



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ООО «КОНТРАСТ»

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

БИК: 049205603
К/С 30101810600000000603

ОТЧЕТ № 3805

**об оценке рыночной (справедливой) стоимости
земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное
использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального
жилищного строительства), общая площадь 70 000,0 кв. м, кадастровый номер:
16:24:150303:266, адрес объекта: Республика Татарстан, МО г. Казань**

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

Исполнитель: ООО «КонТраст»

Дата оценки: 26.10.2023г.

Дата составления отчета: 26.10.2023г.

Казань 2023г.

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО _____	3
1.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ _____	4
2.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ _____	6
3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ _____	8
4. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ _____	10
5. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ _____	11
6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ _____	14
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ _____	16
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ _____	39
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ _____	40
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ _____	45
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ _____	54
12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ _____	55
13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ _____	56
ПРИЛОЖЕНИЕ _____	57

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с ТЗ №71 к договору №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 земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 70 000,0 кв. м, кадастровый номер: 16:24:150303:266, адрес объекта: Республика Татарстан, МО г. Казань.

Дата определения стоимости объекта оценки 26.10.2023г.

Вид стоимости – Рыночная (справедливая).

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

Оценка производилась в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. (последняя редакция), а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации, в том числе: Федеральных стандартов оценки ФСО I-IV, утвержденных Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022г.; ФСО №7, утвержденном Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014г. № 611, а также Стандартами и правилами Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, утвержденными Решением Совета Ассоциации СМАО (Протокол № 2023/02/02 от 02 февраля 2023 г.), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации.

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 70 000,0 кв. м, кадастровый номер: 16:24:150303:266, адрес объекта: Республика Татарстан, МО г. Казань по состоянию на 26.10.2023г. округленно составляет:

64 260 000 (Шестьдесят четыре миллиона двести шестьдесят тысяч)¹ рублей¹, а именно:

Объект оценки	Площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 70 000,0 кв. м, кадастровый номер: 16:24:150303:266, адрес объекта: Республика Татарстан, МО г. Казань	70 000	64 260 000,00
ИТОГО:		64 260 000,00

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


Диденко Л.Н.

1.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки и его местонахождение	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 70 000,0 кв. м, кадастровый номер: 16:24:150303:266, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, МО г. Казань
Имущественные права на объект оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Вид права: общая долевая собственность Субъект права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «АК БАРС-Горизонт», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Ограничения (обременения): Доверительное управление № 16:24:150303:266-16/001/2018-2 от 10.08.2018
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 70 000,0 кв. м, кадастровый номер: 16:24:150303:266, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, МО г. Казань
Владелец объекта оценки	Закрытый паевой инвестиционный рентного фонда «АК БАРС-Горизонт»
Заказчик отчета об оценке (организационно-правовая форма, полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН, место нахождения)	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС - Горизонт», ОГРН 1021401047799, дата присвоения 15.08.2002, местонахождение: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Установлены по данным документов: Выписки из ЕГРН
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки
Вид стоимости	Рыночная (справедливая)
Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)	Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "АК БАРС - Горизонт", в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 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»
Дата проведения оценки (дата оценки)	26.10.2023 г.
Срок выполнения работ по оценке	В течение 13 рабочих дней после подписания Технического задания
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 объектов оценки. 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

	<p>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.</p> <p>5. Исполнитель не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>8. Мнение Исполнителя относительно вида 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 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.</p> <p>9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно вида стоимости. Это не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.</p> <p>10. Оценка осуществляется без проведения осмотра объекта оценки, на основании сведений, отраженных в предоставленных Заказчиком документах. При оценке объекта оценки исходил Оценщик из предположения о достоверности представленных Заказчиком сведений об объекте оценки.</p> <p>11. Все допущения и ограничения, дополнительно возникающие в процессе оценки, будут перечислены в разделе отчета «Допущения и ограничительные условия».</p>
Используемые нормативные акты и профессиональные стандарты	<ol style="list-style-type: none">1. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ (последняя редакция)2. Федеральные стандарты оценки (ФСО), утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, в том числе:<ul style="list-style-type: none">- «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»- «Виды стоимости (ФСО II)»- «Процесс оценки (ФСО III)»- «Задание на оценку (ФСО IV)»- «Подходы и методы оценки (ФСО V)»- «Отчет об оценке (ФСО VI)»3. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 (ред. от 14.04.2022).4. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации

2.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание проведения оценки	Техническое задание №71 к Договору №ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. на оказание услуг по оценке, заключенным между ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт» и ООО «КонТраст»
Порядковый номер отчета:	3805
Дата оценки (дата определения стоимости) объекта оценки	26.10.2023г.
Дата осмотра	Оценщиком не проводился осмотр объекта оценки, т.к. Заказчик не предоставил возможности осмотра
Дата составления отчета	26.10.2023г.
<i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</i>	
Объект оценки	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 70 000,0 кв. м, кадастровый номер: 16:24:150303:266, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, МО г. Казань
Имущественные права на объект оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Вид права: общая долевая собственность Субъект права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «АК БАРС-Горизонт», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Ограничения (обременения): Доверительное управление № 16:24:150303:266-16/001/2018-2 от 10.08.2018

Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки:

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 26.10.2023г. составляет с учетом округления:

64 260 000 (Шестьдесят четыре миллиона двести шестьдесят тысяч) рублей², а именно:

Объект оценки	Площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 70 000,0 кв. м, кадастровый номер: 16:24:150303:266, адрес объекта: Республика Татарстан, МО г. Казань	70 000	64 260 000,00
ИТОГО:		64 260 000,00

Ограничения и пределы применения полученной стоимости объекта оценки

Определяемая рыночная стоимость отображает стоимостную оценку заинтересованности Заказчика в сохранении своих прав на объект оценки и предполагает оценку объекта исходя из текущего варианта его 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 оцениваемого объекта, 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 оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в представленных документах, рассматривались как истинные) и не несет

² Согласно ст. 146-2 пп.6 Налогового кодекса Российской Федерации сделки купли-продажи земли не облагаются НДС

ответственности за вопросы соответствующего характера.

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

6. 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.

7. Лицо, проводившее оценку, предполагает, что существующие ограничения объекта оценки не являются препятствием для максимально эффективного использования оцениваемого объекта и далее не возникнут какие – либо неблагоприятные сервитуты или ограничения.

8. Заключение о стоимости, приведенное в отчете, относится к объекту оценки целиком и любое разделение объекта оценки на отдельные части и установление их стоимости путем пропорционального деления неверно, так же, как неверно определение рыночной стоимости всего рассматриваемого объекта путем простого суммирования независимо определенных величин стоимости каждой из составляющих его частей.

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

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

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ	
Фамилия, имя, отчество	Диденко Лариса Николаевна
Номер контактного телефона	+7 843 277-73-62
Почтовый адрес	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007
Адрес электронной почты	info@contrust.bz
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 САО «ВСК», полис № 23490В4000002-00002. Период страхования: с 27.01.2023 г. по 26.01.2024 г. (обе даты включительно), страховая сумма 10 000 000 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 ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ Рентный «АК БАРС – Горизонт»
Сокращенное наименование	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ Рентный «АК БАРС – Горизонт»
Основной государственный регистрационный номер	1021401047799 от 16.04.2002 г., ИНН/КПП 1435126890/165701001
Место нахождения	420124, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1А
СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «КонТраст»
Сокращенное наименование	ООО «КонТраст»
Основной государственный регистрационный номер	1151690036574, дата присвоения 29.04.2015г
Место нахождения	420059, Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул Оренбургский тракт, д. 8д, помещ. 1007
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Страховой полис № 922/2342493929 на страховую сумму в размере 1 200 000 000 рублей со сроком действия с 26.03.2023 г. по 25.03.2024 г., выдан ПАО «РЕСО-Гарантия».
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 «Закона об оценочной деятельности в РФ» 135-ФЗ	<ul style="list-style-type: none">• Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке;• Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;• Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя;• Размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке. Требование о независимости выполнено

ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ	
Наименованное	Не привлекались
Контактная информация	
Квалификация	-
Опыт	-
Степень участия в процессе оценки объекта оценки	-
ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ	
Наименованное	Не привлекались
Контактная информация	
Квалификация	-
Опыт	-
Степень участия в процессе оценки объекта оценки	-

4. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ

4.1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022г.:

- 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 обязательными к применению при оценке имущества.

4.2. Специальные стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25.09.2014г. №611);
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (утв. Приказом Минфина РФ от 28.12.2015 N 217Н).

4.3. Стандарты оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков

Стандарты и правила Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, утвержденными Решением Совета Ассоциации СМАО (Протокол №2023/02/02 от 02.02.2023 г.).

Согласно ст. 2 ФЗ «О саморегулируемых организациях» №315-ФЗ от 1 декабря 2007г.: «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».

Указанные стандарты использовались в соответствии с членством оценщика в СРО (СМАО).

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

- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденном распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002г. №568-р.

5. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА 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.

Объект оценки является:

- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 70 000 кв. м, адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, МО г. Казань, кадастровый №16:24:150303:266

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

- Выписка из ЕГРН

Кроме того, для определения количественных и качественных характеристик объекта оценки использовались следующие источники:

1. Интернет-сервис «Яндекс. Карты» - <https://yandex.ru/maps/>.
2. Данные Публичной кадастровой карты: <https://pkk.rosreestr.ru>.
3. Иные источники информации. Для удобства чтения ссылки приведены в тексте отчета.

5.2. Осмотр объекта оценки

Согласно п.5 ФСО №7, «при сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра».

Осмотр объекта оценки Оценщиком не проводился. Согласно заданию на оценку, оценка проводится без проведения осмотра. Заказчик не предоставил возможности для проведения Оценщиком осмотра объекта оценки.

5.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Общие сведения об объекте оценки. Таблица 1

Показатель	Значение
Общие сведения:	
Объект оценки	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 70 000 кв. м, адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, МО г. Казань, кадастровый №16:24:150303:266
Адрес	Республика Татарстан, МО г. Казань
Площадь	70 000,00
Кадастровый номер	16:24:150303:266
Кадастровая стоимость	141 552 054,00
УПКСЗУ, руб.	2 022,17
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	размещение домов индивидуальной жилой застройки
Балансовая стоимость, руб.	Заказчиком не предоставлена
Сведения об имущественных правах:	
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность, №16:24:150303:266-16/001/2018-3 от 10.08.2018 г.
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда "АК БАРС -Горизонт"
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН от 10.08.2018 г.
Ограничения и обременения	Доверительное управление № 16:24:150303:266-16/001/2018-2 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 13.09.2021 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 17.09.2021 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 22.09.2021 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 04.11.2021

Показатель	Значение
	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 07.11.2021

5.4. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Таблица 2

Характеристика	Описание
Имущественные права на объект оценки, ограничения (обременения)	Вид права: общая долевая собственность Субъект права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «АК БАРС-Горизонт», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Ограничения (обременения): Доверительное управление № 16:24:150303:266-16/001/2018-2 от 10.08.2018
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Собственность
Правоустанавливающие и право подтверждающие документы	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости

Таблица 3

Реквизиты юридического лица	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ Закрытый паевой инвестиционный рентного фонда «АК БАРС-Горизонт»
Сокращенное наименование	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС - Горизонт»
Основной государственный регистрационный номер	ОГРН: 1021401047799 от 15.08.2002г.
Место нахождения	РТ, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1
Балансовая стоимость, руб.	Сведения не предоставлены

5.5. Физические свойства объекта оценки, сведения об износе, устареваниях

Сведения о физических свойствах объекта оценки приведены в п. 5.3 настоящего Отчета.

Износ, устаревание Земельные участки износа и устареваний не имеют.

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

Не установлено

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

5.8. Характеристики местоположения объектов оценки

Объекты оценки находятся в Республика Татарстан, МО г. Казань.

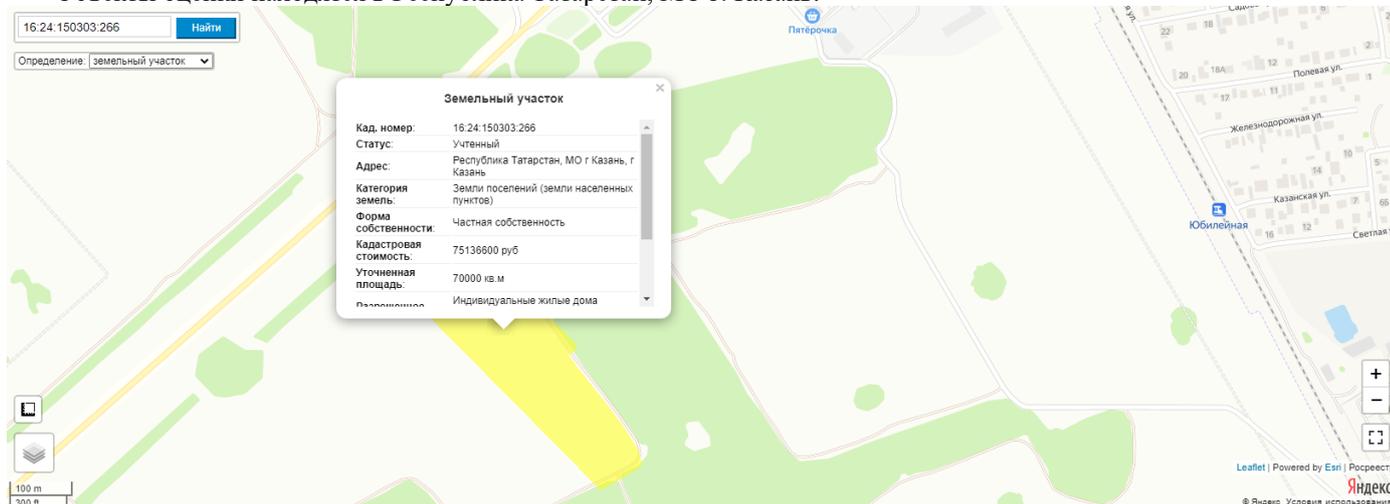


Рисунок 5.2 – Расположение объекта оценки по отношению к республиканскому центру (г. Казань) (Источник:

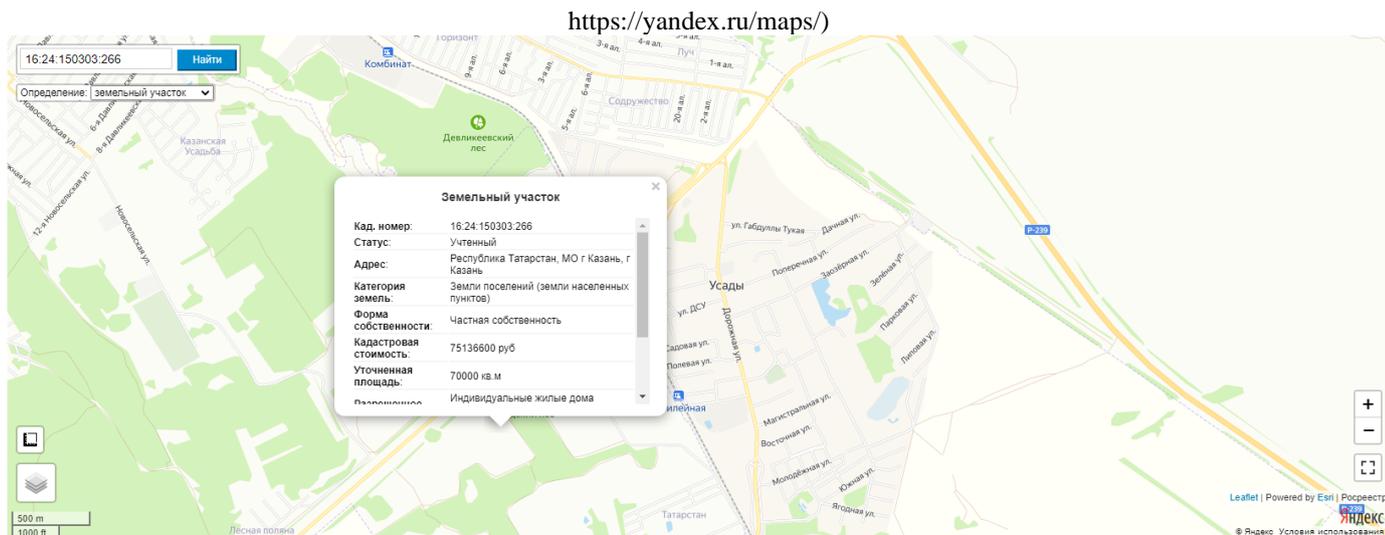


Рисунок 5.3 – Локальное расположение объекта оценки (Источник: <https://yandex.ru/maps/>)

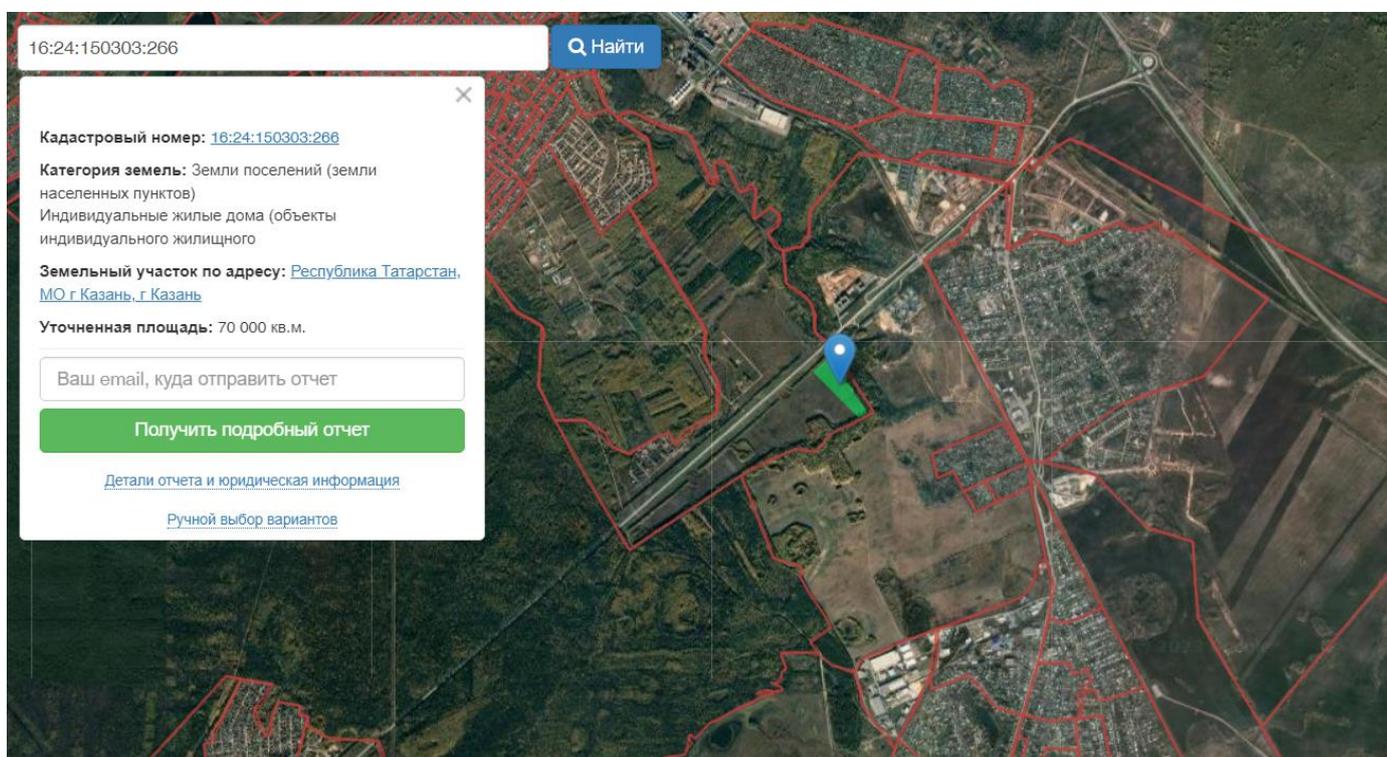


Рисунок 5.4 – Местоположение объекта оценки согласно данным Публичной кадастровой карты (Источник: <https://pkk.rosreestr.ru>)

Иными сведениями, влияющими на стоимость объекта оценки, оценщик не располагает.

6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

6.1. Допущения в отношении объекта оценки и предполагаемой сделки

Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения, п. 5 ФСО III): Специальных допущений не предусмотрено.

Допущения, относящиеся к объекту оценки и (или) условиям предполагаемой сделки или использования объекта оценки и не являющиеся специальными:

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 объектов оценки. 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 бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную 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.

6.2. Прочие допущения

В настоящем разделе описаны допущения, принятые при проведении оценки и не отраженные в задании на оценку (пп. 11 п. 7 ФСО VI).

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

1. 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.

2. 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 Объект оценки. Право на объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества.

3. 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.

4. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (вес, размеры и объемы, содержащиеся в документах, предоставленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из допущения об отсутствии каких-либо скрытых фактов. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

6. 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.

7. Обязанностью по идентификации оцениваемого объекта лежит на Заказчике. Расчеты стоимости выполнены

Оценщиками на основании предоставленных Заказчиком данных о границах зданий и сооружений, а также связанном с ними имуществе. Оценщик не несет ответственность за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.

8. Оценщик предполагал ответственные отношения собственника к объекту оценки и должное управление им как в период оценки, так и в будущем.

9. 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.

10. 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.

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

12. 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.

13. Идентификация объекта оценки производилась Заказчиком, и Оценщик не несет ответственности за достоверную идентификацию объекта оценки.

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

15. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта 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.

16. В соответствии с заданием на оценку Оценка проведена без осмотра объекта-оценки Характеристики объекта оценки установлены по сведениям об объекте оценки, представленным заказчиком оценки. Оценщик при оценке объекта оценки исходил из предположения о достоверности представленных Заказчиком сведений об объекте-оценки.

6.3. Ограничения оценки

1. Ограничений в отношении источников информации и объема исследования объекта оценки не предусмотрено.
2. Оценка проводится без осмотра, так как фотоматериалы предоставлены заказчиком.

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии со ст.10. Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), «для определения 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».

Ст.11. ФСО№7 регламентирует проведение анализа рынка недвижимости 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.

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

Обзор макроэкономической ситуации в стране

О текущей ситуации в российской экономике. Август – сентябрь 2023 года

1. По оценке Минэкономразвития России, в августе 2023 г. ВВП превысил уровень прошлого года на +5,2% г/г (+5,1% г/г в июле), а уровень двухлетней давности на +2,4% (+0,9% в июле). В целом за 8 месяцев 2023 г. ВВП вырос на +2,5% г/г (+2,1% г/г за 7 месяцев 2023 г.). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +0,4% м/м SA после роста на +0,6% м/м SA месяцем ранее (предыдущая оценка за июль +0,5 м/м SA). Справочно: 8 сентября Росстатом была опубликована первая оценка ВВП за II квартал 2023 г., которая совпала с предварительной оценкой – рост на 4,9% год к году.

2. Промышленное производство в августе ускорило рост: +5,4% г/г после +4,9% г/г в июле. К уровню двухлетней давности рост составил +6,1% после +5,4%. С учётом фактора сезонности динамика, аналогичная прошлому месяцу (+0,1% м/м SA). В целом за 8 месяцев 2023 г. промышленное производство выросло на +3,0% г/г (+2,6% г/г за 7 месяцев 2023 г.).

3. В обрабатывающем секторе в августе рост выпуска ускорился до +10,3% г/г после +9,5% г/г месяцем ранее. Эффект низкой базы 2022 г. больше не оказывает существенного влияния (в августе предыдущего года +0,5% г/г). С устранением сезонного фактора также положительная динамика (+0,3% м/м SA). К уровню двухлетней давности сохраняются высокие темпы: в августе +10,9% после +9,9% в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. выпуск обрабатывающего сектора вырос на +6,6% г/г (за 7 месяцев 2023 г. +6,1% г/г). При рассмотрении отдельных комплексов наиболее значимый вклад в рост обрабатывающей промышленности четвёртый месяц подряд вносит машиностроительный комплекс (в августе 2023 г. +5,4 п.п.).

3.1. Машиностроительный комплекс в августе продолжал демонстрировать высокие темпы роста: +34,0% г/г после +45,5% г/г в июле

(без учёта автопроизводства +32,4% г/г после +45,3% г/г). Ускоренный рост по-прежнему фиксируется практически во всех подотраслях: производство компьютерного и электронного оборудования (+54,2% г/г), электрического оборудования (+26,1% г/г), производство автотранспортных средств (+41,8% г/г) и прочих транспортных средств (+32,5% г/г). В целом по комплексу превышение уровня 2021 г. на +26,3%.

3.2. Значительный вклад продолжает вносить и металлургический комплекс (+2,6 п.п.). В августе рост ускорился до +12,3% г/г после +4,5% г/г месяцем ранее. В частности, увеличение темпов роста в металлургическом производстве (+3,4% г/г после +2,6% г/г). К уровню двухлетней давности в августе в целом по комплексу превышение на +21,3%.

3.3. Поддержку росту обрабатывающих отраслей также оказывает химический комплекс (+1,0 п.п.), который в августе вырос на +9,2% г/г, в основном за счёт сохранения высоких темпов роста в производстве химических веществ и продуктов (+8,8% г/г после +8,6% г/г) и выпуске резиновых и пластмассовых изделий (+16,8% г/г после +18,3% г/г). К уровню двухлетней давности в августе в целом по комплексу +7,9%.

3.4. Улучшение годовой динамики продемонстрировал также нефтеперерабатывающий комплекс (+1,7% г/г после +1,3% г/г). К уровню двухлетней давности в августе рост также сохраняется: +0,8%.

3.5. Устойчиво положительные темпы (с сентября 2022 г.) продолжает демонстрировать пищевая промышленность (+6,4% г/г в августе после +8,5% г/г в июле) благодаря стабильному росту производства пищевых продуктов (+8,8% г/г после +11,3% г/г месяцем ранее). Уровень августа 2021 г. превышен на +5,8%.

3.6. Показатели роста деревообрабатывающего комплекса в августе практически остались на уровне предыдущего месяца (+4,0% г/г после +4,3% г/г). К уровню двухлетней давности спад сократился до -1,3%.

4. Выпуск добывающей промышленности по итогам августа составил -1,2% г/г после -1,5% г/г в июле. Увеличился объём предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых (+4,4% г/г после +3,1% г/г). С устранением сезонности динамика выпуска составила -0,3% м/м SA. Добывающий сектор за 8 месяцев текущего года демонстрирует темпы аналогичные двум предыдущим периодам (-1,3% г/г). К уровню двухлетней давности третий месяц подряд наблюдается околонулевая динамика.

5. Рост объёма строительных работ в августе ускорился до +8,9% г/г после +6,5% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности темпы роста увеличились до +16,2% (+13,4% месяцем ранее). С исключением сезонности в августе объём строительных работ вырос на +2,4% м/м SA после снижения на -1,3% м/м SA в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. выпуск в строительной отрасли вырос на +8,8% г/г (за 7 месяцев +8,7% г/г).

6. В августе рост объёмов оптовой торговли составил +23,0% г/г (после +24,8% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности снижение сократилось до -3,5% (-8,6% в июле). С исключением сезонности рост объёма оптовой торговли в августе ускорился до +4,3% м/м SA с +0,7% м/м SA в июле. По итогам 8 месяцев объёмы торговли превысили уровень прошлого года на +6,1% г/г (+3,7% г/г за 7 месяцев 2023 г.).

7. Выпуск продукции сельского хозяйства в августе составил -6,8% г/г (снижение на -3,2% г/г в июле) на фоне рекордного урожая зерновых и зернобобовых в прошлом году. Вместе с тем к уровню двухлетней давности в августе рост ускорился до +7,6% (+4,3% месяцем ранее). С устранением сезонности объёмы производства выросли на +2,3% м/м SA (в июле снижение на -5,4% м/м SA). В целом за 8 месяцев 2023 г. выпуск сельского хозяйства составил -2,4% г/г (за 7 месяцев рост на +1,4% г/г). По предварительным данным Росстата, за август по животноводству: рост производства мяса составил +1,3% г/г (+2,3% г/г в июле), молока +1,0% г/г (+1,4% г/г в июле), яиц – около нуля (+2,0% г/г в июле).

8. В августе грузооборот транспорта вырос на +0,4% г/г после -0,4% г/г в июле. К уровню двухлетней давности темпы улучшились до -3,3% (-5,2% месяцем ранее). С исключением сезонности в августе грузооборот транспорта не изменился: 0,0% м/м SA после +1,2% м/м SA в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. динамика грузооборота транспорта составила -1,6% г/г (-1,9% г/г за 7 месяцев 2023 г.). Без трубопроводного транспорта рост в августе составил +0,6% г/г (+3,4% г/г в июле). Ускорение роста грузооборота отмечалось по автомобильному транспорту (+21,6% г/г после +19,1% г/г). К уровню двухлетней давности рост на +1,5% после +1,9% месяцем ранее.

С исключением сезонности грузооборот в августе составил -3,0% м/м SA после -0,7% м/м SA в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. грузооборот без трубопроводного транспорта вырос на +2,3% г/г.

9. Рост кредитования экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в августе составил +25,0% г/г после +25,5% г/г в июле. В месячном выражении с устранением сезонного фактора темпы роста сохранились на уровне июля и составили +2,1% м/м SA. Кредитование юридических лиц в рублях выросло на +27,4% г/г после +29,8% г/г месяцем ранее. В месячном выражении с устранением сезонности темпы роста практически не изменились: +2,1% м/м SA (+2,2% м/м SA в июле). Рублёвое кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты) составило +20,7% г/г по сравнению с +18,3% г/г в июле. С исключением сезонности рост ускорился до +2,4% м/м SA (+1,8 м/м SA месяцем ранее).

10. Потребительская активность2 продолжает демонстрировать рост всех компонентов. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в августе, как и месяцем ранее, вырос на +9,5% г/г (+3,3% к августу 2021 г.). С исключением сезонности рост на +0,9% м/м SA после +0,8% м/м SA месяцем ранее. За 8 месяцев текущего года потребительская активность выросла на +4,1% г/г. Оборот розничной торговли в августе ускорился до +11,0% г/г после +10,8% г/г в июле (+0,6% к августу 2021 г.). С учётом сезонности рост на +1,1% м/м SA после +1,0% м/м SA месяцем ранее. В целом за 8 месяцев текущего года показатель вырос на +3,7% г/г. Платные услуги населению в августе сохранили темп предыдущего месяца и составили +5,2% г/г (+10,8% к августу 2021 г.). С учётом сезонности: +0,4% м/м SA после +0,5% м/м SA в июле. За 8 месяцев текущего года рост составил +4,2% г/г. Оборот общественного питания в августе вырос на +8,4% г/г после +12,1% г/г месяцем ранее (+13,4% к августу 2021 г.). С учётом сезонности рост на +0,2% м/м SA после +0,6% м/м SA в июле. С начала текущего года общепит вырос на +14,0% г/г.

11. В августе инфляция составила 5,15% г/г (в июле – 4,3% г/г). По состоянию на 25 сентября 2023 г. инфляция год к году 5,74% (на 18 сентября – 5,45% г/г). Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в августе вырос на +6,3% г/г (рост на +2,9% г/г в июле). В целом по промышленности в августе 2023 г. индекс составил +10,6% г/г после +4,1% г/г в июле.

12. Ситуация на рынке труда остаётся стабильной. В июле 2023 г. (по последней оперативной информации) рост заработной платы в номинальном выражении составил +13,9% г/г после +14,1% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +9,2% г/г после +10,5% г/г. За 7 месяцев 2023 г. номинальная заработная плата увеличилась на +12,9% г/г, реальная – на +7,1% г/г. Безработица второй месяц подряд держится на исторических минимумах – 3,0% от рабочей силы.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– авг.23	авг.23	июль.23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Промышленное производство	3,0	5,4	4,9	5,8	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,3	-1,2	-1,5	0,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
добыча угля	1,9	1,4	4,4	6,3	-3,0	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	...	...	...	...	...	0,9	-2,1	-0,1	-1,7	7,8	2,6
добыча металлических руд	-2,3	-3,2	-1,9	-0,6	-3,7	-3,3	-6,8	-5,5	-2,2	1,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-2,9	-0,8	7,9	-8,7	-1,1	6,5	5,2	6,0	10,3	4,1	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-0,7	4,4	3,1	2,1	-6,8	5,1	-2,9	5,3	5,6	15,9	9,0
Обрабатывающие производства	6,6	10,3	9,5	10,4	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
пищевая промышленность	5,5	6,4	8,5	5,7	4,2	1,6	1,5	0,0	0,2	4,9	4,6
в т.ч.											
пищевые продукты	6,5	8,8	11,3	5,7	4,9	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1	4,2
напитки	1,3	-1,6	-5,0	3,4	2,9	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5	7,6
табачные изделия	0,3	-14,5	-1,8	15,0	-5,8	-7,1	6,6	-6,7	-22,6	-4,9	2,3
лёгкая промышленность	4,4	9,5	6,7	5,6	0,7	3,9	7,2	4,5	-1,0	5,2	11,6
в т.ч.											
текстильные изделия	-1,5	9,3	2,4	-3,0	-4,7	-4,0	-4,5	-6,9	-5,4	1,0	15,1
одежда	6,4	9,1	6,4	8,4	3,3	8,7	16,8	11,9	0,4	5,8	7,4
кожа и изделия из неё	10,3	11,1	15,9	14,4	3,9	5,6	2,4	5,5	3,8	11,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-3,5	4,0	4,3	-1,4	-10,0	-2,0	-8,3	-5,9	-1,4	8,7	10,5
в т.ч.											
обработка древесины и производство изделий из неё	-4,9	11,6	12,1	-2,2	-17,1	-10,1	-18,5	-19,4	-7,4	6,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-2,6	-3,7	-2,9	1,8	-6,3	0,0	-4,3	1,1	-3,0	6,8	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-2,8	9,3	7,9	-9,9	-3,0	13,0	6,2	7,3	20,7	20,7	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	4,5	1,7	1,3	8,4	2,8	-0,4	0,0	0,9	-5,4	2,9	3,6
химический комплекс	3,2	9,2	9,7	7,6	-4,8	-0,3	-6,8	-1,1	0,7	8,3	8,7
в т.ч.											
химические вещества и химические продукты	3,5	8,8	8,6	8,1	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-5,1	1,7	4,3	-0,8	-13,3	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	8,8	16,8	18,3	12,6	-1,5	0,3	-1,3	-2,9	-2,3	9,1	10,5

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– авг.23	авг.23	июль.23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Рынок труда и доходы населения											
Реальная заработная плата											
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,1 ³		9,2	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата											
в % к соотв. периоду предыдущего года	12,9 ³		13,9	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы											
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9 ¹		-	5,0	3,0 ³	-1,5	-0,6 ³	-4,3	-1,7	1,5 ³	3,9
Реальные располагаемые денежные доходы											
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,7 ¹	-	-	5,3	4,4 ⁴	-1,0	-0,2 ⁴	-5,3	0,0	2,0 ⁴	3,3
Численность рабочей силы											
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,3	1,4	1,7	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	75,9	76,5	76,3	75,8	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,0	76,0	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых											
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,1	2,3	2,7	2,1	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,4	74,2	74,0	73,4	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,6	73,7	73,7	73,6	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,1	-20,6	-21,5	-18,9	-15,5	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,5	2,3	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,5	2,3	2,3	2,5	2,6	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости											
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,1	61,1	61,2	61,1	61,0	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы											
в % к рабочей силе	3,3	3,0	3,0	3,2	3,5	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,3	3,1	3,1	3,2	3,4	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Январь–июль 2023 г.

² В августе / по состоянию на 25 сентября

³ Январь–июль 2023 г.

⁴ За периоды 2022–2023 гг. – предварительные данные, уточнены по сравнению с ранее опубликованными по итогам расчётов квартальных балансов денежных доходов и расходов населения

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– авг.23	авг.23	июль.23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Экономическая активность											
ВВП	2,5	5,2	5,1	4,9	-1,8	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	-2,4	-6,8	-3,2	2,9	2,9	10,2	9,4	12,7	8,4	5,4	-0,4
Строительство	8,8	8,9	6,5	9,8	8,8	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	7,0
Оптовая торговля	6,1	23,0	24,8	12,9	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Суммарный оборот	4,1	9,5	9,5	8,7	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	3,7	11,0	10,8	9,4	-6,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Платные услуги населению	4,2	5,2	5,2	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	14,0	8,4	12,1	18,4	12,2	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Грузооборот транспорта	-1,6	0,4	-0,4	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2	5,8
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	2,3	0,6	3,4	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1	4,4
Инвестиции в основной капитал	7,6 ¹	-	-	12,6	0,7	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	3,0	5,4	4,9	5,8	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,3	-1,2	-1,5	0,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
Обрабатывающие производства	6,6	10,3	9,5	10,4	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
Инфляция											
Индекс потребительских цен	5,3	5,15/ 5,74 ²	4,3	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей											
Промышленность	-3,3	10,6	4,1	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-13,4	26,3	3,6	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	-2,3	6,3	2,9	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8
в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– авг.23	авг.23	июль.23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
производство прочей неметаллической минеральной продукции	1,8	5,6	4,7	4,4	-5,1	3,6	-3,5	1,0	5,5	15,2	9,3
металлургический комплекс	10,0	12,3	4,5	14,9	6,5	3,1	1,6	5,1	-2,1	9,3	4,1
в т.ч.											
металлургия	4,4	3,4	2,6	8,0	1,8	-0,8	-2,5	-0,8	-3,3	4,0	1,7
готовые металлургические изделия	27,4	39,6	10,3	36,2	21,0	15,3	14,1	23,1	1,5	25,8	11,6
машиностроительный комплекс	20,9	34,0	45,5	32,0	3,5	-5,7	-6,6	-9,9	-8,7	3,6	11,8
в т.ч.											
компьютеры, электроника, оптика	34,6	54,2	42,6	38,6	18,6	9,3	7,1	7,8	10,6	14,4	9,9
электрооборудование	23,2	26,1	29,5	35,3	8,0	1,1	6,8	-1,1	-5,2	2,6	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	3,7	4,2	17,3	5,9	-3,7	0,5	-3,8	-2,6	-0,2	11,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	0,1	41,8	46,2	52,3	-39,8	-44,2	-47,8	-50,9	-62,6	-13,7	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	29,4	32,5	66,7	28,5	17,1	-2,0	-1,1	-8,1	-0,2	1,0	10,5
прочие производства	5,6	18,9	14,3	6,0	-4,7	-1,2	-2,7	-7,0	-0,3	6,9	4,3
в т.ч.											
мебель	19,5	42,8	34,2	20,3	-8,4	4,9	3,9	-4,3	-1,2	22,5	17,7
прочие готовые изделия	6,6	27,8	23,4	8,3	-6,8	1,7	-1,0	-4,4	0,7	14,5	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	2,4	12,2	8,5	2,5	-3,5	-3,0	-4,4	-8,0	-0,3	2,3	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,4	2,1	2,7	0,2	-0,3	0,5	0,6	-0,2	1,9	-0,1	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-3,0	2,3	8,0	-1,7	-9,3	-3,3	-6,3	-7,5	-6,1	8,1	12,6

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹С марта 2023 г. предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).

https://www.economy.gov.ru/material/file/c398187fffb60a753b7275ab6529b0a5/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_avgust_sentyabr_2023_goda.pdf

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

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

- новых квартир - на 5%,
- квартир вторичного рынка – на 5%,
- индивидуальных домов – на 8%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 3-5%.
- Торговых помещений и зданий – на 4%,
- Административных помещений и зданий – на 2%,
- Складских помещений и зданий – на 6%,
- Производственных помещений и зданий – на 3%,

По данным Росреестра, за январь-июнь 2023 года заключено 372,68 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 3% меньше, чем за тот же период 2022 года.

Государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Реализуются льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан, долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, программы строительства новой инженерной инфраструктуры. Способствует стабилизации рынка сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

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

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине низкой экономической активности предпринимательства в условиях низких финансовых и общеэкономических показателей. Но на фоне структурных изменений в экономике наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Активизируется рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и СНТ-строительства. Всегда востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для автозаправок, для складов. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ.

Цены продажи и аренды на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов СМР) и ростом затрат на содержание объектов (которые растут в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен продажи и ставок аренды ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой активности.

Источник: <https://statrielt.ru/index.php/arkhiv-analizov>

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

Общая характеристика региона

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.

Источник: <https://tatarstan.ru/about/economy.htm>

Казань (таг. Казан)³ — город в России, столица Республики Татарстан, крупный порт на левом Земельный капиталу реки Волги при впадении в неё реки Казанки. Крупнейший по численности населения город в Приволжском федеральном

³ <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%B0%D0%B7%D0%B0%D0%BD%D1%8C>

округе и на реке Волге. Один из крупнейших экономических, научных, образовательных, религиозных, культурных и спортивных центров России. Казанский кремль входит в число объектов Всемирного наследия ЮНЕСКО.

Исторически столица (центр) Казанского ханства, Казанского уезда, Казанской губернии и Татарской АССР.

Город имеет зарегистрированный бренд «Третья столица России».

В 2005 году было отпраздновано тысячелетие Казани.

Казань неоднократно принимала международные соревнования высокого уровня по различным видам спорта, в том числе XXVII Всемирную летнюю Универсиаду в 2013 году, а также ряд матчей чемпионата мира по футболу 2018 года.

В 2014 году в рейтинге сайта о путешествиях TripAdvisor в качестве самых быстро развивающихся туристских направлений столица Татарстана заняла 8-е место в мире и 3-е место в Европе.

В 2017—2018 годах в рейтинге Airbnb Казань заняла 3-е место в рейтинге самых популярных у туристов городов России.

Городской округ граничит с Зеленодольским, Высокогорским, Пестречинским, Лаишевским районами, по акватории Куйбышевского водохранилища — с Верхнеуслонским районом.

Указом Президента Российской Федерации от 2 июля 2020 городу было присвоено звание «Город трудовой доблести».

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

Протяжённость города с севера на юг — 29 км, с запада на восток — 31 км. Город в западной, центральной и юго-западной части выходит на Куйбышевское водохранилище на протяжении около 15 км. В Казани имеется один мост через Волгу — у крайней западной границы территории города. Река Казанка протекает с северо-востока на запад через середину города и делит Казань на две соизмеримые по территории части — историческую к югу от реки и более новую заречную к северу. Две части города связаны пятью дамбами и мостами, а также линией метрополитена.

Характер рельефа города — равнинно-холмистый. В центральной части города есть низменные равнины Забулачье, Предкабанье, Закабанье, возвышенная равнина Арское поле и выделяются отдельные холмы — Кремлёвский (Кремлёвско-Университетский), Марусовский, Федосеевский, Первая Гора, Вторая Гора, Аметьево, Ново-Татарская Слобода, и другие. В направлении на юго-восток и восток территория города в целом плавно повышается, и крупные жилые массивы Горки, Азино, а также Нагорный, Дербышки расположены на изовысотах 20-40 метров и выше, чем часть исторического центра, юго-западные районы и Заречье. В Заречье выделяется Зилантова гора, а также холмы посёлков на севере города. В разных местах имеются овраги и подобные им локальные вытянутые понижения местности.

Территория города характеризуется очень значительной долей водных поверхностей. Полоса части акватории Волги шириной более 2 км (вдоль западной границы города), а также преимущественно мелководные окончание и новое устье реки Казанка шириной около 1 км (полностью внутри территории города) сформировались при появлении Куйбышевского водохранилища в середине XX века вместо во много раз более узких природных рек. Также в число водных поверхностей города входят: начинающаяся в центре города и идущая на юг система из трёх крупных озёр Кабан — Нижний (Ближний), Средний, Верхний (Дальний), меньшие озёра на периферии Лебяжье, Глубокое, Голубые и т. д., малые водоёмы в разных местах (в том числе необычные посреди кварталов многоэтажного массива Новое Савиново), рукотворные озёра Изумрудное, Комсомольское, канал Булак в центре города, небольшие реки Нокса, Сухая Река, и другие на периферии. От бывшего устья реки Казанка осталась небольшая старица. В акватории Волги имеются небольшие острова Маркиз и другие. В юго-восточной и восточной части Заречья у реки Казанка есть заболоченные незначительные нестабильные островки и заливные пойменные луга. Вдоль Земельный капиталов Волги и Казанки в ряде мест имеются дамбы гидрозащиты. Уровни Волги и Казанки в городе временами колеблются до нескольких метров в зависимости от времени года и некоторых отдельных лет в целом и очень сильно зависят от деятельности Волжской ГЭС (фактически определяются ею). В частности, летом 2010 года рекордное понижение уровня воды водохранилища от средних за полвека значений сильно обнажило Земельный капитал Волги и временно сузило окончание и устье Казанки практически до природных ширин.

Основными экологическими проблемами являются: загрязнение атмосферы, неблагоприятное качество вод Волги, Казанки и прочих водоёмов в черте города, недостаточное озеленение города, а также утилизация мусора. Несмотря на неудовлетворительную ситуацию, Казань не входит в перечень городов России с наибольшим уровнем загрязнения воздуха, а также является единственным крупным городом в РФ, полностью перерабатывающим свои отходы.

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

- Авиастроительный
- Вахитовский
- Кировский
- Московский
- Ново-Савиновский
- Приволжский
- Советский

С конца 2010 года объединены администрации следующих районов:

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

Каждый из районов делится на несколько не имеющих администраций учётных жилых комплексов. В периферийных

посёлках организованы органы местного самоуправления. Крупнейшим по территории районом является Приволжский, наибольшим по численности населения — Советский, наименьшим по территории и самым плотнонаселённым — Ново-Савиновский, наименьшим по численности населения — Вахитовский. Два района имеют крупные периферийные посёлки-эксклавы — Советский (посёлок Дербышки) и Кировский (посёлок Юдино). В Казани расположены органы власти собственно городского муниципального образования, а также Республики Татарстан.

Казань — крупнейший город Поволжского экономического района и Приволжского федерального округа.

Вокруг Казани сложилась компактная пространственная группировка поселений, составляющих одну из крупнейших городских агломераций РФ. Разработанный в 2009 году Министерством экономики Республики Татарстан Проект Концепции территориальной экономической политики Республики Татарстан вводит понятие Казанской агломерации (территориально совпадает со Столичным экономическим районом Республики Татарстан), куда помимо Казани входят 6 муниципальных районов республики. Согласно Схеме территориального планирования Республики Марий Эл в состав Казанской агломерации включают также города Волжск и Звенигово. Общее население агломерации — 1,56 млн чел. За чертой города в пределах его агломерации планируется фактическое разрастание Казани в западном направлении: Залесный — Ореховка — Васильево. Посёлок коттеджной застройки Ореховка появился на рубеже 2000-х и 2010-х годов в середине данного направления. С 2012 года по соципотечной программе начинается сооружение 100-тысячного «спального» многоэтажного города-спутника «Салават Купере» между Залесным и Ореховкой. В дальнейшем планируется также создание после Васильево 150-тысячного города-спутника «Зелёный Дол».

Казань является одной из самых многонациональных территорий России: представители свыше 115 национальностей проживают на территории города. Двумя крупнейшими национальностями в Казани являются русские (48,6% или 554,5 тыс. чел. по переписи населения 2010 года) и татары (47,6% или 542,2 тыс. чел.). В пятёрку также входят чуваша (0,8% или 9,0 тыс. чел.), украинцы (0,4% или 4,8 тыс. чел.) и марийцы (0,3% или 3,7 тыс. чел.). По состоянию на 2021 г. численность населения г. Казань составляла 1 308 660 чел.

Казань — один из крупнейших промышленных, финансовых, торговых и туристских центров России, лидирующий по инвестициям в основной капитал и строительству город Поволжья. В 2017 году валовой продукт города составил 752,5 млрд рублей, объём отгруженной продукции составил 428,3 млрд рублей, оборот розничной торговли — 524,4 млрд рублей.

Долгосрочный кредитный рейтинг Казани подтверждён агентством Fitch на уровне ВВ-.

Промышленную основу города составляют машиностроение, химическая и нефтехимическая промышленность, лёгкая и пищевая промышленность. Среди крупнейших предприятий Казани выделяются масштабный химический комплекс Казаньоргсинтез, старейший в России Казанский пороховой завод и уникальный в России кластер сразу трёх предприятий авиационной промышленности — заводы самолётостроения КАПО (производитель крупнейшего в мире стратегического бомбардировщика Ту-160), вертолётостроения КВЗ и д В Казани находятся штаб-квартиры 6 компаний, входящих в топ-500 крупнейших по выручке предприятий России. Суммарная площадь городских бизнес-центров составляет 330 тысяч м², из них к классам «А» и «В» относятся 127 тыс. м². По совокупному капиталу собственных банков Казань занимает 3-е место в России, уступая лишь Москве и Санкт-Петербургу.

Инновационная экономика в Казани представлена крупнейшим в России ИТ-парком, а также одним из самых больших в Европе технопарком «Идея». В Казани действует единственная за пределами Москвы электронная торговая площадка по размещению заказов для федеральных нужд. На протяжении всего постсоветского периода Казань является лидером по жилому строительству в Поволжье и одним из лидеров в России как по государственным программам ликвидации ветхого жилья ранее и социальной ипотеке затем, так и коммерческого жилья. Особенно широко реализованная в Казани, республиканская программа ликвидации ветхого жилья была пилотной и практически уникальной в России. вигателестроения КМПО.

Казань является одним из крупнейших транспортных и логистических узлов России. Через город проходят федеральные трассы М7 (Е 22) «Волга», Р239 и Р241. В Казани пересекаются железнодорожные пути, идущие на Ижевск, Пермь, Екатеринбург, Ульяновск, Бугульму, Уфу, Нижний Новгород, Москву, Яранск, Киров. В непосредственной близости от города проходит автодорога Р175, а также планируется прохождение транспортного коридора «Северная Европа — Западный Китай». Транспортными воротами города являются:

- международный аэропорт «Казань»
- железнодорожные вокзалы Казань-1 и Казань-2
- автовокзалы «Центральный», «Южный», «Восточный» и автостанция при ЖД вокзале Казань-2
- речной порт и речной вокзал.

Казань — молодежный город, где сосредоточен научно-образовательный центр. В 2019 году город встретил участников мирового чемпионата по профессиональному мастерству «WorldSkills».

Возможность получения доступного и качественного высшего образования привлекает в столицу Татарстана иногородних и иностранных абитуриентов.

Казань имеет уникальный культурный код. На карте города — более 1000 объектов, формирующих культурное многообразие столицы.

В городе открыты двери 34 музеев, 9 театров, 8 крупных концертных залов, 16 дворцов культуры, 51 библиотека и 50 детских школ искусств.

Город с тысячелетней историей молод духом, являясь центром студенчества и спорта.

«Золотой» страницей в историю города вошла XXVII Всемирная летняя универсиада 2013 года, наследие которой позволило провести XVI чемпионат мира FINA по водным видам спорта 2015 года, матчи Кубка конфедераций FIFA в 2017 году, матчи чемпионата мира по футболу в 2018 году.

Спортивная инфраструктура города включает 15 стадионов, 15 крытых ледовых арен, 67 плавательных бассейнов,

385 спортивных залов и 596 плоскостных спортивных площадок.

Основные тенденции социально-экономического развития Республики Татарстан в январе-июне 2023 года

Производство товаров и услуг

В январе-июне 2023г. оборот организаций всех видов деятельности (с учетом субъектов малого предпринимательства) составил 4737,1 млрд. рублей, что в действующих ценах на 0,8% больше показателя января-июня 2022 года.

Индекс промышленного производства в январе-июне 2023г. по сравнению с январем-июнем 2022г. составил 103,1%.

Индексы промышленного производства по видам экономической деятельности в январе-июне 2023г. по сравнению с аналогичным периодом 2022г. составили: добыча полезных ископаемых - 102,1%; обрабатывающие производства - 103,7%; обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха - 104,6%; водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений - 89,1%.

В январе-июне 2023г. предприятиями (организациями) республики по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» было отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 2120,8 млрд. рублей, что по сравнению с январем-июнем 2022г. составило 88,1%.

Наибольший удельный вес в общем объеме отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами имеют следующие виды деятельности: добыча полезных ископаемых – 20,2%, производство кокса и нефтепродуктов – 21,6%, производство химических веществ и химических продуктов – 11,0%, производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – 11,9%, производство пищевых продуктов – 6,8%.

Структура отгрузки товаров собственного производства в январе-июне 2023г.



Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», в январе-июне 2023г. составил 221,3 млрд. рублей, или 123,6% к уровню января-июня 2022г.

За январь-июнь 2023г. организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства выполнено работ по виду деятельности «строительство» на 89,1 млрд. рублей, или 138,5% к уровню января-июня 2022г.

Жилищное строительство

В январе-июне 2023г. в Республике Татарстан предприятиями, организациями и населением введено 2323,7 тыс. кв. метров общей площади жилья, что составило 121,4 % к уровню января-июня 2022г.

Предприятия и организации республики сдали в эксплуатацию 20904 квартиры общей (полезной) площадью 1058,6 тыс. кв. метров.

Индивидуальное жилищное строительство

Населением республики за счет собственных и привлеченных средств построено 9204 индивидуальных жилых дома общей площадью 1265,1 тыс. кв. метров, что составляет 54,4% от общей площади жилья, введенного в республике. Средняя площадь одного индивидуального жилого дома составила 137,4 кв. метров.

Строительство объектов социально-культурной сферы

В январе-июне 2023г. в Республике Татарстан введено в эксплуатацию:

	январь-июнь 2023г.	В % к январю-июню 2022г.
Дошкольные образовательные организации, мест	120	в 2,2 р.
Общеобразовательные организации, ученических мест	240	-
Учреждения культуры клубного типа, мест	45	8,2
Амбулаторно-поликлинические организации, посещение в смену	197	в 8,6 р.
Детские оздоровительные лагеря, мест	60	-
Плавательные бассейны (с длиной дорожек 25 и 50м), кв. м.	280,0	-
Плоскостные спортивные сооружения, кв.м.	540,0	-
Торгово-офисный центр, кв.м.	855,0	57,8
Гостиницы, мест	34	6,8
Музей, единиц	1	-
Бани, мест	25	в 4,2 р.

Коммунальное строительство. В Республике Татарстан в январе-июне 2023г. введены газовые сети протяженностью 89,8 км, тепловые сети – 2,0 км.

Сельское хозяйство

Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, население, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели) в январе-июне 2023г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 106,9 млрд рублей, в сопоставимых ценах к уровню января-июня 2022г. – 103,3%.

Животноводство

Поголовье крупного рогатого скота на конец июня 2023г. в хозяйствах всех категорий (сельскохозяйственных организациях, хозяйствах населения, фермерских хозяйствах и у индивидуальных предпринимателей) насчитывало 920,3 тыс. голов (на 1,3% ниже аналогичного периода 2022г.), из него коров – 324,7 тыс. голов (на 1% больше), свиней – 473,7 тыс. голов (на 7,5% меньше), овец и коз – 341,2 тыс. голов (на 2,4% меньше), птицы – 19083,5 тыс. голов (на 1,2% меньше).

К концу июня 2023г. на хозяйства населения приходилось 31,1% поголовья крупного рогатого скота, (в том числе 30,9% коров), 4% свиней, 83,3% овец и коз, 18,6% птиц (к концу июня 2022г. соответственно 31,3% (31,3%), 7,9%, 83% и 18,6%).

В январе-июне 2023г. по сравнению с январем-июнем 2022г. в хозяйствах всех категорий, по отчетам и расчетным данным, выросло производство молока на 8,6%, яиц – на 3,8%. Производство скота и птицы на убой (в живом весе) снизилось на 1%. В январе-июне 2023г. по сравнению с соответствующим периодом 2022г. в сельскохозяйственных организациях возросла отгрузка картофеля на 18,4%, молока – на 12,4%, яиц – на 3,8%.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в январе-июне 2023г. составил 635,6 млрд рублей, или 106,8% в сопоставимых ценах к уровню января-июня 2022г.

Оборот розничной торговли на душу населения в январе-июне 2023г. составил 158876 рублей. В январе-июне 2023г. оборот розничной торговли на 92,1% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети (вне рынка); доля рынков в объеме оборота розничной торговли составила 7,9%.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в январе-июне 2023г. составил 46,7%, непродовольственных товаров – 53,3%.

В январе-июне 2023г. населению республики оказано платных услуг на 198,2 млрд рублей, что с учетом индекса потребительских цен на услуги составило 106,6% к январю-июню 2022г.

В январе-июне 2023г. в структуре объема платных услуг 79,2% приходилось на долю шести видов услуг: коммунальные услуги - 23,5%, транспортные услуги – 16,7%, бытовые услуги – 15,0%, телекоммуникационные услуги - 7,9%, услуги системы образования – 9,4%, медицинские услуги – 6,7%.

Объем коммунальных услуг населению в январе-июне 2023г. составил 46,6 млрд. рублей, или 107,6% к уровню января-июня 2022г.

Объем бытовых услуг населению в январе-июне 2023г. составил 29,8 млрд. рублей, или 105,9% к уровню января-июня 2022г.

В январе-июне 2023г. в структуре объема бытовых услуг 84,9% приходилось на долю четырех видов услуг: техническое обслуживание и ремонт транспортных средств, машин и оборудования – 37,0%, ремонт и строительство жилья и других построек – 33,6%, услуги парикмахерских – 9,7%, ритуальные услуги – 4,6%.



Индексы цен

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в Республике Татарстан в июне 2023г. относительно предыдущего месяца сложился на уровне 100,7% (в июне 2022г. – 99,7%).

Индекс потребительских цен в январе-июне 2023г. по сравнению с январем-июнем 2022г. составил 104,5%. Индекс цен на продовольственные товары в июне 2023г. к предыдущему месяцу составил 100,1%.

Индекс цен на непродовольственные товары в июне 2023г. к предыдущему месяцу составил 100,9%. Индекс тарифов на услуги в июне 2023г. к предыдущему месяцу составил 100,9%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в январе-июне 2023г. по сравнению с январем-июнем 2022г. составил 79,7%, в том числе реализуемых на внутреннем рынке - 86,9%.

Уровень жизни

Начисленная номинальная среднемесячная заработная плата одного работника на предприятиях и в организациях республики, включая малое предпринимательство, в январе-мае 2023г. составила 57490,1 рубля, или 116,4% по сравнению с соответствующим периодом 2022г.

Начисленная реальная среднемесячная заработная плата одного работника на предприятиях и в организациях республики, включая малое предпринимательство, в январе-мае 2023г. составила 110,8% по сравнению с соответствующим периодом 2022г.

Рынок труда

По итогам выборочного обследования в апреле-июне 2023г. численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 2064,8 тыс. человек, или 53,0% от общей численности населения республики. В численности рабочей силы 2022,3 тыс. человек (97,9% рабочей силы) были заняты в экономике и 42,6 тыс. человек (2,1%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Уровень занятости населения экономической деятельностью (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше составил 62,0%.

На конец июня 2023г. в государственных учреждениях службы занятости Республики Татарстан зарегистрированы в качестве безработных 6,1 тыс. человек (по оценке 0,30% рабочей силы, на конец июня 2022г. – 0,51%), из них 4,8 тыс. человек получали пособие по безработице (78,8% от общего числа зарегистрированных безработных).

Источник: https://cesi.tatarstan.ru/file/pub/pub_3827369.pdf

7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В соответствии с п.б 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 подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

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

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

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на

пять сегментов:

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

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

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

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

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

В зависимости *от степени представленности объектов*:

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

В зависимости *от экономической активности регионов*:

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

В зависимости *от степени готовности*:

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

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

Далее представлены возможные классификационные признаки, по которым может происходить дальнейшая классификационная детализация сегментов рынка недвижимости.

1. Вид передаваемых прав:

- 1.1. Собственность.
- 1.2. Краткосрочная аренда.
- 1.3. Долгосрочная аренда.
- 1.4. Право требования.

2. Тип рынка:

- 2.1. Первичный рынок.
- 2.2. Вторичный рынок.

3. Местоположение:

- 3.1. В пределах одного района.
- 3.2. В пределах населённого пункта.
- 3.3. За пределами населённого пункта.
- 3.4. Прочие факторы местоположения, характерные для оцениваемого объекта.

4. Количественные характеристики:

- 4.1. Общая площадь.
- 4.2. 4.3. Прочие количественные характеристики, характерные для оцениваемого объекта.

5. Прочие классификационные признаки характерные для оцениваемого объекта.⁴

Таблица 4. Определение сегмента рынка объекта оценки.

Классификация	Сегмент рынка	Тип рынка
Назначение (направление использования) объекта недвижимости	Земельные участки, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства; для	земельный

⁴ Укрупнённая классификация рынка недвижимости, в рамках оценочной деятельности. Антон Божко, действующий член РОО. <http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/bojko/klass-07-2015.pdf>

Классификация	Сегмент рынка	Тип рынка
	иных видов жилой застройки	
Состояние земельного участка	свободные от застройки земельные участки	
Характер полезности недвижимости, ее способности приносить доход	условно доходная недвижимость	
Степень представленности объектов	большое количество объектов	
Экономическая активность регионов	активные рынки	
Классификационная детализация сегментов рынка недвижимости		
Вид оцениваемых прав	Право собственности	
Тип рынка	Земельные участки	
Местоположение	Республика Татарстан, МО г. Казань	

Таким образом, в рамках проводимого анализа рассматривается следующий сегмент недвижимости: рынок продажи земельных участков по ИЖС, расположенных в г. Казани Республики Татарстан, максимально близко по отношению к объекту оценки.

7.3 Обзор рынка продаж земельных участков в Республике Татарстан

Анализируя рынок земельных участков в Казани, можно выделить несколько зон, где цены значительно разнятся. В зоне «исторического центра» они максимальны, в «промышленной зоне» стоимость земли может быть меньше на порядок. В «промышленной зоне» чаще всего предлагаются земельные участки под строительство производственных баз, складских комплексов, сервисных центров.

В центральных районах города таких объектов, практически не имеется. На стоимость земли влияет и следующий, очень важный фактор – это назначение участка. Анализ показывает, что наиболее значительны цены под строительство офисных, офисно-торговых объектов, торгово-развлекательных и гостиничных комплексов, АЗС и т.п.

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН»

4. МОНИТОРИНГ ЦЕН НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

МОНИТОРИНГ ЦЕН НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ В Г.КАЗАНИ

тыс. рублей за 1 кв. метр

Район	Разрешенное использование земельного участка			
	под многоквартирную застройку	под административно-торговое назначение	под производственно-складское назначение	под индивидуальное жилищное строительство
Авиастроительный	8 – 15 (макс. 29)*	8 – 10 (макс. 24)*	3,0 – 7,5	1,5 – 7,5 (макс. 10)*
Вахитовский	15 – 33 (мин. 10, макс. 52)*	10 – 36 (макс. 63)*	3 – 8	2,9 – 15 (макс. 26)*
Кировский	10 – 25 (макс. 40)*	6 – 26 (макс. 30)*	3,0 – 8,5 (макс. 11)*	1,2 – 10 (макс. 18)*
Московский	10 – 23 (макс. 40)*	6,5 – 20 (макс. 30)*	3 – 6 (мин. 1,8)*	1,5 – 7,0 (макс. 15)*
Ново-Савиновский	12 – 25 (макс. 35)*	7 – 24 (макс. 37*, 79**)	3 – 6	3,5 – 7,5 (макс. 15)*
Приволжский	11 – 25 (макс. 30)*	6,5 – 22 (макс. 35)*	3 – 8 (макс. 15)*	1,5 – 12 (макс. 15)*
Советский	12 – 30 (макс. 40)*	6 – 21 (макс. 30)*	2,5 – 6,5 (макс. 15)*	1,2 – 12 (макс. 16)*

* информация по единичным сделкам;
макс. – максимальная цена;
мин. – минимальная цена
** информация по единственному предложению

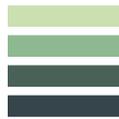
Наименьшими ценами характеризуются окраины города – район Оргсинтеза, участки на выезде из города, район улиц Магистральная, Южно-Промышленная, Караваево. Цены на земельные участки в районах массовой жилой застройки, транспортных магистралей характеризуются более высокими ценами. Это промышленные зоны в районах улиц Даурская, А.Кутуя, Родины, Амрхана, п.Нагорный и т.д. Физические характеристики в настоящее время не играют большой роли на рынке земли. В самом общем случае – чем меньше площадь участка, тем выше его стоимость. В последние 2-3 года разница в ценах между участками площадью до 1-2 тыс. кв. м. и более 1 га выровнялась. Разница обычно не превышает 10-20%. Это связано в первую очередь, с уменьшением количества свободных участков в городе и экономической ситуацией в целом. Следует отметить, что основные продажи земельных участков осуществляются в гг. Казань, Наб.Челны, Альметьевск, Зеленодольск, и редко – в других наиболее крупных городах республики. В сельских районах, небольших населенных пунктах рынок недостаточно развит (за исключением рынка земли под ИЖС, сельскохозяйственного назначения). Стоимость земельных участков, как и других объектов недвижимости, во многом определяется преимуществами и

недостатками их географического расположения, близостью транспортных магистралей, престижностью района и уровнем деловой активности в нем, развитием городской инфраструктуры, законодательными ограничениями на использование земельного участка. Мониторинг цен разработан некоммерческим партнерством «Союз оценщиков Республики Татарстан» при содействии Министерства земельных и имущественных отношений РТ, Палат (Управлений, Комитета) земельных и имущественных отношений муниципальных районов и городских округов РТ, совместно с Гильдией риэлторов РТ. Мониторинг цен составлен на основании анализа и статистической обработки рыночных сведений о предложениях и сделках на незастроенные земельные участки, и объекты капитального строительства, полученных из средств массовой информации, мультилистинговых систем объявлений, данных риэлторских компаний, результатов аукционов и сделок, совершенных Министерством земельных и имущественных отношений РТ, Палатами (Управлениями, Комитетом) земельных и имущественных отношений муниципальных районов и городских округов РТ на 01.03.2023 год.

МОНИТОРИНГ ЦЕН ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И АРЕНДНЫХ СТАВОК ПО СОСТОЯНИЮ НА 01.03.2023

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

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	максимальная стоимость за 1 кв.метр
Агрызский муниципальный район			
г.Агрыз (административно-торговое назначение)	400	1375	750
г.Агрыз (ИЖС)	120 (мин. 100)*	650 (макс.1500)*	400
г.Агрыз (промышленное использование)	375 (мин.238)*	600 (макс.1100)*	450
Агрызский муниципальный район (ИЖС)	25	400 (макс.1000)*	160
Азнакаевский муниципальный район			
г.Азнакаево (промышленное использование)	150	700	300
г.Азнакаево (административно-торговое назначение)	250	1500 (макс.3300)*	750
г.Азнакаево (ИЖС)	250 (мин.100)*	1100 (макс.1600)*	600
г.Азнакаево, в районе ул.Бахетле, ул.Сабантуй (ИЖС)	200	600	370
Азнакаевский муниципальный район (ИЖС)	65	580	280
Аксубаевский муниципальный район			
пгт.Аксубаево (ИЖС)	150 (мин.110)*	300 (макс.580)*	200
пгт.Аксубаево (промышленное использование)**	350	350	350
Аксубаевский муниципальный район (ИЖС)	30	60	50
Актанышский муниципальный район			
с.Актаныш (промышленное использование)	100	320	200
с.Актаныш (ИЖС)	100	450	300
Актанышский муниципальный район (ИЖС)	40	300	170
Актанышский муниципальный район (придорожный сервис, АЗС)	300	1110	700
Алексеевский муниципальный район			
пгт.Алексеевское (ИЖС)	200 (мин.100)*	1000 (макс.1500)*	450
Алексеевский муниципальный район (ЛПХ) с. Лебяжье	138	162	150
Алексеевский муниципальный район (ИЖС)	100 (мин.40)*	900 (макс.1500)*	300
Альметьевский муниципальный район			
г.Альметьевск (многоэтажное жилищное строительство)	9000 (мин.4545)*	13600 (макс.20000)*	11800
г.Альметьевск, центр города (административно-торговое назначение)	3500	15700	5000
г.Альметьевск, район массовой жилой застройки (административно-торговое назначение)	3300 (мин.2500)*	9500	4000
г.Альметьевск (производственно-складское назначение)	1000 (мин.200)*	5200	3000
г.Альметьевск (ИЖС)	2000 (мин.500)*	8000 (макс.10000)*	3000
Альметьевский муниципальный район - Кульшариповское сельское поселение, Верхнемактаминское сельское поселение, пгт.Нижняя Мактама, мкр.Урсала, с.Новоникольск, д.Сосновка, с.Урсаво (ИЖС)	250 (мин.125)*	1500 (макс.1800)*	800
Альметьевский муниципальный район - Ямаш, Акташ, Березовка (ИЖС)	160 (мин.130)*	350 (макс.850)*	220



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН»

МОНИТОРИНГ ЦЕН ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ЗЕМЕЛЬНЫХ
УЧАСТКОВ И АРЕНДНЫХ СТАВОК ПО СОСТОЯНИЮ НА 01.03.2023

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	средняя рыночная стоимость
Арсский муниципальный район			
г.Арс (промышленное использование)	300 (мин. 135)*	1 260 (макс. 2 000)*	700
г.Арс (административно-торговое назначение)	200	3 000 (макс. 5 000)*	500
г.Арс (ИЖС)	190	1 000 (макс. 2 300)*	350
Арсский муниципальный район (ИЖС, ЛПХ)	100 (мин. 40)*	900	400
Арсский муниципальный район (промышленное назначение)	45	150	80
Апастовский муниципальный район			
пгт.Апастово (ИЖС)	150	450	300
Апастовский муниципальный район (промышленное использование)	70	350	100
Апастовский муниципальный район (ИЖС)	50	350	100
Атнинский муниципальный район			
с.Большая Атия (ИЖС, ЛПХ)	170	500 (макс. 1 000)*	300
Атнинский муниципальный район (производственно-складское назначение)	100	170	120
Атнинский муниципальный район (ИЖС, ЛПХ)	75	350	260
Бавлинский муниципальный район			
г. Бавлы (промышленное использование)	600 (мин. 230)*	1 100 (макс. 2 000)*	800
г.Бавлы (ИЖС)	300 (мин. 200)*	1 500 (макс. 2 000)*	600
Бавлинский муниципальный район (ИЖС)	58	730 (макс. 1 500)*	300
Балтасинский муниципальный район			
пгт. Балтасы (ИЖС)	200 (мин. 150)*	750 (макс. 900)*	300
Балтасинский муниципальный район (ИЖС)	100 (мин. 80)*	360 (макс. 600)*	180
Бугульминский муниципальный район			
г.Бугульма (ИЖС)	230 (мин. 70)*	1 800 (макс. 4 400)*	650
г.Бугульма (торговля)	500 (мин. 260)*	1 500 (макс. 4 400)*	700
г.Бугульма (под объект обслуживания населения)**	3 210	3 210	3 210
г.Бугульма (промышленное использование)	170	520 (макс. 2 000)*	500
г.Бугульма (инд.гаражи)**	1 458	1 458	1 458
Бугульминский муниципальный район (ИЖС)	120 (мин. 42)*	1 120 (макс. 1 500)*	350
Буинский муниципальный район			
г.Буинск (административно-деловое назначение, торговое)	600 (мин. 265)*	1 400 (макс. 2 600)*	700
г.Буинск (промышленное назначение)	130 (мин. 50)*	500 (макс. 1 000)*	180
Буинский муниципальный район (производственно-складское назначение)	70	100	80
г.Буинск (ИЖС)	180	1 000 (макс. 1 900)*	500
Буинский муниципальный район (ЛПХ)	60 (мин. 30)*	300 (макс. 1 200)*	150
Буинский муниципальный район (хоз.постройки)**	142	142	142

12

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	средняя рыночная стоимость
Верхнеуслонский муниципальный район			
с.Верхний Услон (торговое назначение)	1 000	1 200	1 100
с.Верхний Услон, с.Сведская Слобода, с.Набережные Мокваши (ИЖС)	500 (мин. 300)*	2 000 (макс. 3 000)*	870
с.Лещичи, д.Савино, с.Гаврилково (ИЖС)	530 (мин.300)*	1 300 (макс.1 600)*	650
п.м.Кирова, с.Нижний Услон, с.Шеланга, Лесные Мокваши, д.Гаврилково, д.Студенец, с.Ташево (ИЖС)	300 (мин.190)*	1 000 (макс. 1 300*, 6000**)	550
с.Татарское Бурашево, с.Русское Макулово(ИЖС)	200 (мин. 160)*	900 (макс. 1 000)*	400
с.Курапово, с.Канаш, с.Кильяново, с.Козгуля, с.Соборовское, д.Нариман, д.Канаш (ИЖС)	200 (мин. 150)*	450 (макс. 750)*	300
с.Майдан, с.Большие Мемы, с.Мубулатово, с.Севтово, прочие населенные пункты (ИЖС)	80	200	100
Верхнеуслонский район (адг. трасс для предпринимательской деятельности – объекты придорожного сервиса)	650	1 500	850
Верхнеуслонский район (промышленно-складское назначение)	350	850 (макс. 3 000)*	800
Высокогорский муниципальный район			
п.Высокая Гора (административно-торговое назначение)	1300 (мин.500)*	5600 (макс. 7800)*	1600
п.Высокая Гора (промышленное назначение)	350 (мин. 200)*	1 500 (макс. 5 000)*	800
Высокогорский муниципальный район (промышленное назначение)	250	1 000	550
п.Высокая Гора, п.Усады, п.Новый Поселок, д.Калинино, д.Клетки, с.Семозерка, п.Дачное, с.Шигали, п.Стерный, с.Камаево, п.Бирюли, д.Чернышева, с.Ильино, д.Эстача, с.Дубовка (ИЖС)	400 (мин. 170)*	2 400 (макс. 6 000)*	900
с.Панова, с.Пермяки, с.Ямшурма, с.Юзас, с.Симмерс, с.Чегучи, д.Малый Сулабан, д.Асиян, д.Курчачи, с.Тимофеевка, с.Камаево, с.Каймары (ИЖС)	200	2 000 (макс. 2 250)*	700
с.Ялга-Аул, с.Большие Ковали, с.Мельдь, д.Кундура, д.Русско-Татарская Аиша, д.Б.Сулабан, с.Большие Ковали, с.Шаши, с.Казаклар, с.Кундурад, д.Алсаши (ИЖС)	85	750 (макс. 1 000)*	400
Дрожжановский муниципальный район			
с.Старое Дрожжаное (ИЖС)	120	200	150
Дрожжановский муниципальный район (производственное назначение)	40	65	50
Дрожжановский муниципальный район (ИЖС)	25	90 (макс. 130)*	40
Елабужский муниципальный район			
г.Елабуга (административно-торговое назначение)	900 (мин. 590)*	3 750	1 830
г.Елабуга (промышленное назначение)	300	1 500 (макс. 2 500)*	600
г.Елабуга (ИЖС)	350	2 100 (макс. 4 500)*	1000
с.Танайка (ИЖС)	180 (мин.80)*	1 000 (макс. 2 100)*	600
с.Костенево, с.Свиногорье, с.Большая Тарловка, с.Покровское, с.Лекарево, с.Морты, с.Потловка, с.Мальцево, д.Хлыстово (ИЖС)	75 (мин. 50)*	900 (макс. 2 400)*	400
с.Бессониха, с.Яковлево, д.Чирши, д.Новая Мурашка (ИЖС)	60	500 (макс. 1 600)*	80
Елабужский муниципальный район - прочие населенные пункты (ИЖС)	55	300 (макс. 650)*	150

13

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН»

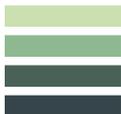
МОНИТОРИНГ ЦЕН ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ЗЕМЕЛЬНЫХ
УЧАСТКОВ И АРЕНДНЫХ СТАВОК ПО СОСТОЯНИЮ НА 01.03.2023

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	средняя рыночная стоимость
Занский муниципальный район			
г.Занск (торговое назначение)	180	1 000	700
г.Занск (промышленное назначение)	440*	440*	440*
г.Занск (ИЖС)	160	1 000	450
г.Занск (гаражи)	150	300	200
Занский муниципальный район (ИЖС)	100 (мин. 40)*	460 (макс. 900)*	200
Зеленодольский муниципальный район			
г.Зеленодольск (строительство многоквартирного дома)	1 790 (мин. 450)*	10 000 (макс. 11 900)*	5 000
г.Зеленодольск (торгово-офисное назначение)	3 800 (мин. 1 750)*	7 500 (макс. 12 400)*	6 000
г.Зеленодольск (производственно-складское назначение)	800	4 900 (макс. 8 000)*	2 500
г.Зеленодольск (обслуживание автомобильного транспорта) **	3 279	3 279	3 279
г.Зеленодольск (ИЖС)	650	4 500 (макс. 6 500)*	2 400
с.Осиново (ИЖС)	1 500 (мин. 1 000)*	3 400 (макс. 5 000)*	2 200
с.Свияжск (ИЖС)	2 000 (мин. 500)*	3 500 (макс. 4 400)*	2 500
пгт.Васильево (ИЖС)	650 (мин. 260)*	1 700 (макс. 2 850)*	1 900
п. Ильинское, д.Орекова, с.Гари (ИЖС)	1 000 (мин. 600)*	5 000 (макс. 6 000)*	1 500
с.Красный Яр (ИЖС)	400	1 000 (макс. 2 000)*	650
озеро Раифское, Раифский монастырь (ИЖС)	200	1 050	650
пгт. Нижние Вязовые (ИЖС)	270	500 (макс. 2 000)*	400
Зеленодольский муниципальный район – прочие населенные пункты (ИЖС)	100	1 000 (макс. 3 000)*	250
Зеленодольский муниципальный район (огородничество)	170	900	200
Камско-Устьинский муниципальный район			
пгт.Камское Устье (промышленное назначение)	500	800	600
пгт.Камское Устье, п.Защитные Каратаи (ИЖС)	160	550 (макс. 750)*	400
пгт. Куйбышевский Затон (ИЖС)	300 (мин. 200)*	750 (макс. 1 300)*	350
с.Красновиново (ИЖС)	200	600 (макс. 800)*	350
с.Теньки, д.Лабашки (ИЖС)	190 (мин. 75)*	1 600 (макс. 4 800)*	400
Камско-Устьинский муниципальный район – с.Антоновка и прочие населенные пункты (ИЖС)	150 (мин. 60)*	600 (макс. 800)*	200
Куморский муниципальный район			
пгт.Кумор (торговое назначение)	230	500 (макс. 2 500)*	280
пгт.Кумор (под строительство автосервиса)**	2 500	2 500	2 500
пгт.Кумор (промышленное использование)	60 (мин. 30)*	150 (макс. 300)*	110
пгт.Кумор (ИЖС)	100	800 (макс. 1 900)*	440
Куморский муниципальный район (ИЖС)	60 (мин. 30)*	550 (макс. 2 300)*	300

14

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	средняя рыночная стоимость
Лашевский муниципальный район			
Лашевский муниципальный район (промышленное назначение)	250 (мин. 130)*	1 200 (макс. 3 900)*	700
г.Лашево, с.Сожуря, с.Лесчаные Ковали, д.Орловка, с.Малые Кабаны, д.Кайты, с.Нароманка, д.Зимняя Горка (ИЖС)	600 (мин. 230)*	3 000 (макс. 7 000)*	1 600
с.Стопиче, с.Усады, с.Большие Кабаны (ИЖС)	1 200 (мин. 800)*	2 900 (макс. 5 100)*	1 500
с.Державино, с.Сапуголи, с.Лелево, с.Тарлаши, с.Шибри, с.Тетево (ИЖС)	550 (мин. 280)*	5 100 (макс. 2 300)*	750
п.Александровский, п.Совхоз им.25 Октября, с.Чирпы (ИЖС)	300 (мин. 230)*	300 (макс. 650)*	400
Лашевский муниципальный район – прочие населенные пункты (ИЖС)	230 (мин. 180)*	1 000 (макс. 1 400)*	380
Ленингорский муниципальный район			
г.Ленингорск (административно-торговое использование)	960 (мин. 400)*	5 000 (макс. 8 000)*	2500
г.Ленингорск (производственно-складское использование)	400	1 200 (макс. 2 000)*	800
г.Ленингорск (инд.гаражи)	750	1 400 (макс. 3 300)*	900
г.Ленингорск (ИЖС)	550 (мин. 200)*	2 700	1 500
г.Ленингорск (под многоэтажную жилую застройку)**	3 545**	3 545**	3 545**
Ленингорский муниципальный район (складское назначение)	300	360	340
Ленингорский муниципальный район (инд.гаражи)	360	540	380
Ленингорский муниципальный район (ИЖС)	75 (мин. 50)*	550 (макс. 1 300)*	350
Мамадышский муниципальный район			
г.Мамадыш (торговля)	100	900 (макс. 3 300)*	500
г.Мамадыш (ИЖС)	200 (мин. 80)*	750 (макс. 1 000)*	350
Мамадышский муниципальный район (промышленное использование)	90 (мин. 30)*	420 (макс. 1 300)*	150
Мамадышский муниципальный район (ИЖС)	50 (мин. 25)*	700 (макс. 800)*	220
Менделеевский муниципальный район			
г.Менделеевск (торговое назначение)	1 000 (мин. 425)*	3 100	2 000
г.Менделеевск (ИЖС)	250 (мин. 150)*	1 100 (макс. 1 800)*	550
г.Менделеевск (промышленное использование)	150	1 500 (макс. 3 100)*	450
г.Менделеевск (индивидуальные гаражи)	280	430	320
Менделеевский муниципальный район (хоз.постройки)	100	250	150
Менделеевский муниципальный район (ИЖС) с.Сетяново	510	545	525
Менделеевский муниципальный район (ИЖС)	100 (мин. 58)*	1 000 (макс. 1 000)*	150

15



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН»

МОНИТОРИНГ ЦЕН ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ЗЕМЕЛЬНЫХ
УЧАСТКОВ И АРЕНДНЫХ СТАВОК ПО СОСТОЯНИЮ НА 01.03.2023

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен за земельный участок		
	минимальная цена	максимальная цена	наибольшая встречающаяся цена
Мензелинский муниципальный район			
г. Мензелинск (ИЖС, ЛПХ)	160 (мин. 100)*	1 000 (макс. 1 600)*	480
г. Мензелинск (торговое назначение)	300	1 040 (макс. 2 000)*	500
г. Мензелинск (индивидуальные гаражи)**	1 466	1 466	1 466
Мензелинский муниципальный район (ИЖС)	40	540 (макс. 1 100)*	250
Мензелинский муниципальный район (ЛПХ)	48	60	57
Муслюмовский муниципальный район			
с. Муслюмово (торговля)	200	600 (макс. 900)*	300
с. Муслюмово (ИЖС)	150 (мин. 70)*	650 (макс. 800)*	280
с. Муслюмово (промышленное назначение)	100	300	250
Муслюмовский муниципальный район (ИЖС)	40	300	100
г. Набережные Челны			
г. Набережные Челны (административно – торговое назначение)	3 500 (мин. 650)*	13 000 (макс. 15 000*, 33 000)**	6 000
г. Набережные Челны (производственно-складское назначение)	500 (мин. 250)*	5 000 (макс. 2 200)*	1 500
г. Набережные Челны (многоэтажная жилая застройка)	2 900	8 000 (макс. 17 500)*	6 000
г. Набережные Челны (ИЖС)	1000 (мин. 500)*	5 000 (макс. 2 200)*	3 000
г. Набережные Челны (СНТ, ДНТ)	200	1 500 (макс. 1 600)*	400
Нижнекамский муниципальный район			
г. Нижнекамск (административно – торговое назначение)	1 500 (мин. 950)*	7 500 (макс. 19 000)*	5 000
г. Нижнекамск (производственно-складское назначение)	400 (мин. 200)*	1 500 (макс. 4 500)*	450
г. Нижнекамск (производственно-складское назначение на территории пром. зоны нефтехимического комплекса)	430	500 (макс. 2 000)*	490
г. Нижнекамск (ИЖС)	500 (мин. 200)*	1 200 (макс. 2 800)*	700
пгт. Камские Поляны (производственно-складское назначение)	80 (мин. 40)*	300 (макс. 1 000)*	150
Нижнекамский муниципальный район (ИЖС)	100 (мин. 70)*	900 (макс. 2 270)*	350
Новошешемский муниципальный район			
с. Новошешемск (торговля)	230	750	500
с. Новошешемск (ИЖС)	80 (мин. 30)*	300 (макс. 380)*	150
Новошешемский муниципальный район (придорожный сервис, АЗС)**	700	700	700
Нурлатский муниципальный район			
г. Нурлат (торговля)	970 (мин. 1 60)*	1 400 (макс. 3 000)*	1 000
г. Нурлат (промышленное использование)	300 (мин. 150)*	625	390
г. Нурлат (ИЖС)	100 (мин. 50)*	750 (макс. 1 300)*	280
г. Нурлат (инд. гаражи)	1 000 (мин. 130)*	1 300	1 100

16

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен за земельный участок		
	минимальная цена	максимальная цена	наибольшая встречающаяся цена
Нурлатский муниципальный район (ИЖС, ЛПХ)			
	70 (мин. 30)*	380	150
Пестречинский муниципальный район			
с. Пестречи (торговля)	730	4 200 (макс. 10 000)*	900
с. Пестречи (промышленное использование)	660	1 350 (макс. 2 000)*	800
с. Пестречи (предпринимательство)	260	1 900	850
Пестречинский муниципальный район (придорожный сервис, АЗС)**	840	840	840
с. Пестречи, п. Первое мая, п. Козий Починок, д. ТатЦина (ИЖС)	450	1 500 (макс. 2 800)*	850
д. Званка, д. Куоки, д. Панова, п. Ильинский (ИЖС)	800 (мин. 230)*	2 500 (макс. 4 800)*	1 500
с. Гильдеево, с. Ст. Шигалево, д. Куоки (ИЖС)	600	3 000 (макс. 5500*, 9500)**	1 800
с. Кулаево, с. Шахи, с. Большое Бутичи, с. Аркатово, д. Большое Дергопи, с. Новое Шигалево, с. Старое Кошаново, д. Уланово (ИЖС)	400 (мин. 330)*	3 000 (макс. 5 000)*	1 000
с. Ленино-Кокушкино, п. Каргова, с. Черемышево, д. Средняя Ия, с. Коль, с. Тогашево (ИЖС)	250 (мин. 200)*	1 300	500
д. Кюка, д. Кобаново, д. Ламери, д. Надрожин, с. Ковали, с. Белино, с. Кызы-Серда, с. Новоникольское, д. Райково (ИЖС)	120 (мин. 100)*	450	250
Пестречинский муниципальный район (ИЖС, ЛПХ)	250 (мин. 120)*	700 (макс. 860)*	600
Пестречинский муниципальный район (промышленное использование)	280	850	550
Рыбно-Слободский муниципальный район			
пгт. Рыбная Слобода (ИЖС)	300 (мин. 200)*	500 (макс. 1 750)*	400
Рыбно-Слободский муниципальный район (ИЖС)	65	760 (макс. 1 500)*	350
Рыбно-Слободский муниципальный район (придорожный сервис, промышленное назначение)	700 (мин. 350)*	700	500
Сабинский муниципальный район			
пгт. Богатые Сабы (ИЖС)	250	1 000 (макс. 1 400)*	400
с. Шемордан (ИЖС)	150	350	200
пгт. Богатые Сабы (инд. гаражи)	150	190	160
Сабинский муниципальный район (ИЖС, ЛПХ)	50	380 (макс. 550)*	120
Сабинский муниципальный район (промышленное использование)	230	240	235
Сармановский муниципальный район			
с. Сарманово (торговля)	100	250 (макс. 500)*	150
с. Сарманово (ИЖС)	150	450 (макс. 700)*	250
Сармановский муниципальный район (ИЖС)	45 (мин. 20)*	250 (макс. 315)*	100
Спасский муниципальный район			
г. Болгар (ИЖС)	200 (мин. 150)*	850 (макс. 1 000)*	300
г. Болгар (торговля)	370	1 290	820
Спасский муниципальный район (ИЖС)	50	600 (макс. 1 250)*	160

17

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН»

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен за земельный участок		
	минимальная цена	максимальная цена	наибольшая встречающаяся цена
Тетюшский муниципальный район			
г. Тетюши (торговля)	400	500	450
г. Тетюши (ИЖС)	200 (мин. 150)*	600 (макс. 1 250)*	350
Тетюшский муниципальный район (ИЖС)	40	500	180
Тукаевский муниципальный район			
Тукаевский муниципальный район (торговое назначение), д. Белоус, пос. Ильичевский, пос. Олушка (ИЖС)	400 (мин. 200)*	1 200 (макс. 6 000)*	500
с. Большая Шильна, д. Малая Шильна, д. Азмушино, д. Суровка, с. Новотроицкое, д. Старые Ерыклы (ИЖС)	700	2 600 (макс. 4 000)	1 500
с. Ильбухтино, с. Калмаш, пос. Новый, с. Калмия, д. Биюрган, д. Кулушево, д. Кырныш (ИЖС)	450 (мин. 300)*	1 500	750
с. Шильнебаш, пос. Сосновый Бор, п. Совхоза Татарстан, пос. Крутое Поле, с. Бетьки (ИЖС)	400	1 200	700
с. Лукаево, д. Игенче (ИЖС)	120	160	140
Тукаевский муниципальный район (ИЖС)	100 (мин. 50)*	500 (макс. 1 300)*	300
Тукаевский муниципальный район (промышленное использование)	100	500 (макс. 1 600)*	150
Тюлячинский муниципальный район			
с. Тюлячи (ИЖС)	130	670	250
Тюлячинский муниципальный район (ИЖС)	75 (мин. 60)*	200 (макс. 300)*	150
Черемшанский муниципальный район			
с. Черемшан (ИЖС)	70	500 (макс. 700)*	250
Чистопольский муниципальный район			
г. Чистополь (ИЖС)	400 (мин. 250)*	2 100 (макс. 3 250)*	700
г. Чистополь (административно-торговое назначение)	470 (мин. 270)*	1 400 (макс. 2 300)*	860
г. Чистополь (гостиничное обслуживание)	100	400	300
г. Чистополь (промышленное использование)	200	300 (макс. 2 000)*	250
г. Чистополь (складские площадки)	530	1 645	650
Чистопольский муниципальный район (складские площадки)	385	515	450
с. Галактиконова, с. Булдыры, с. Александровка, п. Юлдау, с. Чистопольские Выселки, д. Михайловка (ИЖС)	100 (мин. 50)*	590	275
Чистопольский район (административное назначение)	20	40	30
Ютазинский муниципальный район			
пгт. Уруссу (ИЖС)	150 (мин. 63)*	600 (макс. 2 300)*	400
пгт. Уруссу (торговля)	100	200	130
Ютазинский муниципальный район (ИЖС)	40	580 (макс. 800)*	100
Ютазинский муниципальный район (гаражи, обслуживание автотранспорта)	90	190	160

* информация по единичным сделкам;
** информация по единственной сделке;
мин. – минимальная цена;
макс. – максимальная цена;
ЛПХ – личное подсобное хозяйство;
ИЖС – индивидуальное жилищное строительство

18

7.4. 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.

В соответствии с п.в ст. 11 ФСО №7 «Оценка недвижимости» гласит, что оценщик должен провести 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.

Получить достоверные сведения о ценах фактических сделок с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому может быть отнесено оцениваемое имущество, невозможно, поэтому были проанализированы цены предложений в рассматриваемом сегменте рынка.

В ходе изучения и анализа доступных для исследования источников информации (интернет ресурсы <https://avito.ru>, [https:// cian.ru](https://cian.ru) и др.) были выявлены предложения о продаже объектов, сопоставимых по местоположению и основным количественным характеристикам с объектом оценки.

Анализ рынка показал, что рынок данных объектов недвижимости развит, на рынке имеется достаточное количество предложений, сопоставимых с объектом оценки по местоположению и основным количественным и качественным характеристикам.

Анализ рынка объекта оценки за период, предшествующий дате определения стоимости объекта оценки, представлен в таблице ниже.

В результате анализа рынка было установлено, что стоимость 1 кв. м земельных участков по строительство индивидуального жилого дома, сопоставимых с объектом оценки, находится в диапазоне от 800 руб./кв. м до 2 672 руб./кв. м, среднее значение составляет 1 816 руб./кв. м. Данные анализа рынка приведены в таблице ниже.

Сведения о продаже сопоставимых объектов недвижимости для объекта оценки. Таблица 5

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации	ВРИ
1	Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань, с Усады	1 160,00	3 100 000,00	2 672,41	30.08.2023	Продам участок в живописном месте КП Лесная поляна. Участок граничит с лесом , свет на участке , газ рядом.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_116sot_izhs_2558315018	для ведения личного подсобного хозяйства
2	Республика Татарстан, Казань, ул. Диллары Тумашевой	1 773,00	3 200 000,00	1 804,85	12.10.2023	ЛУЧШЕЕ ОСЕННЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ!!! Продается Земельный участок в живописном месте Лесная поляна-2 под ИЖС площадь 17 соток. Первая линия от дороги. Кадастровый номер 16:24:150303:262. Юридическая помощь в переоформлении и получении разрешения на строительство.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot_izhs_3396224646	для ведения личного подсобного хозяйства
3	Республика Татарстан, МО "г Казань", г Казань, с Усады	1 170,00	2 450 700,00	2 094,62	20.09.2023	Продаётся земельный участок. Площадь 11,67 соток. Электричество и газ подведены к посёлку. Межевание проведено, колоски забиты. Заезд через с. Мирный.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_117sot_izhs_2994509675	для ведения личного подсобного хозяйства
4	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, с. Гильдеево	4 998,00	12 989 999,00	2 599,04	17.10.2023	Продажа недвижимости/Продам участок/Участок ИЖС недорого Уютное место, для спокойной и приятной жизни. Природный ландшафт местности делают это место максимально удобным. Прекрасное расположение и идеальное место для жилого дома! К участку хорошие подъездные пути, от развязки Проспект победы и Мамадышский тракт, дорога на личном транспорте займет 15 минут. Так же ходит общественный транспорт. Активно ведется стройка Вознесенского тракта, выход который будет на автодорогу М7, в близи поселка Богородское и Гильдеево, что еще более упростит подъезд. Характеристика: Земельный участок: 50 соток Находится на равнине, электричество находится на участке, по ГАЗу есть техусловия Участок ровный, прямоугольной формы Вся сумма в договоре	https://kazan.cian.ru/sale/surban/288800062/	для ведения личного подсобного хозяйства
5	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение	1 000,00	1 900 000,00	1 900,00	25.07.2023	Продам участок , 9.8 соток, посёлок Сапуголи. Коммуникации Газ,Свет вдоль участка. Вода необходимо бурить скважину. Участок угловой возможно сделать 2 вьезда, посёлок заселен, дороги убирают постоянно, есть озеро. Участок на возвышенности, не топтит. В данное время возможно проверить)) На участок получен ГПЗУ. Кадастровый номер 16:24:050802:852 Аналог поселкам Усады, Столбище,Сакуры.	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_izhs_2794771728	для индивидуального жилищного строительства
6	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Столбищенское сельское поселение	850,00	1 270 000,00	1 494,12	28.08.2023	Я СОБСТВЕННИК ДОРОГИ ЧИСТЯТ , ПРОЕЗД ДО УЧАСТКА ЕСТЬ . КП Никольские Луга Отличный участок рядом с Казанью Улица новая Газ свет дорога шебень	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_85sot_izhs_2585902318	для индивидуального жилищного строительства

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации	ВРИ
						Рядом лесок 16:24:050802:2319		
7	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение	1 800,00	2 500 000,00	1 388,89	01.09.2023	СРОЧНО продается земельный участок, ровный, широкий, первая Линия, газ, вода, электричество вдоль участка, асфальт, отличные соседи, рядом лес, озеро, до Казани 38 км, широкая дорога без пробок. Один взрослый собственник, ЧИСТАЯ СРОЧНАЯ ПРОДАЖА!!!! Торг реальному покупателю!!!!	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_18sot_izhs_2409666_422	для индивидуального жилищного строительства
8	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Большекабанское сельское поселение, с. Большие Кабаны	1 000,00	1 600 000,00	1 600,00	21.08.2023	<p>📞 Имеется рассрочка на 6-8 месяцев Цена за сотку 170тыс Продается участок (ИЖС) 10 соток 🌻 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 📄 ДЛЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ ЦЕНА ИНДИВИДУАЛЬНАЯ, УТОЧНЯЙТЕ ПО ТЕЛЕФОНУ 📄 ✅ ЗВОНИТЕ со словом ХОЧУ КУПИТЬ, мы проконсультируем вас БЕСПЛАТНО, мы много знаем о участках и знаем где покупать, а где нет!</p> <p>=====</p> <p>🌻 Инфраструктура: ○ Школы и детские сады ○ Детские площадки ○ Дом Культуры ○ Парковые зоны для прогулок с детьми и не только ○ Аптеки ○ Фельдшерский пункт ○ Продуктовые, промышленные, строительные магазины ○ Отделение полиции</p> <p>=====</p> <p>Хотите приобрести участок по выгодной цене, 📞 ЗВОНИТЕ прямо сейчас и записывайтесь на осмотр! Земельный участок возле реки Меши, есть все для комфортной жизни Артикул: h - b 11 e 5 0 / 12 p 7</p>	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_273361_3676	для индивидуального жилищного строительства
9	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Большекабанское сельское поселение, с. Большие Кабаны	840,00	1 525 000,00	1 815,48	20.09.2023	<p>📞 Имеется рассрочка на 6-8 месяцев 📄 ДЛЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ ЦЕНА ИНДИВИДУАЛЬНАЯ, УТОЧНЯЙТЕ ПО ТЕЛЕФОНУ 📄 📢 АКЦИЯ, при покупке земельного участка с АВИТО, скидка 50.000тыс Продается участок (ИЖС) 8.44 соток =====</p> <p>🌻 На участке есть: ◆ Газ</p>	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_84sot_izhs_2829493_990	для индивидуального жилищного строительства

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации	ВРИ
						<p>◆ Свет ◆ Вода с бурением индивидуально ◆ Дороги</p> <p>=====</p> <p>○ Инфраструктура ○ Мед.пункты ○ Детские сады ○ Школы.</p> <p>=====</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ЗВОНИТЕ со словом ХОЧУ КУПИТЬ, мы проконсультируем вас БЕСПЛАТНО, мы много знаем о участках и знаем где покупать, а где нет!</p> <p>Хотите приобрести участок по выгодной цене,  ЗВОНИТЕ прямо сейчас и записывайтесь на осмотр!</p> <p>Земельный участок возле реки Меши, есть все для комфортной жизни</p> <p>=====</p> <p>Артикул: р - u 11 g 7 4 / 8 o 5</p>		
10	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище	1 000,00	800 000,00	800,00	27.08.2023	<p>Идеально подойдёт для возведения частного строения дома. Сделан заезд - напрямую с шоссе. Участок от собственника</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Оставляйте ЗАЯВКУ прямо сейчас, мы подберем для Вас земельный участок под Ваш бюджет!</p> <p>Коммуникации: + Эл-во - 15 кВт заведено на участок + Газ - проведен на участок</p> <p>На территории имеется вся инфраструктура для полного проживания:</p> <p>► Кафе, магазины, детские сады, школы, аптеки, медпункты, полицейские участки, детские и спортивные площадки ► Рядом есть остановки, ходят автобусы до города.</p> <p>Также, при покупке данного участка, мы готовы рассмотреть разные варианты взаимовыгодного сотрудничества. Звоните! Договоримся о просмотре.</p> <p>Артикул: d - e 6 p 7 14 / 9 r 12</p>	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_282_9369436	для индивидуального жилищного строительства
	Минимальное значение			800				
	Максимальное значение			2 672				
	Среднее значение			1 816				

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

При оценке рыночной стоимости на нее влияет и период, в котором она рассматривается.

В краткосрочном периоде на рыночную цену влияет главным образом спрос, так как предложение не успевает приспособиться к изменению спроса.

В долгосрочном периоде влияние предложения усиливается, и оно активно воздействует на рыночную стоимость.

Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки. Факторы, воздействующие на стоимость недвижимости, могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням:

1-й уровень

Уровень влияния результатов взаимодействия четырех основных факторов: социальных, экономических, физических и политических. На этом уровне анализу и оценке подлежат факторы, носящие общий характер не связанные с конкретным объектом недвижимости и не зависящие непосредственно от него, но опосредованно влияющие на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

2-й уровень

Уровень влияния локальных факторов, в основном в масштабе города или городского района. На этом уровне исследуются такие факторы, как местоположение объекта, его физические характеристики, условия продаж, временные факторы, условия финансирования. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

3-й уровень

Уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками. На этом уровне оцениваются следующие факторы:

- архитектурно-строительные;
- финансово-эксплуатационные.

Факторы, влияющие на стоимость недвижимости. Таблица 6

Факторы влияния	Учитываемые факторы
1-й уровень (страна)	
Экономические	
Налоги в области недвижимости; обеспеченность населения объектами общественного назначения; финансирование строительства; уровень жизни населения	Состояние и перспективы строительства и реконструкции; предложение; спрос; рынок недвижимости
Социальные	
Свободное время; структура населения; уровень образования и культуры населения, потребности	Семейность; плотность заселения; рынок недвижимости
Физические	
Экология; природные ресурсы; географические; сейсмические	Технологические решения в области землепользования; геодезические; топографические
Политические	
Законодательство об ипотеке; законодательство в области строительства; налоговое законодательство; законы о собственности; законы об операциях с недвижимостью; законы в области экологии	Зонирование территорий; закон о залоге; закон о кредитной политике; кадастры; правовое регулирование риэлтерской и оценочной деятельности; политическая стабильность
2-й уровень (город, район)	
Местоположение	
Транспортная доступность; наличие объектов соцкульты; пешеходная доступность	Размещение объектов в плане города (района); наличие и состояние коммуникации; примыкающее окружение
Физические характеристики	
Физические параметры; функциональная пригодность и использование	Состояние недвижимости; привлекательность, комфорт; качество строительства и эксплуатации
Условия продаж	
Залоги и заклады; особые условия сделок	Мотивы продавцов и покупателей
Временные факторы	
Дата оценки	Дата известных сделок по аналогам
Условия финансирования	
Сроки кредитования; процентные ставки	Условия выделения средств
3-й уровень (здание)	
Архитектурно-строительные	
Объемно - планировочные показатели	-
Финансово-эксплуатационные	
Доходы	Эксплуатационные расходы; стоимость строительства

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости.

Резкие изменения рыночной ситуации могут быть вызваны закрытием предприятий, изменениями налогового законодательства или началом строительства новых объектов недвижимости. Изменения на рынке недвижимости происходят постоянно; социальные, экономические, политические и экономические факторы, оказывающие влияние на недвижимость, все время находятся в переходном состоянии.

В ходе бесед со специалистами в таких сферах как строительство, оказание риэлтерских услуг, оценка недвижимости, были выявлены следующие диапазоны ценообразующих факторов.⁵

Ценообразующие факторы и обоснование их значений. Таблица 7

Наименование	Значение	
Скидка на торг	Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка, условий продажи и ликвидности объекта. Скидки предоставляются как процентные, так и фиксированные; их можно разделить на инвестиционные, сезонные, рекламные, индивидуальные, отложенная скидка (рассрочка платежей).	
	Анализируя ситуацию на рынке недвижимости, Оценщик выявил, что реальные сделки по купле-продаже объектов несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные перекупщиков-продавцов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке.	
	Наименование	Диапазон, %
	Офисно-торговые объекты	0-20
	Производственно-складские объекты	0-30
	Земельные участки под ИЖС	0-20
	Земельные участки под коммерческие объекты	0-25
Земельные участки под производственно-складское назначение	0-30	
Земельные участки сельхозназначения	0-35	
Местоположение	Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются. Существенными различиями являются: удаленность от областного, районного центра, от центра поселка, в котором расположен объект, удобство подъезда, спрос на объекты недвижимости. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 40%.	
Физические характеристики	Физические характеристики определяют полезность (а, следовательно, и стоимость, впрочем, как и величину арендной платы) объектов оценки. Перечень физических характеристик разнообразен: 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. Величина данной корректировки для сопоставимых объектов составляет до 50%	
Размер объекта	Выявлено, что при прочих равных условиях, объекты, имеющие оптимальные площади для платежеспособных покупателей для данного населенного пункта, продаются по цене, превышающей цены больших объектов, величина данной корректировки для сопоставимых объектов составляет до 40%.	
Инженерные коммуникации	Наличие коммуникаций увеличивает стоимость объекта до 50%, в случае отсутствия одного или нескольких видов благоустройства у сопоставимого объекта.	
Передаваемые права собственности	Дело в том, что юрисдикция объектов играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи, т.е. введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объектов экспертизы, а, соответственно, и цену продажи. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.	
Условия финансовых расчетов при приобретении объектов	Сделки купли-продажи в аспекте финансовых расчетов могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:	
	- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; - получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объектов недвижимости; - рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.	
Условия продажи	Свободная или принудительная продажа. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 20%.	

⁵ Источник: <https://бюрооценки35.рф/poleznaya-informaciya>

Перечень ценообразующих факторов для оцениваемого объект недвижимости и обоснование их значений приведены в рамках расчета стоимости объекта оценки сравнительным подходом в соответствующем разделе.

7.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах необходимых для оценки объекта.

1. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют цены опосредованно (практически отсутствует прямая связь, устанавливаемая экспертным или расчетным путем).

2.Спрос и предложение. Исходя из указанной динамики, можно дать следующие качественные оценки соотношению спроса и предложения: на рынке недвижимости объем предложений превышает спрос.

3.Мотивации покупателей и продавцов. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.

4. По данным мониторинга цен на земельные участки в муниципальных образованиях Республики Татарстан, проведенном специалистами НП «Союз оценщиков Республики Татарстан» по состоянию на 01.03.2023 г. стоимость земельных участков под жилую застройку, находится в диапазоне от 230 руб./кв. м до 3900 руб./кв. м.

В результате анализа рынка было установлено, что стоимость 1 кв. м земельных участков по строительству индивидуального жилого дома, сопоставимых с объектом оценки, находится в диапазоне от 800 руб./кв. м до 2 672 руб./ кв. м, среднее значение составляет 1 816 руб./кв. м.

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка недвижимости в регионе может быть оценена как средняя. Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

высокая – 1-2 мес.,

средняя – 3-6 мес.,

низкая - 7-18 мес.

При определении ликвидности объекта оценки Оценщиком были проанализированы факторы:

1. Местоположение: Республика Татарстан, МО г. Казань.

2. Тип: незастроенные земельные участки под жилищное строительство (ижс).

3. Количество предложений на рынке: достаточное количество предложений.

Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.



Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.10.2023 года 1

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2023 г.)

- типичные для рынка сроки¹ продажи земельных участков и массивов (в месяцах).

Итого расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	2	10	6	5	6	7
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	3	12	7	6	7	8
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	2	23	11	9	10	12
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	7	20	12	10	11	13

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Результат анализа рынка предложений показал, что рынок объекта оценки характеризуется высоким уровнем торговой активности.

Таким образом, с учетом сказанного, можно сделать вывод о ликвидности объекта оценки:

1. Типичный срок экспозиции составляет 2-10 месяцев, при среднем значении 6 месяцев (для объектов Б группы).
2. Степень ликвидности объектов оценки - средняя.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- *Физическая возможность*: рассмотрение физически реальных (исходя из топографических и географических особенностей земельного участка, инженерно-геологических и гидрогеологических условий, доступности транспортных и коммунальных удобств) в данной местности способов использования.
- *Юридическая разрешенность*: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, нормами градостроительства, экологическим законодательством и т.д.
- *Финансовая оправданность*: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешимое законом использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта.

Анализ наиболее эффективного использования рассматривается в два этапа: во-первых, земельного участка как свободного, во-вторых, участка земли с существующими улучшениями.

Если *участок свободен от строений*, то определяется, какой объект наиболее эффективно построить с учетом правовых, градостроительных, экологических и иных ограничений, а также с учетом перспектив развития района.

Если на земельном участке уже имеется застройка, то вариантами наиболее эффективного использования могут быть ремонт, модернизация или реконструкция. Сложившееся использование будет продолжаться до тех пор, пока стоимость земли при ее оптимальном применении не превысит общую стоимость земли и построек при текущем использовании за вычетом затрат по сносу имеющихся сооружений. В последнем случае вариантом НЭИ станет снос имеющихся строений.

Таким образом, объекты недвижимости в случае снижения эффективности их использования могут изменять свое назначение. Это происходит как в результате износа зданий и других улучшений, так и под воздействием тенденций на рынке недвижимости.

На практике принцип НЭИ является исходной предпосылкой, на которой основывается выбор конкретного вида оцениваемой стоимости недвижимости и строится заключение об ее величине. Например, при определении наиболее вероятной цены продажи (рыночной стоимости) объекта недвижимости принцип НЭИ трактуется как наиболее вероятное использование существующего объекта недвижимости, тогда как при определении инвестиционной стоимости акцент в интерпретации делается на наиболее эффективное использование объекта недвижимости с возможными улучшениями.

Отбор юридически разрешенных вариантов использования объекта оценки определяется на основе требований градостроительного кодекса РФ, положений о правилах застройки и землепользования поселений и зонах правового зонирования территории, утвержденных органами местного самоуправления, правоустанавливающих и правоподтверждающих документов по объекту оценки.

При отсутствии положений о правилах застройки и землепользования поселений и зонах правового зонирования территории, утвержденных органами местного самоуправления, юридически разрешенный вариант использования земельного участка определяется на основе кадастровой выписки или кадастрового паспорта, полученных в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.

Вывод: Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, и принимая во внимание расположение объекта оценки, его правовой режим, физические характеристики, текущее состояние, окружение, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки будет являться вариант использования в соответствии с разрешенным использованием – для жилищного строительства, в частности ИЖС.

Такое использование объекта оценки является физически возможным, юридически допустимым, физически осуществимым и максимально продуктивным.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

9.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

В соответствии с п. 1 ФСО III процесс оценки включает следующие действия:

1. Согласование задания на оценку с Заказчиком.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке и определение итоговой стоимости объекта оценки.
5. Составление отчета об оценке объекта оценки.

9.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

В соответствии с п. 11 ФСО I - Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

В соответствии с п. 12 ФСО I Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

В соответствии с п. 1-3, 4, 11, 24 ФСО V:

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

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

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты.

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.

Доходный подход - представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Затратный подход - представляет собой 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.

Как правило, при оценке *рыночной стоимости земельных участков* используются:

- метод сравнения продаж,
- метод выделения,
- метод распределения,
- метод капитализации земельной ренты,
- метод остатка,
- метод предполагаемого использования.

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

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

Элементы *затратного подхода* в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

9.2.1. Сравнительный подход: обоснование возможности использования с применением метода корректировок

В соответствии с ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется

на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

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).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;

2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);

3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

1) цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости.

В соответствии с ФСО №7 в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

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

В соответствии с ФСО №7 «Оценка недвижимости», при применении сравнительного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Качественные методы определения рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода, по мнению Оценщика, носят достаточно субъективный характер, поэтому в большинстве случаев предпочтение отдается количественным методам.

Методы регрессионного анализа в рамках сравнительного подхода не применялись, поскольку в ходе мониторинга рынка было выявлено лишь несколько предложений о продаже аналогичных объектов, что недостаточно для построения регрессионной модели.

В процессе анализа сегмента рынка, к которому относится объект оценки, было выявлено достаточное для оценки количество предложений о продаже объектов, сопоставимых с объектом оценки по основным ценообразующим факторам. С учетом этого, Оценщиком принято решение использовать в рамках сравнительного подхода метод корректировок, поскольку он является наиболее доступным для использования.

Метод сравнения продаж (обоснование возможности применения)

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, и (или) сооружениями (незастроенных земельных участков).

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен

предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Данный метод применим для оценки объекта оценки, так как соответствует принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

Метод выделения (отказ от использования)

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Данный метод не применим для оценки объектов оценки, Объект оценки – свободный от застройки земельный участок. Метод не соответствует принципам оценки, условия применения метода не соблюдаются.

Метод распределения (отказ от использования)

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.
- Метод предполагает следующую последовательность действий:
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Данный метод не применим для оценки объектов оценки. Объект оценки – свободный от застройки земельный участок. Метод не соответствует принципам оценки, условия применения метода не соблюдаются.

9.2.2. Доходный подход: обоснование отказа от использования

В соответствии с ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

Метод остатка (отказ от использования)

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Объект оценки является свободным земельным участком, сведениями о потенциальной застройке земельного участка Оценщик не располагает. Применение данного метода требует высокой степени допущений при расчете чистого операционного дохода потенциальной застройки. С учетом этого, метод не применялся.

Метод капитализации земельной ренты (отказ от использования)

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Данный метод не применим для оценки объекта оценки, т.к. рынок аренды земельных участков не развит (как правило, в аренду сдаются участки, находящиеся в государственной собственности по ставкам, рассчитанным в процентах от кадастровой стоимости).

Метод предполагаемого использования (отказ от использования)

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод может применяться при оценке любого земельного участка, у которого имеется перспектива развития (обустройства).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- анализ наиболее эффективного варианта застройки и доходного использования застроенного земельного участка;
- расчет затрат на создание, обоснование временной структуры затрат на создание выбранного варианта застройки земельного участка;
- прогнозирование доходов от использования застроенного земельного участка;

▪ расчет издержек, необходимых для получения доходов от использования, застроенного земельного участка оценка стоимости земельного участка путем дисконтирования всех денежных потоков, связанных с реализацией проекта наиболее эффективного использования земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной ставке дисконтирования. Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций. Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Оцениваемый участок представляет собой свободный от застройки земельный участок. Предположения о возможности разделения участка, а также сноса существующего строения не имеет обоснования, в связи с чем, применять метод предполагаемого использования нецелесообразно. Кроме того, возможное построение инвестиционного плана по дальнейшему развитию участка приведет к тому, что в результате будет определена не рыночная стоимость, а инвестиционная, обусловленная множеством субъективных и теоретических предположений, что приведет к искажению итоговой величины полученной стоимости. Таким образом, данный метод не применим для объекта оценки.

В рамках данной работы для определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщик принял решение об отказе от использования доходного подхода в связи с нарушением принципа ожидания выгод, на котором он основывается.

9.2.3 Затратный подход: обоснование отказа от использования

В соответствии с ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

Данный подход в чистом виде не применим к земельным участкам, однако элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений, расположенных на земельном участке, используются в методе остатка и методе выделения.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный арендатор не заплатит за сдаваемый в аренду (предлагаемый к продаже) объект больше, чем сдается в аренду (продается) на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы (или сданы в аренду), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Сравнительный подход **реализуется методом сравнительного анализа с известными ценами сделок и (или) предложений.**

Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

1. исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту;
2. проверка информации на надежность, точность и соответствие ее рыночным данным;
3. выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения (например, цена за единицу площади, единицу объема, квартиру, комнату, место в кинотеатре, номер в гостинице);
4. сравнение сопоставимых объектов (объектов-аналогов) с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) по элементам сравнения (факторам стоимости, ценообразующим факторам) с использованием единиц сравнения и внесение корректировок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта по каждому элементу сравнения;
5. сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.⁶

В соответствии с пп. «е» п.22 ФСО №7, для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

Характер и степень отличий аналога от объекта оценки 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 объектами недвижимости.

1. Определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости. Определяющей характеристикой в сегменте рынка объекта оценки является площадь, с учетом этого качестве единицы сравнения принята цена за единицу общей площади объекта оценки: руб. за 1 кв. м.

2. Выбор наиболее сопоставимых аналогов

В соответствии с п.10 ФСО V при выборе аналогов для внесения наименьшего количества корректировок при использовании метода сопоставимых продаж Оценщик учитывал:

- 1) достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- 2) количественные и качественные характеристики аналогов, для выявления наиболее сопоставимых из них;
- 3) дату предложения;
- 4) независимость сторон предполагаемой сделки.

По результатам проведенного исследования на дату оценки была сделана выборка предложений о продаже аналогов, наиболее сопоставимых с объектом оценки, а именно:

- расположены сопоставимо с объектом оценки: Республика Татарстан, МО г. Казань;

⁶ С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. — М.: Маросейка, 2009. — 432 с. <https://сро-юсо.рф/wp-content/uploads/qualificationexam/lib/Otsenka%20stoimosti%20nedvizhimosti.pdf>

- имеют сопоставимое назначение и разрешенное использование: земли населенных пунктов под индивидуальную жилищную застройку;
- имеют сопоставимые с объектом оценки количественные и качественные характеристики.
- дата предложения: до даты оценки.

Информационной базой проведенного исследования являются данные агентств недвижимости, данные сети Интернет. Источники информации приведены в Приложении к отчету.

3. Сравнительный анализ количественных и качественных характеристик объекта оценки и аналогов объекта оценки и аналогов по основным ценообразующим факторам для сегмента рынка объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 8

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты			
	A0	A1	A2	A3	A4
Источник информации		https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_116sot_izhs_2558315018	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot_izhs_3396224646	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_117sot_izhs_2994509675	https://kazan.cian.ru/sale/suburban/288800062/
Адрес	Республика Татарстан, МО г. Казань	Республика Татарстан, МО г. Казань, г. Казань, с. Усады	Республика Татарстан, Казань, ул. Дияры Тумашевой	Республика Татарстан, МО "г. Казань", г. Казань, с. Усады	Республика Татарстан, Пестрчинский р-н, Богородское сельское поселение, с. Гильдеево
Цена предложения, руб.		3 100 000,00	3 200 000,00	2 450 700,00	12 989 999,00
Площадь, кв.м	70 000	1 160,00	1 773,00	1 170,00	4 998,00
Условия сделки		предложение	предложение	предложение	предложение
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
Дата публикации предложения	окт.23	30.08.2023	12.10.2023	20.09.2023	17.10.2023
Местоположение	Республика Татарстан, МО г. Казань	Республика Татарстан, МО г. Казань, г. Казань, с. Усады	Республика Татарстан, Казань, ул. Дияры Тумашевой	Республика Татарстан, МО "г. Казань", г. Казань, с. Усады	Республика Татарстан, Пестрчинский р-н, Богородское сельское поселение, с. Гильдеево
Близость к объектам, повышающим стоимость	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Назначение, вид разрешенного использования	Индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного)	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Наличие построек	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Наличие коммуникаций	отсутствуют	Электричество, газ	отсутствуют	Электричество, газ	Электричество, газ
Подъездные пути	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие
Форма, конфигурация	неправильная	правильная	правильная	правильная	правильная

4. Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами

На этом этапе в стоимость выбранной единицы сравнения (стоимость 1 кв. м/ руб. общей площади) вносятся корректировки, учитывающие имеющиеся различия между оцениваемым объектом и каждым из выбранных аналогов. Внесение поправок позволяет определить адаптивную цену объектов-аналогов, если бы они имели такие же полезные свойства, что и оцениваемый объект.

При этом корректировки вносятся со знаком:

- **плюс**, если сравниваемый объект по корректируемому показателю хуже оцениваемого;
- **минус**, если сравниваемый объект по корректируемому показателю лучше оцениваемого.

Процесс внесения корректировок в цены сопоставимых объектов

При корректировке цен аналогов все поправки делаются, от объекта сравнения к объекту оценки.

Если сравниваемый элемент в сопоставимом объекте лучше, чем в объекте оценки, то берется отрицательная поправка, т.е. со знаком «минус». Если сравниваемые элементы в сопоставимом объекте хуже, чем в оцениваемом, то берется положительная поправка, т.е. со знаком «плюс».

Особое место среди поправок занимает скидка на торг. Она вносится в самом начале расчетов до внесения всех остальных поправок. Необходимость учета скидки на торг обосновывается тем, что для проведения сравнения отобраны предложения по продаже объектов сравнения, а не реальные сделки. Предполагается, что стоимость объектов сравнения при совершении реальной сделки может уменьшиться.

В общем случае, при определении рыночной стоимости объекта рассчитывается стоимость 1 кв. м общей площади и после поправки, учитывающей разницу между ценой предложения и ценой продажи, выполняется *первый этап корректировок*: на вид права, условия финансирования, условия продажи, условия рынка. Данные корректировки являются последовательными и обязательными

На *втором этапе* выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения. Они выполняются на независимой основе, то есть сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения.

Корректировки могут быть процентными и стоимостными.

Процентные (коэффициентные) поправки вносятся путем умножения цены аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках 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.

Величина корректировки определяется по формуле:

$$K = (C_{оо} / C_{оа} - 1) \times 100\%, \text{ где:}$$

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

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

C_{оа} – данные для объекта-аналога.

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

5. Проверка ряда рассматриваемых объектов-аналогов

Оценщиком была проведена проверка ряда рассматриваемых аналогов и величину их расхождения.

Сформированный ряд из скорректированных цен предложений аналогов обрабатывался с использованием методов статистики, из данной выборки исключались цены, не соответствующие закону нормального распределения.

Проверка осуществлялась на основании коэффициента вариации, который определяется как отношение среднеквадратического отклонения к среднему значению скорректированной цены.

В математической статистике показано, что допустимые значения коэффициента вариации не должны превышать 33 %. При превышении этой величины числовой ряд признается неоднородным, а, следовательно, непригодным для формулирования выводов по результатам статистического анализа.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости подбора других аналогов. В связи с крайне малым количеством предложений на рынке, оценщик использовал при согласовании полученного результата все аналоги, выявленные в результате анализа рынка.

6. Согласование скорректированных значений и единиц сравнения

Для согласования скорректированных значений стоимости аналогов были рассчитаны весовые коэффициенты, основанные на степени схожести аналога с объектом оценки, т.е. чем меньше сумма модульных значений относительных

корректировок (без учета скидки на торг), тем больший весовой коэффициент ему присваивается в процессе согласования.

При определении стоимости объекта оценки в расчет принято значение суммарной площади земельных участков.

ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

Корректировки по первой группе элементов сравнения

Корректировки по первой группе элементов сравнения устанавливаются в относительном выражении (долях, процентах) от исходной стоимости аналогов.

К первой группе корректировок относятся корректировки:

Условия продажи (торг). 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 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. 105, доверительный интервал скидки на торг для земельных участков под ИЖС на активном рынке составляет 7,8%-9,7%, корректировка на торг принята -9,7%.

Таблица 105. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,9%	12,5%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	9,3%	10,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,0%	15,9%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	8,6%	11,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	7,8%	9,7%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	11,8%	14,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	10,7%	12,5%

Дата сделки/предложения. Дата оценки 26.10.2023г. Все аналоги выставлены на продажу до даты оценки. Предложения о продаже актуальны на октябрь 2023 г. Поскольку разница между датами предложения и датой оценки не превышает 3 месяцев, корректировка не применялась.

Вид права. Величина корректировки определена по данным исследований некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт»:



Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложения

на Долевую собственность земельного участка - корректировки на 01.10.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2023 г.)

Корректировки удельной стоимости земельного участка на долевую собственность (общую собственность) и полную собственность - определены как отношение удельных рыночных цен долей участков, находящихся в долевой собственности, к удельной цене аналогичных участков с полной собственностью.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (тип и класс качества и состояние здания и отделки, качество коммуникаций, местоположение и транспортная доступность, общая площадь), отличающихся правом собственности (полной или общей).

№	Характеристика параметра	Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал		Среднее значение
		нижняя граница	верхняя граница	
1	Полная собственность отдельного лица на участок			1,00
2	Все доли в праве на участок при их совместной продаже по согласию всех собственников			1,00
3	Доля в праве на участок, который разрешено или юридически допустимо делить *	0,92	0,96	0,94
4	Доля в праве на неделимый участок. **	0,73	0,86	0,80

В данном случае корректировка не требуется, поскольку сделка с участком рассматривается по согласию всех собственников.

Условия рынка, условия финансирования. При проведении анализа рынка объекта оценки Оценщик использовал

данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предполагаемой недвижимости, учитывая все ее достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. Информация о не типичных для рынка сделках в открытых источниках отсутствует.

Корректировки по второй группе элементов сравнения

Корректировки по второй группе элементов сравнения осуществляются на базе рыночных стоимостей аналогов с учетом проведения первой группы корректировок. Порядок внесения корректировок в силу специфики расчета не является жестким.

Месторасположение. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его конечную 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., таб.12, стр. 96.

Таблица 12. Окончание.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под жилую застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,77	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,68	0,73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,58	0,65
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,54

Объекты оценки и аналоги находятся в ближайшей окрестности от г. Казани, корректировки не вносятся.

Назначение, вид разрешенного использования Объект оценки - земельный участок категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: ИЖС. По данному элементу сравнения объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки. Корректировка не требуется.

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.

Расчет корректировок на площадь при расчете стоимости земельного участка проводился с применением 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., таб.33.

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

Таблица 9 Расчет корректировки на площадь

Наименование	A0	A1	A2	A3	A4
Общая площадь, кв.м.	70 000	1 160	1 773	1 170	4 998
Коэффициент корректировки на площадь		0,66	0,66	0,66	0,75
Размер корректировки, %		-34,00	-34,00	-34,00	-25,00

Коммуникации.

Величина корректировки может быть определена по данным 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., стр 182, таб. 59.

Таблица 59 (продолжение)

Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,85	0,81	0,89
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,87	0,84	0,91
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,95	0,91	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	0,85	0,80	0,89

Корректировка применялась для А1, А3, А4 в размере 0,74 ($0,85 \cdot 0,87 = 0,74$) или в процентном отношении - 26%.

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. Объекты оценки имеют многоугольную неправильную форму, объекты-аналоги имеют схожую форму, корректировка не требуется.

Величина корректировки определена по данным исследований некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт»:



Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.10.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2023 г.)

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.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	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 и благоприятные для капитального строительства и/или используемые по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	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 подтапливаемые, расположенные в барже, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выходящим выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,72	0,91	0,82
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,08	1,23	1,15
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,14	1,32	1,23

Корректировка применялась ко всем аналогам в размере 0,82 или в процентном отношении - 18%.

Расчет стоимости объекта оценки с применением сравнительного подхода представлен в таблице ниже.

Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом Таблица 10

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
	А0	А1	А2	А3	А4
Адрес	Республика Татарстан, МО г. Казань	Республика Татарстан, МО г. Казань, г. Казань, с. Усады	Республика Татарстан, Казань, ул. Диляры Тумашевой	Республика Татарстан, МО "г. Казань", г. Казань, с. Усады	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, с. Гильдеево
Площадь, кв.м	70 000	1 160	1 773	1 170,00	4 998,00
Цена предложения, руб.	?	3 100 000,00	3 200 000,00	2 450 700,00	12 989 999,00
Цена предложения за 1 м2, руб.	?	2 672,41	1 804,85	2 094,62	2 599,04
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-9,70	-9,70	-9,70	-9,70
поправка, руб.		-259,22	-175,07	-203,18	-252,11
с поправкой на торг, руб.		2 413,19	1 629,78	1 891,44	2 346,93
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.		2 413,19	1 629,78	1 891,44	2 346,93
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.		2 413,19	1 629,78	1 891,44	2 346,93
Дата сделки	25.04.2023	30.08.2023	12.10.2023	20.09.2023	17.10.2023
Поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой дату сделки, руб.		2 413,19	1 629,78	1 891,44	2 346,93
Расположение	Республика Татарстан, МО г. Казань	Республика Татарстан, МО г. Казань, г. Казань, с. Усады	Республика Татарстан, Казань, ул. Диляры Тумашевой	Республика Татарстан, МО "г. Казань", г. Казань, с. Усады	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, с. Гильдеево
Удаленность от областного центра, км	В ближайшей окрестности областного центра	В ближайшей окрестности областного центра	В ближайшей окрестности областного центра	В ближайшей окрестности областного центра	В ближайшей окрестности областного центра
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.		2 413,19	1 629,78	1 891,44	2 346,93
Форма участка	неправильная	правильная	правильная	правильная	правильная
поправка коэф-т	1,00	0,82	0,82	0,82	0,82
поправка, %		-18,00	-18,00	-18,00	-18,00
поправка, руб.		-434,37	-293,36	-340,46	-422,45
с поправкой, руб.		1 978,82	1 336,42	1 550,98	1 924,48

Разрешенное использование	Индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного)	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
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.		1 978,82	1 336,42	1 550,98	1 924,48
Площадь, кв.м	70 000	1 160	1 773	1 170	4 998
поправка на площадь,коэф.		0,66	0,66	0,66	0,75
поправка на площадь, %		-34,00	-34,00	-34,00	-25,00
поправка, руб.		-672,80	-454,38	-527,33	-481,12
с поправкой на площадь, руб.		1 306,02	882,04	1 023,65	1 443,36
Наличие коммуникаций	отсутствуют	Электричество, газ	отсутствуют	Электричество, газ	Электричество, газ
поправка на площадь,коэф.		0,74	1,00	0,74	0,74
поправка на наличие коммуникаций, %		-26,05	0,00	-26,05	-26,05
поправка, руб.		-340,22	0,00	-266,66	-376,00
с поправкой на наличие коммуникаций, руб.		965,80	882,04	756,99	1 067,37
Валовая коррекция, руб.		-1 706,61	-922,81	-1 337,63	-1 531,67
Абсолютная валовая коррекция, %		87,75	61,70	87,75	78,75
Обратная величина валовой коррекции	0,052	0,01	0,02	0,01	0,01
Вес при согласовании	1,00	0,22	0,31	0,22	0,25
вклад в итоговую стоимость, руб.		212,90	276,52	166,87	262,17
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	918,00				
Справедливая стоимость объекта оценки, округленно, руб.	64 260 000,00				

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В процессе согласования промежуточных результатов, полученных с применением различных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат стоимости объекта оценки.

В рамках данного отчета для расчета стоимости объекта оценки Оценщик использовал только один подход - сравнительный. Обоснование отказа от использования затратного и доходного подходов приведено в соответствующем разделе. С учетом этого, результату сравнительного подхода присвоен вес 1,00. Согласование результатов не требуется.

12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 70 000,0 кв. м, кадастровый номер: 16:24:150303:266, адрес объекта: Республика Татарстан, МО г. Казань по состоянию на 26.10.2023г. округленно составляет:

64 260 000 (Шестьдесят четыре миллиона двести шестьдесят тысяч)⁷ рублей⁷, а именно:

Объект оценки	Площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 70 000,0 кв. м, кадастровый номер: 16:24:150303:266, адрес объекта: Республика Татарстан, МО г. Казань	70 000	64 260 000,00
ИТОГО:		64 260 000,00

Оценщик

Представитель ООО «КонТраст» по доверенности №143

Диденко Л.Н.

Лекарева Л.Р.



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

Таблица 11

Характеристика	Описание
Количественные и качественные характеристики объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Правовая и техническая документация, предоставленная Заказчиком; ▪ Данные Публичной кадастровой карты https://pkk.rosreestr.ru ▪ Интернет сервис Яндекс-карты: https://www.maps.yandex.ru/
Перечень использованных интернет сайтов	<ul style="list-style-type: none"> ▪ https://www.maps.yandex.ru ▪ http://economy.gov.ru ▪ http://www.consultant.ru ▪ https://yandex.ru/maps/ ▪ https://tatarstan.ru ▪ Официальный сайт Министерства экономического развития Республики Татарстан https://mert.tatarstan.ru ▪ https://ru.wikipedia.org ▪ http://www.appraiser.ru и др.
Предложения о продаже объектов-аналогов	<p>https://www.avito.ru, https://kazan.cian.ru/ и др.</p>
Значение корректировок стоимости объектов-аналогов в сравнительном подходе	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Данные исследований некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт» (https://statrielt.ru/) ▪ Справочник Оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть I. Нижний Новгород, под ред. Лейфера Л.А ▪ Справочник Оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Нижний Новгород, под ред. Лейфера Л.А
Перечень использованных нормативно-правовых источников информации	<ol style="list-style-type: none"> 1. ФЗ «Об оценочной деятельности» 135-ФЗ от 29.07.98 г. (последняя редакция); 2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»; 3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; 4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»; 5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»; 6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»; 7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)». 8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25.09.2014г. №611) 9. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденном распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002г. №568-р.
Перечень использованных литературных источников	<ol style="list-style-type: none"> 1. «Оценка недвижимости» под ред. проф. А.Г. Грязновой, д.э.н. проф. М.А. Федотовой, Москва, «Финансы и статистика», 2005, стр.496. 2. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под ред. д-ра экон. наук. Проф. М.А.Федотовой. – М.: КНОРУС, 2016. 3. С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. — М.: Маросейка, 2009. — 432 с. 4. В.Арзинов, В.Александров. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости.- Спб.:Питер, 2013, - 384. 5. Озеров Е.С. «Экономическая оценка недвижимой собственности». СПб.: Издательство «Издательство Политехнического университета», 2013

ПРИЛОЖЕНИЕ

РЫНОЧНЫЕ ДАННЫЕ

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_116sot_izhs_2558315018

Участок 11,6 сот. (ИЖС) 3 100 000 Р

Пользователь 8 987 173-19-87

Написать сообщение



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Татарстан

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 11,6 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



3 100 000 Р

267 241 Р за сотку
или [предложите свою цену](#)

Реклама [alfabank.ru](#)

Деньги сверху от Альфа-Банка
[Подробнее](#)

8 987 173-19-87

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Экологический вклад -6370 кг CO₂

[Подписаться на продавца](#)

Реклама 0+

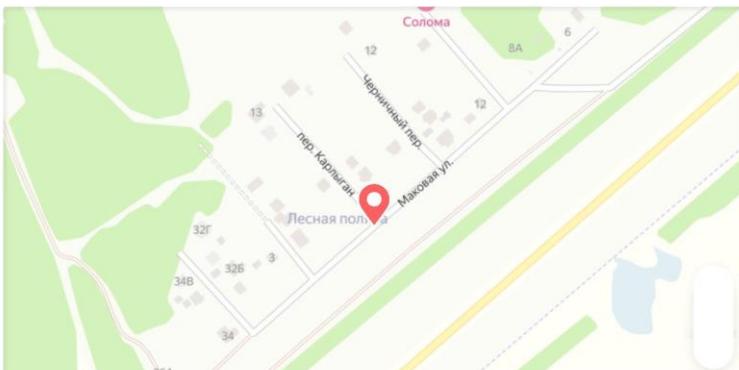
Об участке

Площадь: 11,6 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Маковая улица
р-н Приволжский

[Скрыть карту](#)



Участок 11,6 сот. (ИЖС) 3 100 000 Р

Пользователь

[Написать сообщение](#)

Реклама

Описание

Продам участок в живописном месте КП Лесная поляна. Участок граничит с лесом, свет на участке, газ рядом.

№ 2558315018 · 30 августа в 23:21 · 2833 просмотра (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

[Похожие объявления](#) ▾

[Строительство домов и коттеджей](#) ▾

tinkoff.ru

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Польза](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2023. [Правила Авито](#). [Политика обработки данных](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#).

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot_izhs_3396224646

17.10.2023, 19:09

Участок 17 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито

Участок 17 сот. (ИЖС) 3 200 000 Р

MOOSH EDM

8 917 230-51-76

Написать сообщение

Разместить объявление



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Татарстан

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 17 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

3 200 000 Р

188 235 Р за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 917 230-51-76

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

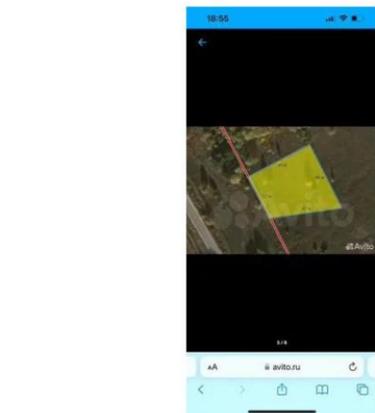
MOOSH EDM

Агентство

На Авито с мая 2022

Документы проверены

Подписаться на продавца



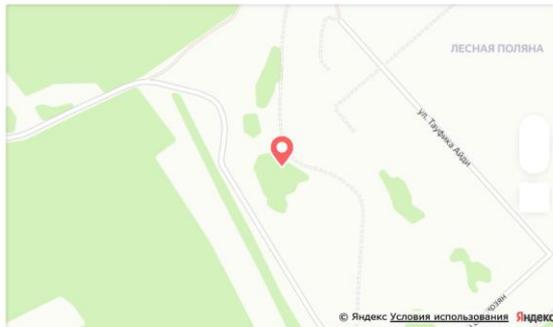
Об участке

Площадь: 17 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Дилары Тумашевой
р-н Приволжский

[Скрыть карту](#)



Описание

ЛУЧШЕЕ ОСЕННЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ!!!

Продается Земельный участок в живописном месте Лесная поляна-2 под ИЖС
площадь 17 соток. Первая линия от дороги.
Кадастровый номер 16:24:150303:262.

Юридическая помощь в переоформлении и получении разрешения на
строительство.

№ 3396224646 · 12 октября в 14:19 · 1885 просмотров (+11 сегодня)

[Пожаловаться](#)

[Похожие объявления](#)

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot_izhs_3396224646

1/2

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_117sot_izhs_2994509675

Для бизнеса Вакансии Помощь Каталоги Польза

Вход и регистрация Разместить объявление



Все категории Поиск по объявлениям

Найти Татарстан

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 11,7 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



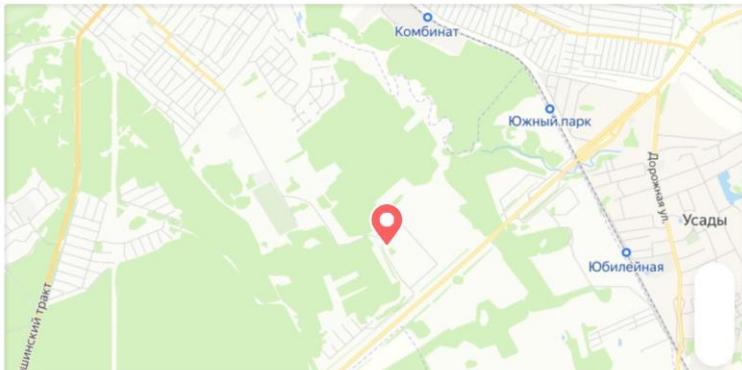
Об участке

Площадь: 11.7 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Приволжский район
р-н Приволжский

Скрыть карту



2 450 700 ₽

209 462 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

Реклама [alfabank.ru](#)
Деньги сверху от Альфа-Банка
Подробнее



8 958 720-14-69

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Агентство

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Влад

Реклама 6+

banki.ru

*для новых клиентов МФО

Не является офертой. Сервис Banki.ru позволяет подобрать микрозайм из представленных сервисом финансовых продуктов. Окончательные условия микрозайма определяются договором. ООО «Информационное агентство «Банки.ру» не осуществляет микрофинансовую деятельность. Реклама. ООО «Информационное агентство «Банки.ру» ОГРН 1047796964522. www.banki.ru



РЕКЛАМА

Описание

Продаётся земельный участок. Площадь 11,67 соток. Электричество и газ подведены к посёлку. Межевание проведено, колоски забиты. Заезд через с. Мирный.

[Посмотреть еще раз](#)

[Подробнее](#)

№ 2994509675 · 20 сентября в 17:49 · 7869 просмотров (+6 сегодня)

[Пожаловаться](#)

[Похожие объявления](#) ▾

[Строительство домов и коттеджей](#) ▾

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Польза](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — [сайт объявлений России](#). © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2023. [Правила Авито](#). [Политика обработки данных](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#).

<https://kazan.cian.ru/sale/suburban/288800062/>

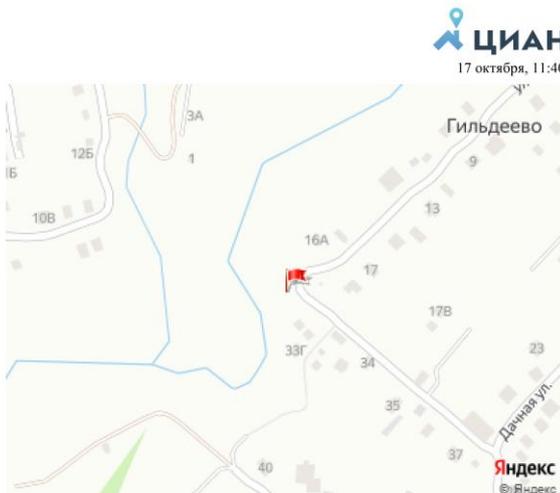
участок 50,0 сот.

Республика Татарстан, Пестречинский район,
Богородское с/пос, с. Гильдеево

12 989 999 □

Общая информация:

Тип земли: ИЖС

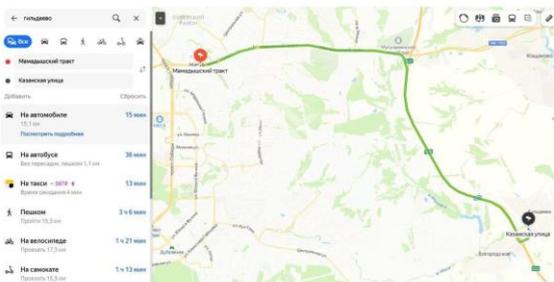
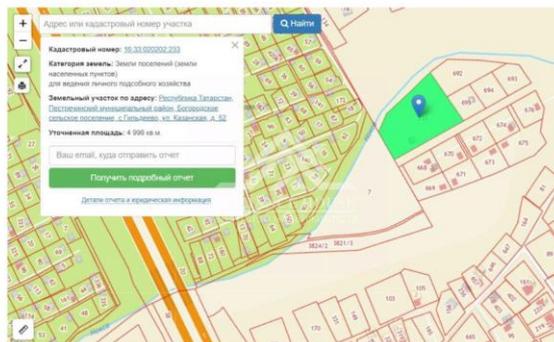


Представитель: Представитель: ID 100906229

Участок 50 сот. (ИЖС) Продажа недвижимости/Продам участок/Участок ИЖС недорого Уютное место, для спокойной и приятной жизни. Природный ландшафт местности делают это место максимально удобным. Прекрасное расположение и идеальное место для жилого дома! К участку хорошие подъездные пути, от развязки Проспект победы и Мамашынский тракт, дорога на личном транспорте займет 15 минут. Так же ходит общественный транспорт. Активно ведется стройка Вознесенского тракта, выход который будет на автодорогу М7, вблизи поселка Богородское и Гильдеево, что еще более упростит подъезд. Характеристика: Земельный участок: 50 соток Находится на равнине, электричество находится на участке, по ГАЗу есть техусловия Участок ровный, прямоугольной формы Вся сумма в договоре Отлично подойдет как для собственного хозяйства или в качестве коммерческого проекта, под малоэтажную застройку! СОДЕЙСТВИЕ В ОДОБРЕНИИ ИПОТЕКИ МАТЕРИНСКИЙ КАПИТАЛ ОБМЕН ПРИМЕМ В ОПЛАТУ ВАШЕ ЖИЛЬЕ Соседние поселки: Кошаково, Камыш, 1 мая, Эстачи, Богородское, Пестречи. Не забудьте добавить наше объявление в ИЗБРАННОЕ Республика Татарстан, Казань, Пестречинский район, Гильдеево Остальные наши предложения, можно посмотреть в профиле СК/АН "Альянс Хаус" Александр Викторович

Телефоны: +7 960 052-74-16

© 2012 - 2023 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru



© 2012 - 2023 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
(полное наименование органа регистрации прав)

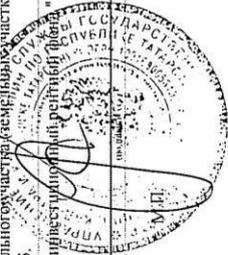
Раздел I

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

Лист № <u>10.08.2018</u> Раздела <u>I</u>	Всего листов раздела <u>I</u> : <u>10.08.2018</u>	Всего разделов: <u>16:24:150303:266</u>	Всего листов выписки: <u>10.08.2018</u>
Кадастровый номер:	<u>16:24:150303:266</u>		
Номер кадастрового квартала:	<u>16:24:150303</u>		
Дата присвоения кадастрового номера:	<u>10.08.2018</u>		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань		
Площадь:	<u>70000 +/- 93 кв. м</u>		
Кадастровая стоимость, руб.:	<u>75136600</u>		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства)		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Граница земельного участка состоит из 3 козуров. Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) <u>16:24:150303:228, 30.05.2018, 16:24:150303:242, 16</u> Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельного участка) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) <u>16:24:000000:4415.</u>		
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд "АК БАРС - Горизонт"		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Лосин Д. А.		



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
(полное наименование органа регистрации прав)

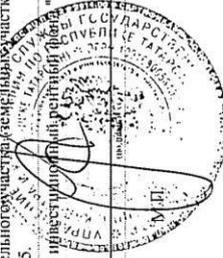
Раздел I

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

Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов: <u>16:24:150303:266</u>	Всего листов выписки: <u>1</u>
10.08.2018			
Кадастровый номер:	16:24:150303:266		
Номер кадастрового квартала:	16:24:150303		
Дата присвоения кадастрового номера:	10.08.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань		
Площадь:	70000 +/- 93 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	75136600		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства)		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Граница земельного участка состоит из 3 колышков. Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 16:24:150303:228, 30.05.2018, 16:24:150303:228, 30.05.2018, 16:24:150303:228, 30.05.2018. Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельного участка) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 16:24:000000:4415.		
Получатель выписки:	Закрывающий паспорт регистрации права "АК БАРС - Горизонт"		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Лосин Д. А.		



Раздел 2

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

Земельный участок

Лист № 10.08.2018
Раздела 2
Всего листов раздела 2: 1

Всего листов выписки: 1

Кадастровый номер: 16:24:150303:266

16:24:150303:266

<p>1. Правообладатель (правообладатели):</p>	<p>Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "АК БАРС - Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов 1.1. владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.</p>
<p>2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:</p>	<p>2.1. Общая долевая собственность, № 16:24:150303:266-16/001/2018-3 от 10.08.2018 Договор купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения от 10.10.2009 №Ф15-03;</p>
<p>3. Документы-основания:</p>	<p>3.1. Акт приема-передачи земельных участков сельскохозяйственного назначения от 10.10.2009 №10102009</p>
<p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p>	<p>Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), г Казань, кад.№ 16:24:150303:228. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), площадь 483 984 кв. м</p>
<p>вид:</p>	<p>10.08.2018</p>
<p>дата государственной регистрации:</p>	<p>16:24:150303:266-16/001/2018-2</p>
<p>номер государственной регистрации:</p>	<p>по 30.06.2024</p>
<p>4. 4.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "АК БАРС КАПИТАЛ", ИНН: 1435126890</p>
<p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:</p>	<p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "АК БАРС-Горизонт" под управлением ООО "УК "АК БАРС КАПИТАЛ" от 04.08.2009 №1504-94198349</p>
<p>основание государственной регистрации:</p>	<p>данные отсутствуют</p>
<p>5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:</p>	<p>данные отсутствуют</p>
<p>6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p>	<p>данные отсутствуют</p>

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ



М.П. [подпись] [фамилия]

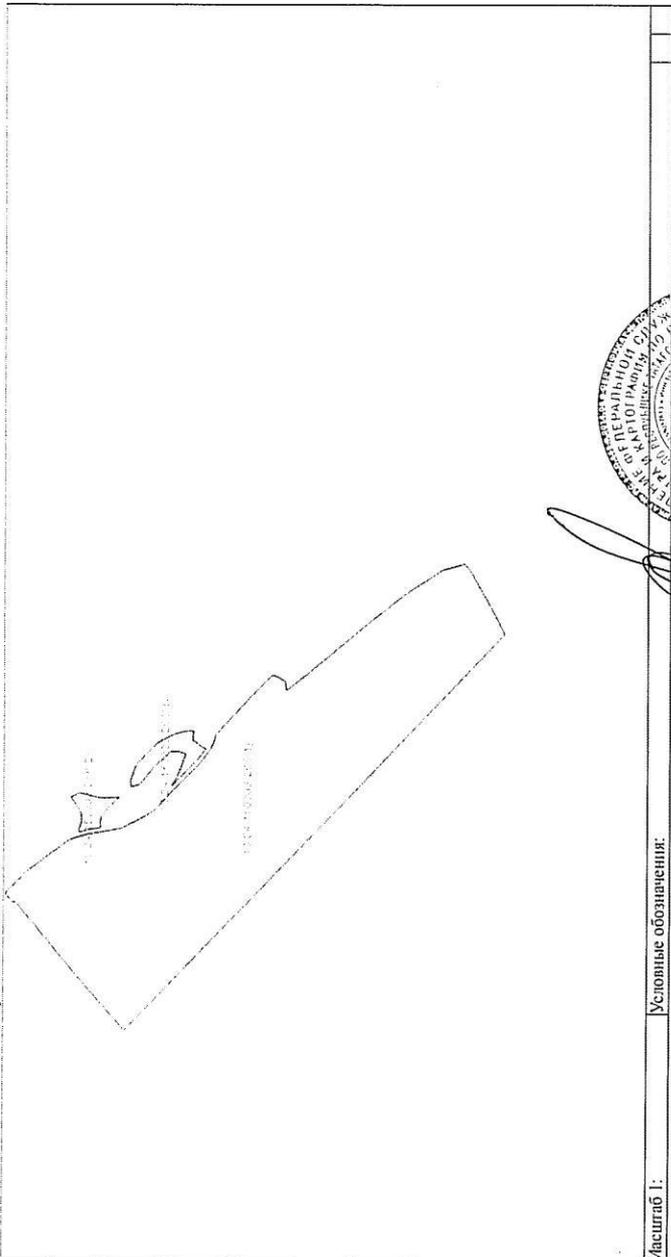
Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок

Лист № 10.08.2018 Раздела 3 Всего листов раздела 3: Всего листов выписки:
Кadaстровый номер: 16:24:150303:266

План (чертеж, схема) земельного участка:



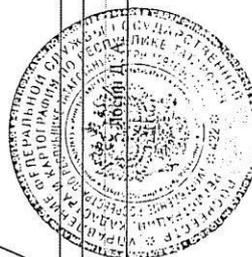
Масштаб 1:

Условные обозначения:

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

(подпись, наименование организации)

М.П.



(подпись, фамилия)

Раздел 3

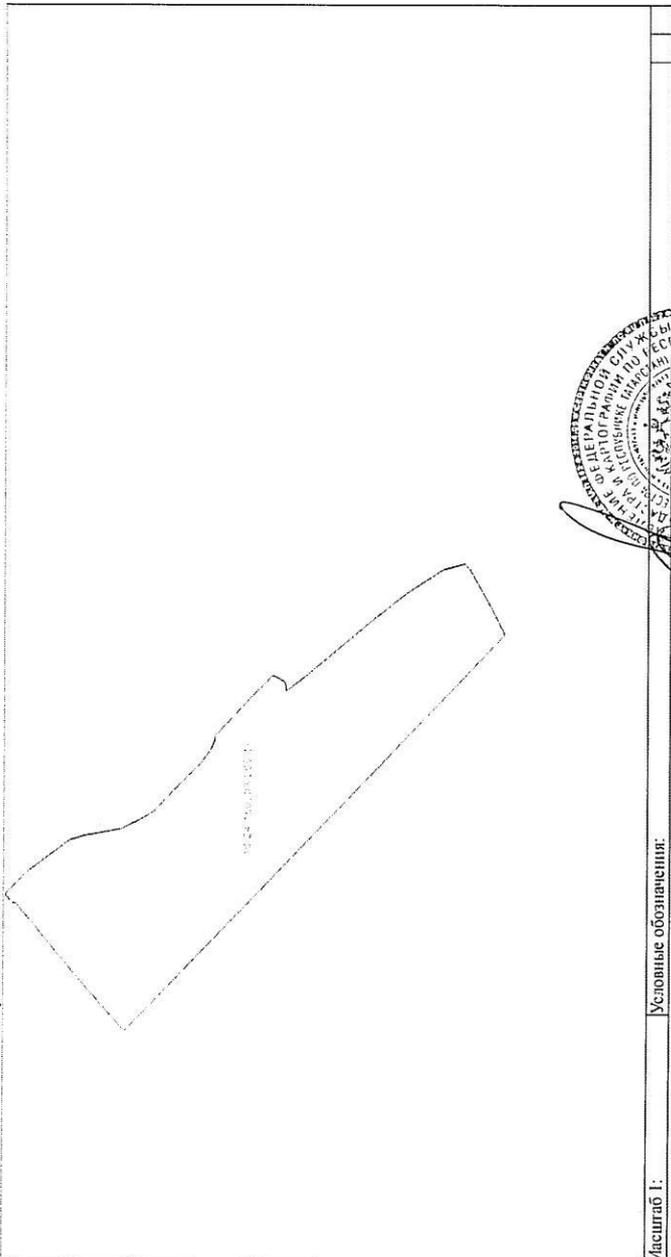
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок

Лист № 10.08.2018 Раздела 3 Всего листов раздела 3: Всего листов выписки:

Кадастровый номер: 16:24:150303:266

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:

Условные обозначения:

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

(подпись и печать эксперта)

М.П.



(подпись, фамилия)

Раздел 3

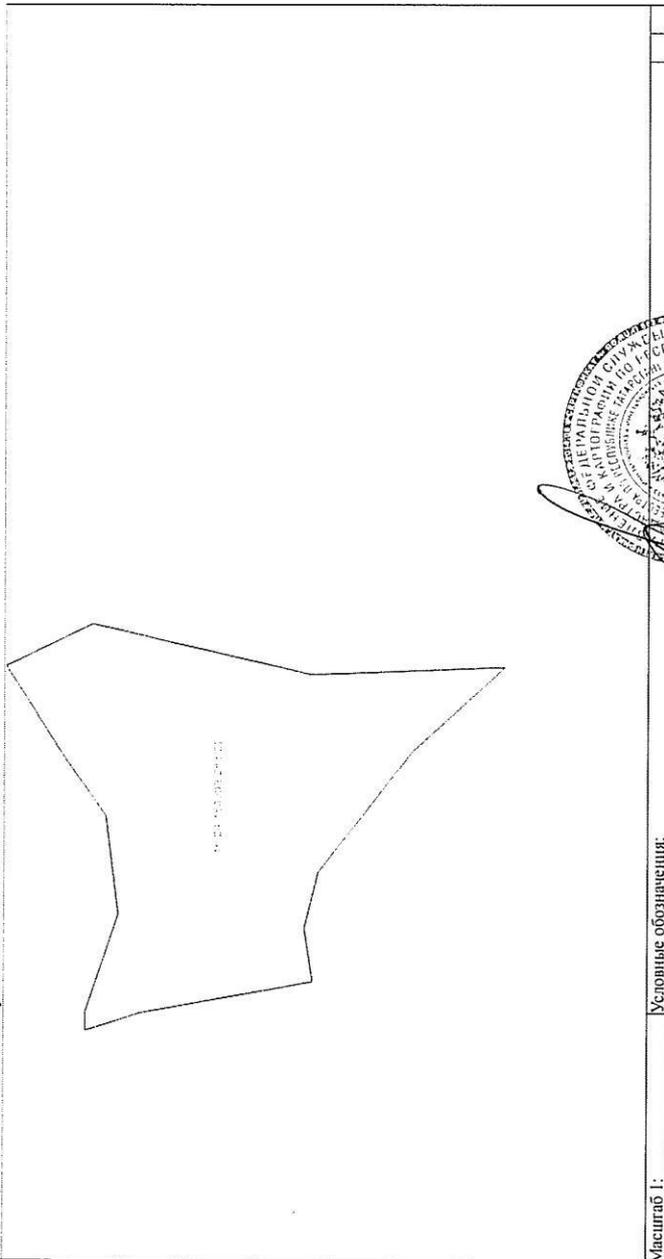
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок

Лист № 10.08.2018 Раздела 3 Всего листов раздела 3: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: 16:24:150303:266

План (чертеж, схема) земельного участка:



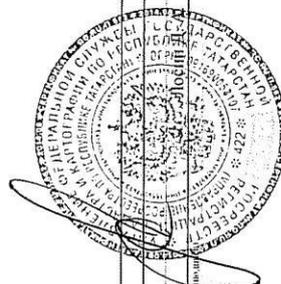
Масштаб 1:

Условные обозначения:

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

подпись и печать специалиста, 20 гвардии

М.П.



инициалы, фамилия

Раздел 3

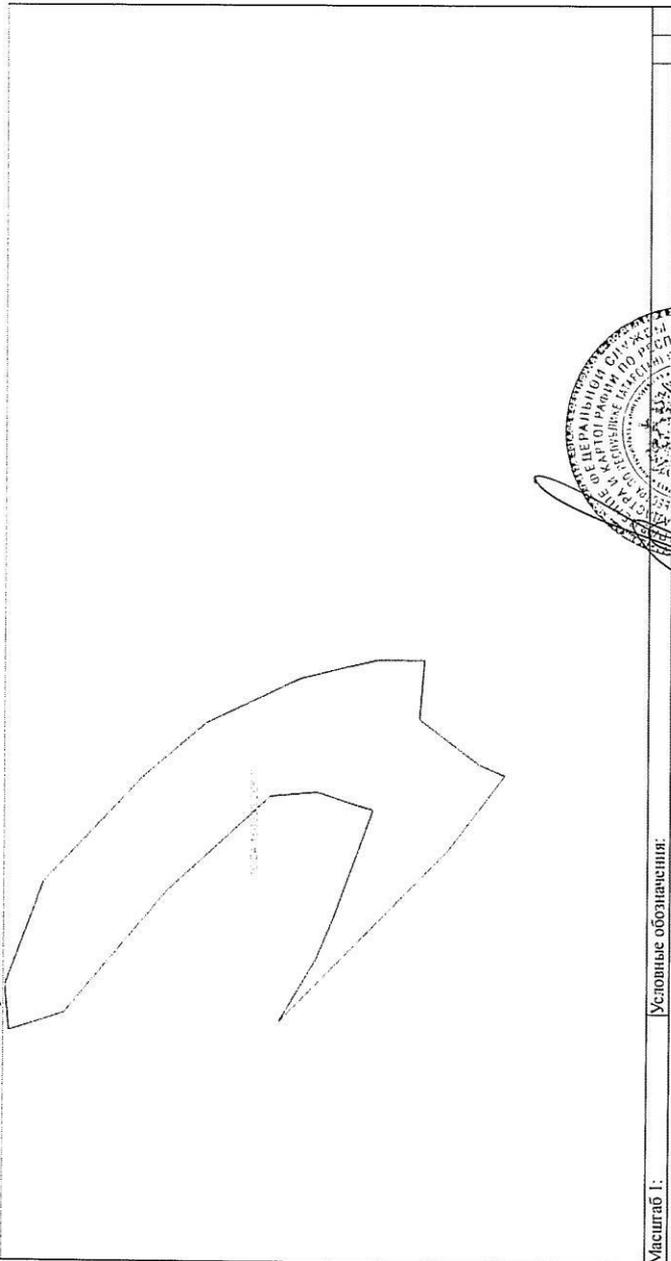
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок

Лист № 10.08.2018 Раздела 3 Всего листов раздела 3: _____ Всего листов выписки: _____

Кадастровый номер: 16:24:150303:266

План (чертеж, схема) земельного участка:

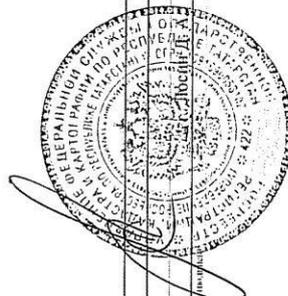


Масштаб 1:

Условные обозначения:

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

М.П.



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

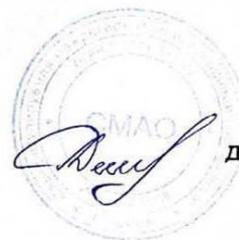
является членом

Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

регистрационный номер **495**
дата включения в реестр **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

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 23490В4000002-00002

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ: 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
С «27» января 2023 г. по «02» февраля 2023 г. – 300 000 руб. 00 коп. (Триста тысяч рублей 00 копеек); С «03» февраля 2023 г. по «30» марта 2023 г. – 5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек); С «31» марта 2023 г. по «26» января 2024 г. – 10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 копеек)	Оплаченная часть страховой премии: 3 500 руб. 00 коп. (Три тысячи пятьсот рублей 00 копеек) Часть страховой премии, подлежащая оплате: 2 916 руб. 67 коп. (Две тысячи девятьсот шестнадцать рублей 67 копеек)

СТРАХОВОЙ ТАРИФ
(в % от страховой суммы) 0,07% от страховой суммы

ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «05» апреля 2023 г. (включительно).

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: с «27» января 2023 г. по «26» января 2024 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).

Договор страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а так же на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 23490В4000002-00002 ВЫДАН ВЗАМЕН СТРАХОВОГО ПОЛИСА № 23490В4000002-0001 ОТ «24» ЯНВАРЯ 2023 Г.

СТРАХОВЩИК: Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4

От имени Страховщика:  Т.С. Тарасова/

Место выдачи Страхового полиса: г. Казань

Дата выдачи: «31» марта 2023 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

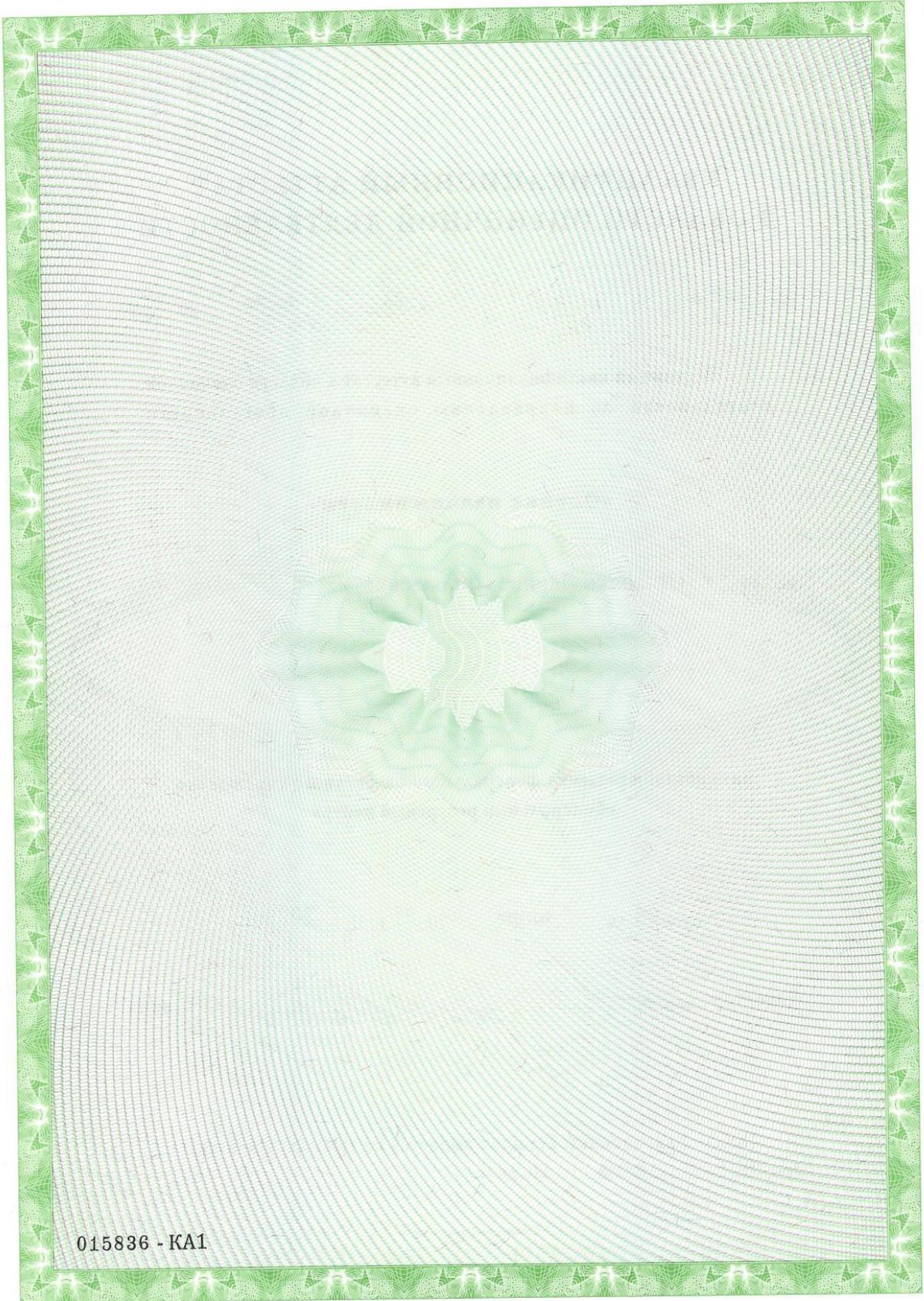
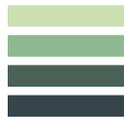
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

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.



015836 - KA1

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Нагорный, проезд Нагорный, д. 6, стр. 9, Этаж 3, комната 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



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

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/2342493929

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, г.Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Нагорный, проезд Нагорный, д. 6, стр. 9, Этаж 3, комната 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «13» марта 2023 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «КонТраст» 420059, РТ, г. Казань, Оренбургский тракт, д. 8 д, пом.1007 р/с 40702810162000008798 в ПАО «Сбербанк», г. Казань к/с 30101810600000006603 БИК 049205603 ИНН 1659158802
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 26.03.2023г. по 24 часа 00 минут 25.03.2024г.
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:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/2342493929 - Правила страхования.
Представитель страховщика: Кравченко А.Е.	Код 19334524

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.





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 № 143

Российская Федерация, г. Казань

Восемнадцатое сентября 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**, действующий на основании Устава, настоящей доверенностью уполномочивает

гражданина РФ **Лекареву Лейсан Рафаиловну**, 14.02.1978 г.р., паспорт: серия 92 23 №349138, выдан 29.06.2023г. МВД по Республике Татарстан, код подразделения 160-007, зарегистрированная по адресу: РТ, г.Казань, пр-кт 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 «31» декабря 2023 года без права передоверия полномочий.

Директор
ООО «КонТраст»



Р.В. Ибрагимов