоположения земельного участка, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "АК БАРС КАПИТАЛ" (представитель правообладателя), Правообладатель: Закрытый пассивный инвестиционный фонд реальный "Ак Барс Горизонт"		

полное наименование	ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН №3 ФГИС ЕГРН
	Правовый отдел ТБУ МФЧЕРТ г. Казань ул. Татарстанская, д. 174 инициалы, фамилия
полное наименование	Уполномоченный сотрудник МУСТАФИНА РОЗАЛИЯ РАФИЛОВНА
Время	10:00
Дата	23 12 2022

Сертификат: 6457512404433331602022811987030340
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023



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

Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 2

Земельный участок			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
22.12.2022г.			
Кадастровый номер:		16:24:160304:808	

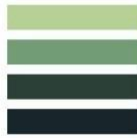
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда "АК БАРС - Горизонт"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16:24:160304:808-16/116/2022-1 22.12.2022 09:15:06
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	22.12.2022 09:15:06	
	номер государственной регистрации:	16:24:160304:808-16/116/2022-3	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.12.2021 по 30.06.2024 с 01.12.2021 по 30.06.2024	
	липо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "АК БАРС КАПИТАЛ", ИНН: 1435126890	
	основание государственной регистрации:	Правом доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "АК БАРС - Горизонт", выдан 04.08.2009	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об осуществлении залога и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документальной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрацию ипотеки:		
4.2	вид:	Сервитут	
	дата государственной регистрации:	22.12.2022 09:15:06	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЗАКЛЕТОЧНОЙ ПОДПИСЬЮ
Служба технической поддержки
Выдаче: Федеральная служба государственной
регистрации, кадастра и картографии
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

Подпись

Уполномоченная сотрудник
Мустафина Розалия Рамазановна
Время 10:00 Дата 23.12.2022



Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
22.12.2022г.			
Кадастровый номер: 16:24:160304:808			
номер государственной регистрации:	16:24:160304:808-16/116/2022-2		
срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 12.03.2018 с 12.03.2018 бессрочно		
лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Ляши Василий Петрович		
основание государственной регистрации:	Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка (бессрочного, возмездного), выдан 18.01.2018 Дополнительное соглашение к соглашению об установлении частного сервитута земельного участка (бессрочного, возмездного) от 18.01.2018, № 1, выдан 01.02.2019 Дополнительное соглашение к соглашению об установлении частного сервитута земельного участка (бессрочного, возмездного) от 18.01.2018г., № 2, выдан 09.04.2021 Дополнительное соглашение к Соглашению об установлении частного сервитута земельного участка (бессрочного, возмездного) от 18.01.2018 г., № 3, выдан 26.10.2022 данные отсутствуют		
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:			
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			

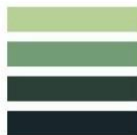


ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ ФГИС ЕГРН

полное наименование	ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЧЕРТ
документ подписан	г. Казань, ул. Миняева, д. 74
электронной подписью	
Сертификат: 6457512740433833105200201380306360	
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен с 11.05.2022 по 10.08.2023	

Уполномоченный сотрудник
МУСТАФИНА РОЗАЛИЯ РАФИЛОВНА

Время 10:00 Дата 23 12 2022



Лист 4

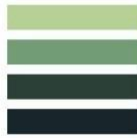
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
22.12.2022г.			
Кадастровый номер:	16:24:160304:808		
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного 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:	данные отсутствуют	
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:	отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Сторонник: 6457512740483833102060321898300660 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действительна с 17.03.2022 по 10.08.2023

Handwritten signature

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ ФГИС ЕГРН
Привлечен оценочный сотрудник
Мустафина Розалия Рафидовна
ВРЕМЯ 10:00 ДАТА 23.12.2022



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

полное наименование органа регистрации права

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
22.12.2022г.			
Кадастровый номер:	16:24:160304:807		
Номер кадастрового квартала:	16:24:160304		
Дата присвоения кадастрового номера:	22.12.2022		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с Малые Кабаны		
Площадь, м2:	2000 +/- 16		
Кадастровая стоимость, руб:	256140		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для жилищного строительства		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 3 - Описание местоположения земельного участка, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "АК БАРС КАПИТАЛ" (представитель-правообладатель), Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Ак Барс Горизонт"		

Раздел 1 Лист 1

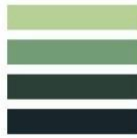


ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ ФГИС ЕГРН

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ПРИВЛЕЧЕННЫЙ ОТДЕЛ ТУ МОН РТ
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Г. КИВИНАШ, Правовый РАЙОНА, Д. 74

Сертификат 645751274043303102002817909090600
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

Уполномоченный сотрудник
МУСТАФОВА РОЗАЛИЯ РАФАЙЛОВНА
ВРЕМЯ 10:00 ДАТА 23.12.2022



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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
22.12.2022г.			
Кадастровый номер:		16:24:160304:807	

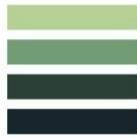
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда "АК БАРС - Горизонт"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16:24:160304:807-16/11/6/2022-1 22.12.2022 09:15:06
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	Вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	22.12.2022 09:15:06	
	номер государственной регистрации:	16:24:160304:807-16/11/6/2022-3	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.12.2021 по 30.06.2024 с 01.12.2021 по 30.06.2024	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "АК БАРС КАПИТАЛ", ИНН: 1435126890	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "АК БАРС - Горизонт", выдан 04.08.2009	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о децедентари, который осуществляет хранение обремененной документацией закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	Вид:	Сервитут	
	дата государственной регистрации:	22.12.2022 09:15:06	



полное наименование
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"АК БАРС КАПИТАЛ"
ИНН 1659158802
ОГРН 1151690036574
Стороной: (6451274003333) (информация)
Владельцы инвестиционных паев
РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действительно с 17.09.2022 по 10.08.2023

Стороной

Документ получен № _____
ФИО ЕПН
Присоединен к делу № _____
г. Казань, ул. Авиационная, д. 7А
инициалы, фамилия
Уполномоченный сотрудник
МУСГОИИ. РОЗДИА. РАХИМОВИ
ВРЕМЯ 10:00 ДАТА 23 12 2022



Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
22.12.2022г.			
Кадастровый номер: 16:24:160304:807			
номер государственной регистрации: 16:24:160304:807-16/16/2022-2			
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 12.03.2018 с 12.03.2018 бессрочно			
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Ляшик Василий Петрович			
основание государственной регистрации: Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка (бессрочного), выдан 18.01.2018			
Дополнительное соглашение к соглашению об установлении частного сервитута земельного участка (бессрочного, возмездного) от 18.01.2018, № 1, выдан 01.02.2019			
Дополнительное соглашение к соглашению об установлении частного сервитута земельного участка (бессрочного, возмездного) от 18.01.2018г., № 2, выдан 09.04.2021			
Дополнительное соглашение к Соглашению об установлении частного сервитута земельного участка (бессрочного, возмездного) от 18.01.2018 г., № 3, выдан 26.10.2022			
данные отсутствуют			
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:			
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:			
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			



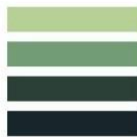
ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ ФГИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МОЩАРТ
г. Казань, улица Фрунзе, д. 74

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 64573274043331020602810843040560
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

Уполномоченный сотрудник
МУСТАФИНА РОЗАЛИЯ РАФИЛОВНА

ВРЕМЯ 10:00 ДАТА 23 12 2022



Земельный участок			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
22.12.2022г.			
Кадастровый номер:	16:24:160304:807		
5	Заявление 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:	данные отсутствуют	
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:	отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок или земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 6457512700423831002002812983036260
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

Сид

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ ФГИС ЕРН
ПРОВОДСКАЯ ОТДЕЛЪЮ МЦЕРТ
г. Казань, ул. Фабричная, д. 74
Уполномоченный сотрудник
Мустафина Розалия Рафимовна
ВРЕМЯ 10:00 ДАТА 23.12.2022

РЫНОЧНЫЕ ДАННЫЕ

Объекты-аналоги для расчета стоимости земельных участков

https://kazan.domclick.ru/card/sale_lot_1589230303

УПВС Онлайн — 3...

еBook — ООО «И...

Точка

УПБ Сбербанк-АК

CSber828

Калькуляторы уро...

boom.ru - Строи...

Входящие - ат7275...

Вход

РФЦСЗ // Нормати...

7 строительных ка...

Домклик

Купить

Снять

Новостройки

Ипотека

Услуги

Журнал

Риелторы

Поделиться

Сохранить

Продаётся участок, 492.19 сот.

12 дней назад

Республика Татарстан, 16К-1076

Скидка на ипотеку 0,3%

Онлайн-показ



1/2

492.19 сот.

Площадь

Особенности

✓ Свободная продажа

Описание

Арт. 24460292

Продаю земельный участок.

Предлагаем рассмотреть покупку земельных участков площадью 5 га (492сот) под жилищную застройку в экологически чистом районе вблизи г.Казани.

Участок расположен внутри села Столбище, Лаишевского района, Республики Татарстан. Отличительной характеристикой данного земельного участка является его экологичность, при непосредственной близости к городу Казань (15 минут от центра), низкие тарифы ЖКХ, развитая инфраструктура села (школа, детский сад, поликлиника, магазины), регулярный общественный транспорт.

Возможность приобретения жилья по сельской ипотеке по сниженной ставке и главное конкурентное преимущество участка - инвестиционная привлекательность.

Сделку будет проводить профессиональный сертифицированный агент, прошедший аттестацию в гильдии Риелторов Республики Татарстан.

Наша ответственность застрахована в РЕКО-Гарантия.

66 445 650 ₽

135 000 ₽/сот.

В ипотеку от 10,2%

Казань, Домино



Ирина Родионова

152 объявления

На Домклик 6 лет 3 мес.

Звоните продавцу.

Номер защищён от СМС

+7 (962) 570-35-32

Купить в ипотеку

Купите этот объект недвижимости в ипотеку, не выходя из дома

Как работает сервис?

Рассчитать ипотеку

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Казань, Домино



Ирина Родионова

152 объявления

На Домклик 6 лет 3 мес.

Звоните продавцу.

Номер защищён от СМС

+7 (962) 570-35-32

Купить в ипотеку

Купите этот объект недвижимости в ипотеку, не выходя из дома

Как работает сервис?

Рассчитать ипотеку

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Введите здесь текст для поиска



1402
21.09.2022

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

← → ↺

[tatarstan.kupiprodai.ru/kazan/zemlya_prodaetsya_zemelnyy_uchastok_v_laishevskom_rayone_pstolbische_4552230](#)

УПВС Онлайн — Э...

eBook — ООО «Ин...

Точка

УП Сбербанк-АКТ

CSberB2B

Калькуляторы уро...

boim.ru - Строи...

Входящие - at7275...

Вход

РФЦСЗ // Нормати...

7 строительных ка...

📍

Продается земельный участок в Лаишевском районе, п. Столбище

№ 4552230, размещено 28 февраля

321

★★★★☆

Поднять +

Еще

215 000 000 Р

Показать телефон
8 (962) XX-XX-XX

Написать сообщение

Анда

все объявления

Казань,
РТ, Лаишевский
муниципальный район, п. Столбище

на карте

Тип объявления

Продам

Категория земель

ИЖС

Вид права

Собственность

Площадь

2130

Продается земельный участок общей площадью 2130, 4 соток, расположенный в 10 км от г. Казани п. Столбище. Земли населенных пунктов, РВИ: жилищное строительство. Земельный участок имеет асфальтированный подъезд. Коммуникации: электричество, газ рядом (400-500м). Участок граничит с лесным массивом. Земельный участок прекрасно подойдет под индивидуальное строительство, так и как бизнес-проект.

📍 Скрыть карту

Адрес или объект

Найти

Столбище

Пробки

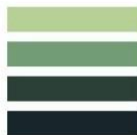
Слой

Активация Windows

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Введите здесь текст для поиска

14:25 21.08.2022



https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_29_ga_izhs_2571903579

Участок 29 га (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

Об участке

Площадь: 2900 сот. Расстояние до центра города: 12 км

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение

Описание

Продается земельный участок с кадастровым номером 16:24:050802:404 под строительство коттеджного поселка.

Участок располагается в 25 км. от г. Казани в черте Никольского сельского поселения Лаишевского муниципального района Республики Татарстан.

Реализуемая площадь земельного участка – 29 га.

Земельный участок имеет категорию земель населенных пунктов и находится в процессе изменения разрешенного вида использования под индивидуальное жилищное строительство (Зона Ж-1).

Сроки завершения процедуры – сентябрь 2022 года.

Проект планировки земельного участка предусматривает строительство на его территории коттеджного поселка с общим количеством обособленных участков под ИЖС не менее 190 ед. минимальной площадью - 10 000 кв. м.

Концепция развития поселка предполагает строительство за счет средств местного бюджета на территории участка детского сада на 50 мест, школы на 108 учащихся мест, а также строительство торговых объектов, объектов общественного питания, открытой парковки на 33 места, аптеки, спортивно-тренажерного зала, опорного пункта и прочих объектов социальной инфраструктуры.

Рельеф участка ровный, конфигурация квадратная, посредством чего обеспечивается возможность максимально эффективного использования площади участка под жилищное строительство.

Участок расположен в 350 метрах от проезжей части.

Доступ к земельному участку обеспечивается посредством сформированного под дорогу участка с кадастровым номером 16:24:050802:4166, который также принадлежит продавцу на праве собственности. Ширина дороги – 20 м.

Месторасположение подъездных путей и строительство дороги согласованы уполномоченными органами в рамках Генерального плана.

Все необходимые в целях развития коттеджного поселка технические условия, в том числе на газификацию и электроснабжение, получены.

Мониторинг рынка показывает, что земельные участки в Лаишевском районе пользуются наибольшим спросом в Республике Татарстан, чем обусловлена и более высокая стоимость участков.

В среднем цены на земельные участки в Лаишевском районе при сходных условиях составляют от 300 000 до 450 000 рублей за 100 кв. м.

Коммерческая привлекательность и востребованность земельного участка, также обеспечивается за счет его выгодного расположения, в близости от г. Казани.

Цена указана за 1 га.

9 000 000 Р

3 103 Р за сотку
или предложите свою цену

8 960 033-27-51

Написать сообщение

Регина
Частное лицо
На Авито с августа 2014

Подписаться на продавца

9 000 000 Р

3 103 Р за сотку
или предложите свою цену

8 960 033-27-51

Написать сообщение

Регина
Частное лицо
На Авито с августа 2014

Подписаться на продавца

9 000 000 Р

3 103 Р за сотку
или предложите свою цену

8 960 033-27-51

Написать сообщение

Регина
Частное лицо
На Авито с августа 2014

Подписаться на продавца

№ 2571903579 · 8 сентября в 11:39 · 165 просмотров (+5 сегодня)

Пожаловаться

Активация Windows

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

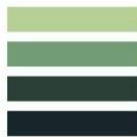
Сообщения

Активация Windows

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Сообщения

82/95



https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_498ga_izhs_2194099421

Казань · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселеный (ИЖС)

Участок 4,98 га (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

39 820 000 Р

80 008 Р за сотку
или [предложить свою цену](#)

Без звонков

Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Гульнара

Частное лицо

На Авито с июля 2014

Экологический вклад –16 кг CO₂

11 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

16:24 050801344

Земельный участок

16:24 050801344

Статус

Учтено

Категория земель

Земли населенных пунктов (земли населенных пунктов)

Кадастровая стоимость

6 408 685,39 руб.

Площадь

49 734 м² (отнесенная площадь)

Адрес

Республика Татарстан, Лаишевский район, Лаишевское сельское поселение, с. Никольское

Кадастровый квартал

16:24 050801

Разрешение использования (ВРИ)

Для индивидуальной жилой застройки

ВРИ по документам

Разрешение на индивидуальную жилую застройку

Дата отмены КС

02.03.2020

Выписка

План

Отчет

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Никольское

Скрыть карту

Описание

Земельный участок село Никольское. ИЖС. Электроэнергия, газ, вода на границе участка. Торги и встречные предложения рассматриваются. Возможен обмен на коммерческую недвижимость.

№ 2194099421 · вчера в 13:55 · 362 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления

Активация Windows

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Сообщения

Введите здесь текст для поиска

10:38

21.09.2022

20



avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot_izhs_2666315792

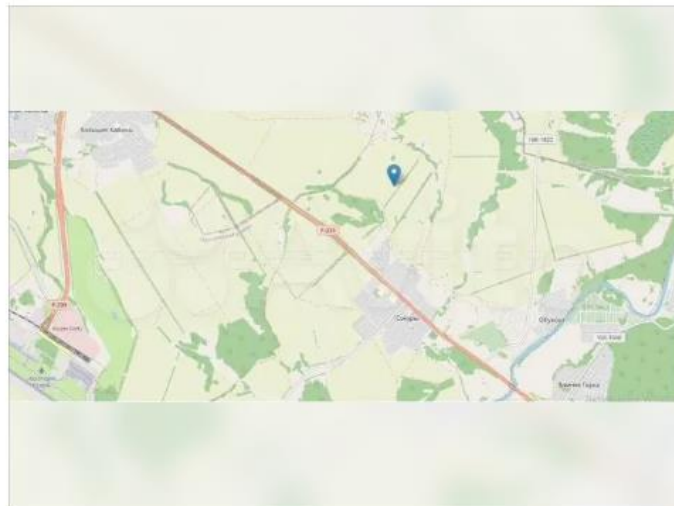
Казань · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС)

Участок 6 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку



Об участке

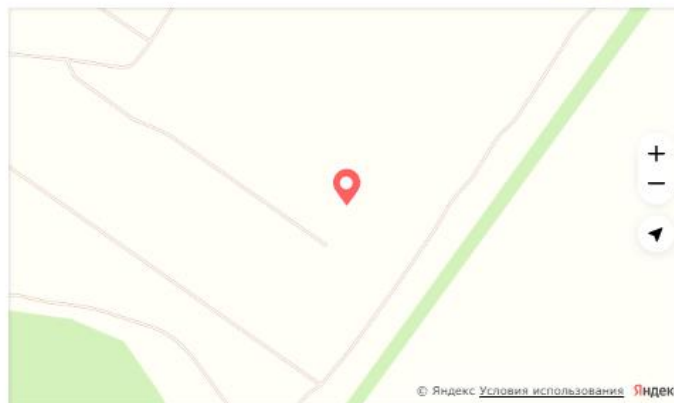
Площадь: 6 сот.

Расстояние до центра города: 26 км

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский район, Сокуровское сельское поселение

[Скрыть карту ^](#)



Описание

Объект №92584

НЕ ЖДИ! ЗВОНИ! СВОЕ ЗАБЕРИ!!!

Продается отличный участок 6-соток ИЖС в Лаишевском районе с. Сокуры.

Преимущества:

Участок ровный не угловой.

Чистый воздух!!!

Двадцать минут до города!!!

Рядом участки активно застраиваются.

874 000 ₽

~~899 000 ₽~~

145 667 ₽ за сотку

8 958 725-51-08

Написать сообщение

Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

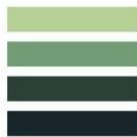
Агентство недвижимости
«ФЛЭТ»
Агентство
На Авито с декабря 2014 🏡
Завершено 32531 объявление

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Флэт





avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_2668871396

Казань · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС)

Участок 10 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку

1 700 000 ₽

170 000 ₽ за сотку

8 958 723-53-12

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Динара

Агентство

На Авито с июня 2010

Завершено 2610 объявлений

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца



Об участке

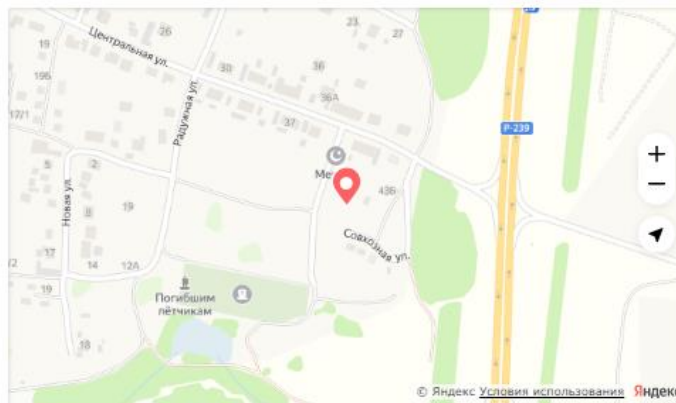
Площадь: 10 сот.

Расстояние до центра города: 21 км

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Большекабанское
сельское поселение, с. Малые Кабаны

Скрыть карту ^



Описание

📅 Имеется рассрочка на 6-8 месяцев

Цена за сотку 170тыс

Продается участок (ИЖС) 10 соток, в коттеджном поселке Новые Сокуры

🌿 На участке есть:

♦ Газ

♦ Электричество

"Динара"

"Центр Продаж \"Земля и Дом\" - продажа
земельных участков ИЖС и домов в
Казани и ближайшем пригороде"



Участок 10 сот.

(ИЖС)

1 550 000 ₽



Участок 6 сот. (ИЖС)

805 000 ₽



Участок 8,4 сот.

(ИЖС)

1 525 000 ₽

101 объявление агентства



avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_2592004643

Казань · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС)

Участок 6 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное

🔍 Сравнить

📌 Добавить заметку

1 200 000 ₽

200 000 ₽ за сотку

или [предложите свою цену](#)



8 987 421-16-83

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Об участке

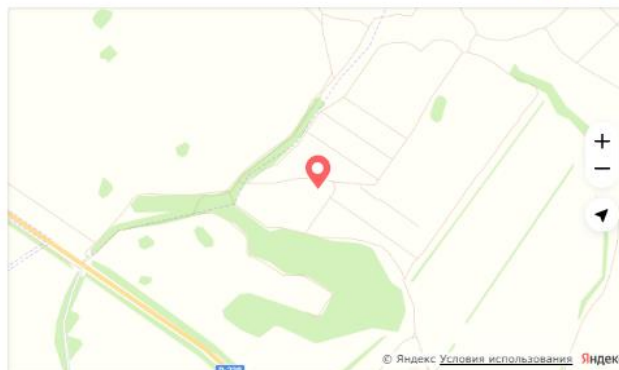
Площадь: 6 сот.

Расстояние до центра города: 25 км

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Сокуровское сельское поселение

[Скрыть карту ^](#)



Описание

Продаю земельный участок правильной формы 6 соток.

Преимуществом является то, участок выдавался одним из первых и была возможность выбора. По генплану в шаговой доступности будет детский сад и школа, при этом участок находится не в глубине а на одних из первых улиц около леса (см кадастр) на возвышенном метсе. Заезд напротив Науки. Рядом уже есть построенные дома и элтричество.

При газификацицена вырастет многократно, идеально для инвестиций или для строительства по мере сил и возможностей.

Земли



ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВО ЗАНИМАТЬСЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ



Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

дубликат
от 08.11.2018



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

Диденко Лариса Николаевна

является членом

Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

регистрационный номер
дата включения в реестр

495
18 июля 2007

имеет право осуществлять оценочную деятельность в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Генеральный директор



Демчева А.Г.

Свидетельство является собственностью Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков и подлежит возврату в случае прекращения членства.

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 22490B4000005

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Диденко Лариса Николаевна		
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности; - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда); - причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.		
Страховая сумма	Страховая премия	
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	3 500 руб. 00 коп. (Три тысячи пятьсот рублей 00 копеек)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,07%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «26» января 2022 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «27» января 2022 г.	по «26» января 2023 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		



ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (также по тексту - заявление на страхование) – на 5 л.

Приложение № 2 – Правила № 114/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страхование акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д. 4

Казанский филиал:

г. Казань, ул. Столбова, д. 2

От имени Страховщика:



/А.М. Мусаев/

Место выдачи Страхового полиса: г. Казань

Дата выдачи «25» января 2022 г.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 024254-1

« 08 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Диденко Ларисе Николаевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 08 » июля 20 21 г. № 207

Директор

А.С. Бункин

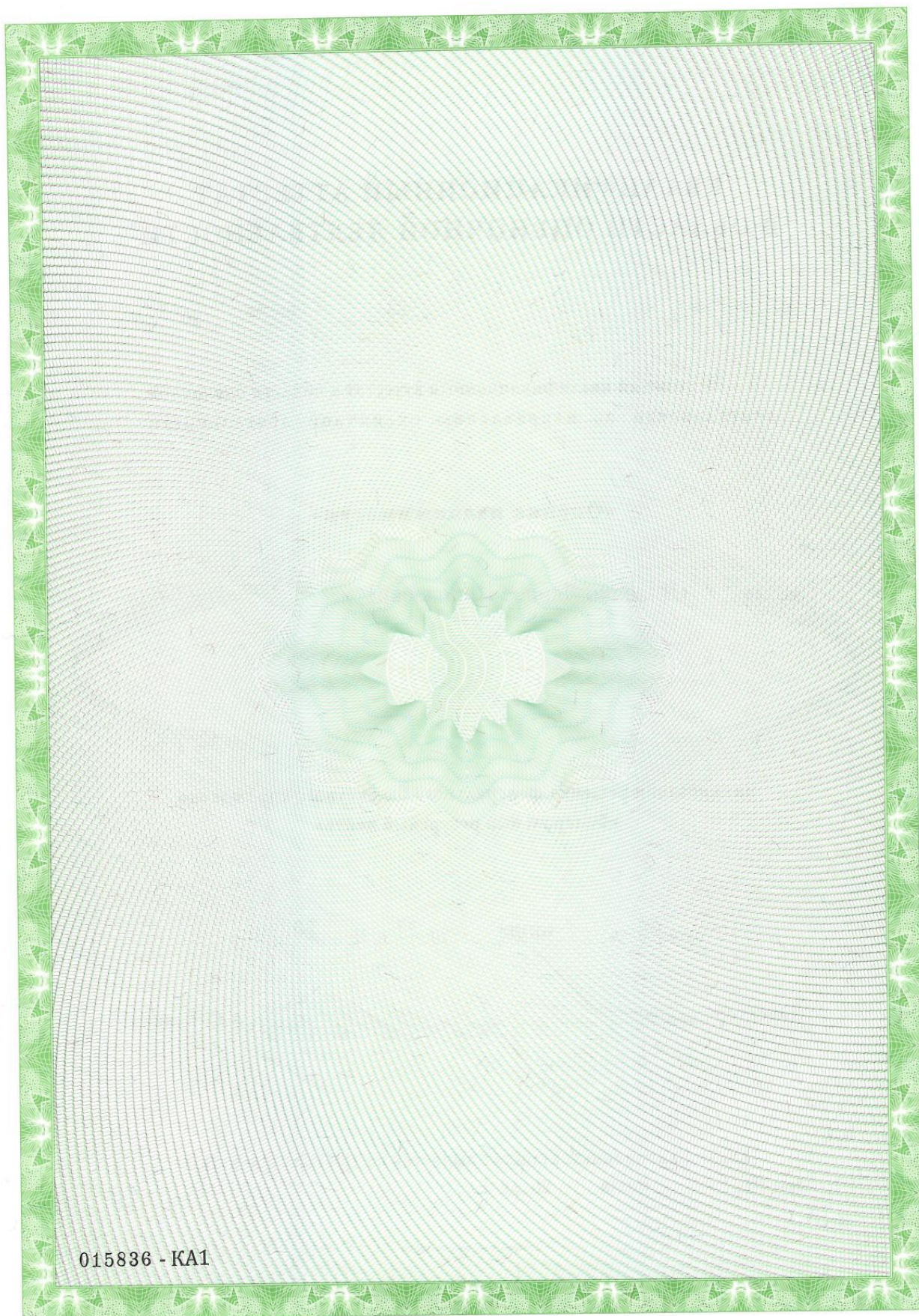
Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 08 » июля 20 24 г.

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

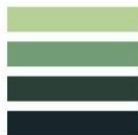


CON
TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001



015836 - KA1



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



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

Приложение №1 к Дополнительному соглашению №1
К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
№ 922/1911146015 от «19» февраля 2021г.

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/1911146015

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (17105, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Нагорный пр-д, д. 6, стр. 9, эт. 3, Ком. 1) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «17» февраля 2022 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «КонТраст» 420107, РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 2, этаж 1, оф.85/1-4 р/с 40702810162000008798 в ПАО «Сбербанк», г. Казань к/с 30101810600000000603 БИК 049205603 ИНН 1659158802
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 26.03.2021г. по 24 часа 00 минут 25.03.2023г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 26.03.2019 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	1 200 000 000,00 (Один миллиард двести миллионов) Рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	76 000,00 (Семьдесят шесть тысяч) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование Договор страхования гражданской ответственности № 922/1911146015 Правила страхования.
Представитель страховщика:	Кравченко А.Е.
Код	19334524

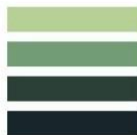
Заявитель Полиса Страхования, подписавший, с упомянутыми Правилами страхования, настоящим соглашается.

Страхователь

М.П.

Страховщик

М.П. (подпись)



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №1
К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
№ 922/1911146015 от «19» февраля 2021г.**

г. Москва

«17» февраля 2022г.

Страхование акционерное общество «РЕСО-Гарантия», в лице Начальника отдела страхования имущества и ответственности VIP ДМС САО «РЕСО-Гарантия» Макарова Дмитрия Вячеславовича, действующего на основании Доверенности РГ-Д-2441/22 от «17» февраля 2022г. и

ООО «КонТраст», именуемое в дальнейшем «Страхователь», Директора Ибрагимова Рамиля Васильевича, действующего на основании Устава с другой стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение к договору страхования № 922/1911146015 от «19» февраля 2021г. (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Изложить пункты: п.8.2. Договора следующей редакцией:
«п.8.2. Срок действия настоящего Договора по «25» марта 2023 года включительно».
2. В связи с увеличением срока действия страхования, Страхователь оплачивает дополнительную страховую премию в размере **76 000,00 (Семьдесят шесть тысяч) рублей**. Дополнительная страховая премия подлежит оплате не позднее «28» февраля 2022 года.
3. В связи с изменением условий, заменить Полис, к Договору 922/1911146015 от 19.02.2021 г. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента оплаты дополнительной страховой премии, в порядке и сроки, предусмотренные п.2 настоящего Дополнительного соглашения.
4. Соглашение составлено в двух экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую силу.
5. Остальные условия Договора страхования остаются без изменения.
6. Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает участие ниже указанных страховых представителей в процессе заключения настоящего Договора.

Информация для страховщика

Контактное лицо: Кравченко А.Е. Тел: (495)730-30-00 доб. 6071

Код: 19334524

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК:

САО «РЕСО-Гарантия»

17105, Россия, г. Москва, Муниципальный округ
Нагорный вн.тер.г., Нагорный пр-д,
д. 6, стр. 9, эт. 3, Ком. 1
р/с 40701810401400000014
в АО «АЛЬФА-БАНК» Г. МОСКВА
к/с 30101810200000000593
БИК 044525593

ИНН 7710045520 Тел. (495) 730-30-00



/Д.В. Макаров/

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью
«КонТраст»

420107, РТ, г. Казань, ул. Спартакоская, д. 2,
этаж 1, оф. 85/1-4

р/с: 40702810162000008798
в ПАО Сбербанк России отделение №8610 г.
Казань
к/с 30101810600000000603
БИК 049205603
ИНН 1659158802



М.П.

/Р.В. Ибрагимов/



ASSISTANCE TO BUSINESS

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ООО «КОНТРАСТ»

ИНН: 1659158802
Р/С 40702810162000008798
В ПАО СБЕРБАНК РОССИИ
ОТДЕЛЕНИЕ №8610 Г. КАЗАНЬ

БИК: 049205603
К/С 30101810600000000603

Доверенность № 131

Российская Федерация, г. Казань

Девятое января две тысячи двадцать третьего года.

Общество с ограниченной ответственностью «КонТраст» (ИНН/КПП 1659158802/165501001, ОГРН 1151690036574, расположенного по адресу: 420059, Республика Татарстан (Татарстан), г.о. Город Казань, г. Казань, ул. Оренбургский Тракт, д. 8Д, помещ. 1007) (далее - Общество), в лице директора **Ибрагимова Рамиля Васильевича**, действующего на основании Устава, настоящей доверенностью уполномочивает

гражданина РФ **Лекареву Лейсан Рафаиловну**, 14.02.1978 г.р., паспорт: серия 92 01 №388572, выдан УВД Ново-Савиновского района г.Казани 01.08.2001г., код подразделения 162-005, зарегистрированная по адресу: РТ, г.Казань, пр. А.Камалеева, д.12, кв. 180,

представительствовать от имени Общества в коммерческих и некоммерческих организациях любых организационно-правовых форм и форм собственности, за исключением случаев участия от имени Общества в органах управления таких организаций;

представительствовать от имени Общества перед физическими и юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, с правом:

вести переговоры, заключать и подписывать от имени Общества сделки, договоры и контракты с российскими юридическими и физическими лицами;

подписывать от имени Общества акты, счета, универсальные передаточные документы, накладные, отчеты об оценке, технические паспорта;

вести деловую переписку, подписывать и направлять ответы на запросы судебных органов, коммерческие предложения.

Ст. 186- 189 ГК РФ доверенному разъяснены.

Доверенность выдана сроком по «28» февраля 2023 года без права передоверия полномочий.

Директор
ООО «КонТраст»



Р.В. Ибрагимов