

ОТЧЕТ № 3205

**об оценке рыночной (справедливой) стоимости земельного участка,
категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение
домов индивидуальной жилой застройки, площадью 8 433 кв.м., адрес: адрес объекта:
Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское
поселение, с. Большие Кабаны, кадастровый №16:24:160303:771**

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

Исполнитель: ООО «КонТраст»

Дата оценки: 31.12.2022 г.

Срок проведения оценки: 31.12.2022 г.

Дата составления отчета: 31.12.2022 г.

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	8
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)	9
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	11
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	12
7. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	14
8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	19
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	27
11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	48
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	50
13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	54
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	66
15. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	67
ПРИЛОЖЕНИЕ	68

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

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

- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 8 433 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Большие Кабаны, кадастровый №16:24:160303:771.

Дата определения стоимости объекта оценки - 31.12.2022г.

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

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

Оценка проводилась в соответствии с требованиями федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. (с учётом поправок существующих на дату составления отчета), а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации, в том числе Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200: «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)», обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, Стандартами и правилами оценочной деятельности — СПОД РОО 2020, утвержденными Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» (РОО) 29.12.2020 г., протокол № 29, Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13, введенным в действие на территории Российской Федерации.

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость земельного участка по состоянию на 31.12.2022г. округленно составляет:

16 146 100 (Шестнадцать миллионов сто сорок шесть тысяч сто) рублей 00 копеек, а именно:

Объект оценки	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 8 433 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Большие Кабаны, кадастровый №16:24:160303:771	8 433	16 146 100,00
ИТОГО:		16 146 100,00

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 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

 Татауров А.Н.

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 8 433 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Большие Кабаны, кадастровый №16:24:160303:771
Существующие имущественные права на объект оценки	Вид права: Общая долевая собственность. Номер и дата государственной регистрации: №16:24:160303:771-16/116/2022-1 30.06.2022 г. Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда "АК БАРС-Горизонт".
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности на земельный участок. Ограничения (обременения) в виде доверительного управления не учитываются
Обладатель оцениваемых прав	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда "АК БАРС-Горизонт". ОГРН 1021401047799 от 16.04.2002 г., ИНН 1435126890, адрес: 420124, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1А
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости указанного выше имущества для целей подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с МСФО (IFRS) 13
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда "АК БАРС-Горизонт".
Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости (предпосылки стоимости)	Справедливая стоимость. Предпосылки стоимости: 1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки 30.12.2022; 4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей составления финансовой отчетности по ФСБУ 6/2020).
Дата оценки	31.12.2022 г.
Период (срок) проведения работ по оценке	31.12.2022 г.
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки	Оценщиком не проводился осмотр объекта оценки, т.к. Заказчиком не было предоставлена возможность осмотра объекта оценки
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету)	Выписка из ЕГРН от 30.06.2022 г.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Оценка рыночной стоимости земельного участка производится без учета обременения доверительным управлением. Иных специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже.
Ограничения оценки	Оценщиком не производится осмотр объекта оценки, вследствие чего оценка производится исходя из данных предоставленной документации на объект оценки.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения	Не требуется

дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	
<i>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.</i>	
<i>2. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.</i>	
<i>3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально. Предполагается, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных властей местного, республиканского или федерального уровня существуют или могут быть получены или обновлены в отношении объекта оценки. Недвижимое имущество предполагается свободным, от каких бы то ни было прав на его удержание или обязательств по его залого.</i>	
<i>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.</i>	
<i>5. Исполнитель не принимает на себя ответственность за данные бухгалтерской и финансовой отчетности, предоставленной Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемому объекту, несет Заказчик.</i>	
<i>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.</i>	
<i>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 объектом оценки.</i>	
<i>8. Мнение Исполнителя относительно рыночной (справедливой) стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную 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.</i>	
<i>9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату оценки.</i>	
<i>10. Все допущения и ограничения, дополнительно возникающие в процессе оценки, будут перечислены в разделе Отчета «Допущения и ограничительные условия».</i>	

Применяемые стандарты оценочной деятельности:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ,
- Федеральные стандарты оценки, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200:
 - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I);
 - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
 - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
 - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
 - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
 - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2020, утвержденные Решением Совета РОО от 29.12.2020 г., протокол №29.

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание проведения оценки	№ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный Фонд, заключенным между ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт» и ООО «КонТраст»
Порядковый номер отчета	3205
Дата оценки (дата определения стоимости) объекта оценки	31.12.2022г.
Дата осмотра	Оценщиком не проводился осмотр объекта оценки
Срок проведения оценки	31.12.2022 г.
Дата составления отчета:	31.12.2022 г.
<i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</i>	
Объект оценки	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 8 433 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Большие Кабаны, кадастровый №16:24:160303:771
Имущественные права на объект оценки:	Общая долевая собственность
Балансовая стоимость оцениваемого имущества, руб.	Сведения не предоставлены. Наличие или отсутствие сведений о балансовой стоимости на результат расчёта рыночной стоимости влияния не оказывает

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Объект оценки	Общая площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, полученная в результате применения затратного подхода, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, полученная в результате применения доходного подхода, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, полученная в результате применения сравнительного подхода, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
		0,00	0,00	1,00	
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 8 433 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Большие Кабаны, кадастровый №16:24:160303:771	8 433,00	Не применялся	Не применялся	16 146 148,61	16 146 148,61

Итоговая рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость земельного участка по состоянию на 31.12.2022г. округленно составляет:

16 146 100 (Шестнадцать миллионов сто сорок шесть тысяч сто) рублей 00 копеек, а именно:

Объект оценки	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 8 433 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Большие Кабаны, кадастровый №16:24:160303:771	8 433	16 146 100,00
ИТОГО:		16 146 100,00

Ограничения и пределы применения полученной стоимости объекта оценки

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

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

полностью или частично предвзятое мнение.

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

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

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

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

6. Оценщиком не проводился осмотр объекта оценки.

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

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

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

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

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

3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

- утверждения и факты, приведенные в данном Отчете правильны и корректны (в тех пределах, в которых правильны и корректны представленные Заказчиком документальные материалы);
- сообщаемые анализ, мнения и заключения ограничиваются лишь высказанными допущениями и ограничивающими условиями (приводимые в данном Отчете), представляют личные, беспристрастные анализ, мнения и заключения Оценщика;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом имуществе, и у Оценщика отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему Договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, определённой в пользу какой-либо из заинтересованных сторон;
- задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной или оговоренной цены;
- никто, кроме подписавших настоящий Отчет, не участвовал в подготовке Отчета и не оказывал авторам профессиональной помощи в его написании;
- оценка проведена и отчет составлен в соответствии с требованиями федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. (с учётом поправок существующих на дату составления отчета), а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации, в том числе Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200: «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)», Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, Стандартами и правилами оценочной деятельности — СПОД РОО 2020, утвержденными Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» (РОО) 29.12.2020 г., протокол № 29.
- приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений оценщиков, и являются на их взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- определенная рыночная стоимость признается действительной на дату оценки;
- итоговая стоимость объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев.

Оценщик

 Татауров А.Н.

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

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

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

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

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

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

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

6. Оценщиком не проводился осмотр объекта оценки.

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

8. Оценщик определял рыночную (справедливую) стоимость объекта оценки исходя из предположения, что объект оценки свободен от любых обременений и ограничений прав.

9. Оценщик для целей настоящей оценки принял к расчету оцениваемый земельный участок как условно свободный.

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

11. Обязанностью по идентификации оцениваемого объекта лежит на Заказчике. Расчеты стоимости выполнены Оценщиками на основании предоставленных Заказчиком данных о границах земельного участка. Оценщик не несет ответственность за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.

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

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

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

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

предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемому объекту, несет Заказчик.

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

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

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

19. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно 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.

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

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

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

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

24. Для определения рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки в рамках настоящего Отчета допустимо использовать основные понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки, установленные Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200: «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)», Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, Стандартами и правилами оценочной деятельности — СПОД РОО 2020, утвержденными Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» (РОО) 29.12.2020 г., протокол № 29.

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт»
Краткое наименование	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт»
ОГРН	1021401047799 от 16.04.2002 г.
ИНН/КПП	1435126890/165701001
Место нахождения	420124, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1А
Оценщик	
Фамилия, имя, отчество	Татауров Алексей Николаевич
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации «Русское общество оценщиков». РФ, г. Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, регистрационный №000784, дата включения в реестр членов РОО: 28.08.2007г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 557333 выдан 17.05.2001 года Межотраслевого института повышения квалификации Санкт-Петербургского государственного технического университета. Удостоверение о повышении квалификации выдано 26.09.2014 года НОУ ВПО «МАОК»
Сведения о квалификационном аттестате	Аттестат №023742-1 от 02.07.2021. Сроком действия до 02.07.2024г. по направлению «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис №215300-035-000009 от 21.12.2021 г. на страховую сумму в размере 10 000 000 рублей со сроком действия с 01.01.2022г. по 31.12.2022г., выдан ПАО «Страховая акционерная компания «Энергогарант»
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2001 года
Место нахождения Оценщика	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007
Почтовый адрес, адрес электронной почты, контактный телефон Оценщика	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007
Юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор:	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью ООО «КонТраст»
Местонахождение	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007
ОГРН	1151690036574
Дата присвоения ОГРН	29.04.2015 г
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Страховой полис № 922/1911146015 на страховую сумму в размере 1 200 000 000 рублей со сроком действия с 26.03.2021 г. по 25.03.2023 г., выдан ПАО «РЕСО-Гарантия».
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	Настоящим ООО «КонТраст» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

6.1. Федеральные стандарты оценки

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

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

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

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

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

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

6.2. Стандарты оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков

✓ В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

✓ В соответствии с членством оценщиков в Ассоциации «Русское общество оценщиков», в части, не противоречащей указанному в разделе 6.1, при составлении данного отчета использовались:

✓ Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2020, утвержденные Решением Совета РОО от 29.12.2020 г., протокол №29. Применение Стандартов и правил оценочной деятельности — СПОД РОО 2020, обусловлено тем, что оценщик, выполнивший и подписавший настоящий Отчет, является действительным членом Ассоциации «Русское общество оценщиков» и обязан соблюдать стандарты этой организации. В Системе СПОД РОО 2020 стандарты и иные нормативные документы РОО приведены в соответствие требованиям Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

6.3. Разъяснения заказчику относительно оценочной деятельности

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

- ✓ разработка и утверждение стандартов и правил оценочной деятельности;
- ✓ разработка правил деловой и профессиональной этики в соответствии с типовыми правилами профессиональной этики оценщиков;
- ✓ (разработка и утверждение правил и условий приема в члены саморегулируемой организации оценщиков, дополнительных требований к порядку обеспечения имущественной ответственности своих чле-

нов при осуществлении оценочной деятельности, установление размера членских взносов и порядка их внесения;

- ✓ представление интересов своих членов в их отношениях с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, а также с международными профессиональными организациями оценщиков;
- ✓ прием в члены и исключение из членов саморегулируемой организации оценщиков по основаниям, предусмотренным настоящим Федеральным законом и внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков;
- ✓ контроль за деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики;
- ✓ ведение реестра членов саморегулируемой организации оценщиков и предоставление доступа к информации, содержащейся в этом реестре, заинтересованным лицам с соблюдением требований настоящего Федерального закона, Федерального закона от 1 декабря 2007 года № 315-ФЗ "О саморегулируемых организациях" и принятых в соответствии с ними иных нормативных правовых актов Российской Федерации;
- ✓ организация информационного и методического обеспечения своих членов;
- ✓ осуществление иных установленных настоящим Федеральным законом функций;
- ✓ осуществление экспертизы отчетов.

6.4. Обоснование применения стандартов

- ✓ В соответствии с членством оценщиков в Ассоциации «Русское общество оценщиков», в части, не противоречащей указанному в разделе 6.1, при составлении данного отчета использовались:
 - ✓ Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2020, утвержденные Решением Совета РОО от 29.12.2020 г., протокол №29.
 - ✓ Оценщик, написавший настоящий Отчет, является членом Ассоциации «Русское общество оценщиков», РФ, г. Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, регистрационный №000784, дата включения в реестр членов РОО: 28.08.2007г. Следовательно, является обоснованным применение Федеральных стандартов оценки и Стандартов и правил СРО.

7. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в затратном подходе

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

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

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

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

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

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

Цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО. Затраты по сделке не являются

характеристикой актива или обязательства; они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива или обязательства

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

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

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

9. ОПИСАНИЕ 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.

Объектом оценки является:

- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 8 433 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Большие Кабаны, кадастровый №16:24:160303:771.

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

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

- Выписки из ЕГРН от 30.06.2022 г.

9.2. Сведения об объектах оценки

Таблица 9.1 Общие сведения об объектах оценки

Показатель	Значение
<i>Общие сведения:</i>	
Объект оценки	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 8 433 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Большие Кабаны, кадастровый №16:24:160303:771
Адрес	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Большие Кабаны
Площадь	8 433
Кадастровый номер	16:24:160303:771
Кадастровая стоимость	1 080 014,31
УПКСЗУ, руб.	128,07
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	размещение домов индивидуальной жилой застройки
Балансовая стоимость, руб.	Заказчиком не предоставлена
<i>Сведения об имущественных правах:</i>	
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность № 16:24:160303:771-16/116/2022-1 30.06.2022 г.
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда "АК БАРС -Горизонт"
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН от 30.06.2022 г.
Ограничения и обременения	Доверительное управление №16:24:160303:771-16/116/2022-2 от 30.06.2022 г. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 09.12.2020 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 09.12.2020 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 14.09.2021 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 05.11.2021 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 07.11.2021 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 11.11.2021

Технические параметры объекта оценки установлены на основании правоустанавливающих

документов и сведений, предоставленных Заказчиком. Копии указанных документов приведены в Приложении к настоящему отчету.

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

Сведения об устареваниях. Иные устаревания оцениваемого земельного участка не выявлены.

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

Текущее использование объекта оценки: оценщик исходил из предположения, что оцениваемый земельный участок используется по назначению.

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

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

Обременения/ограничения:

Согласно данным выписки из ЕГРН, земельный участок имеет обременение права в виде доверительного управления.

Оценщик определял рыночную (справедливую) стоимость объекта оценки **исходя из предположения, что объект оценки свободен от любых обременений и ограничений.**

9.3. Характеристики местоположения объекта оценки

Объект оценки находится в с. Большие Кабаны Большекабанского сельского поселения Лаишевского района Республики Татарстан.

Краткий обзор региона.

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

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

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

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

Столица — город Казань.

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

Государственные языки: татарский, русский.

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

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

Высшая точка Татарстана — возвышенность Чатыр-Тау.

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

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

Почвы

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

На территории Татарстана выделяют три почвенных района:

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

(Балтасинский, Кукморский, Мамадышский) сильна эрозия, коей подвержено до 40 % территории.

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

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

Нефть

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

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

Уголь

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

Водные ресурсы

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

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

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

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

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

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

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

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

Подземные воды

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

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

Экология

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

Население

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

от общей численности населения республики.

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

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

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

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

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

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

В Татарстане сформирована эффективная инвестиционная инфраструктура.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Лаишевский район расположен на берегу Куйбышевского водохранилища в 62 км к юго-востоку от Казани. Его территория занимает 2094,43 км². Граничит с Казанью, Пестречинским, Рыбно-Слободским районами, по акватории Куйбышевского водохранилища — с Верхнеуслонским, Камско-Устьинским, Алексеев-

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

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

ским, Спасским районами. Крупные реки — Волга, Кама и Мёша. Множество мелких озёр; площадь крупного Ковалевского озера — 1,245 км².

Большие Кабаны³ — село в Лаишевском районе Республики Татарстан Российской Федерации. Входит в состав Большекабанского сельского поселения..

Село находится близ автомобильной дороги Казань — Оренбург, в 38 километрах к северо-западу от города Лаишево.

Село основано в период Казанского ханства.

В дореволюционных источниках известно также под названием Введенское. До 1860-х годов жители относились к категории государственных крестьян (бывшие экономические, до 1764 года — монастырские). Занимались земледелием, разведением скота, пчеловодством, овчинным и кузнечным промыслами. В 1840 году в Больших Кабанах была открыта школа Министерства государственных имуществ, в 1869 году преобразованная в земскую.

До 1920 года село входило в Столбищенскую волость Казанского уезда Казанской губернии. С 1920 года в составе Арского кантона ТАССР. С 14 февраля 1927 года в Казанском сельском, с 4 августа 1938 года в Столбищенском, с 26 марта 1959 года в Лаишевском, с 1 февраля 1963 года в Пестречинском, с 12 января 1965 года в Лаишевском районах.

В селе имеются средняя школа, дом культуры, библиотека.

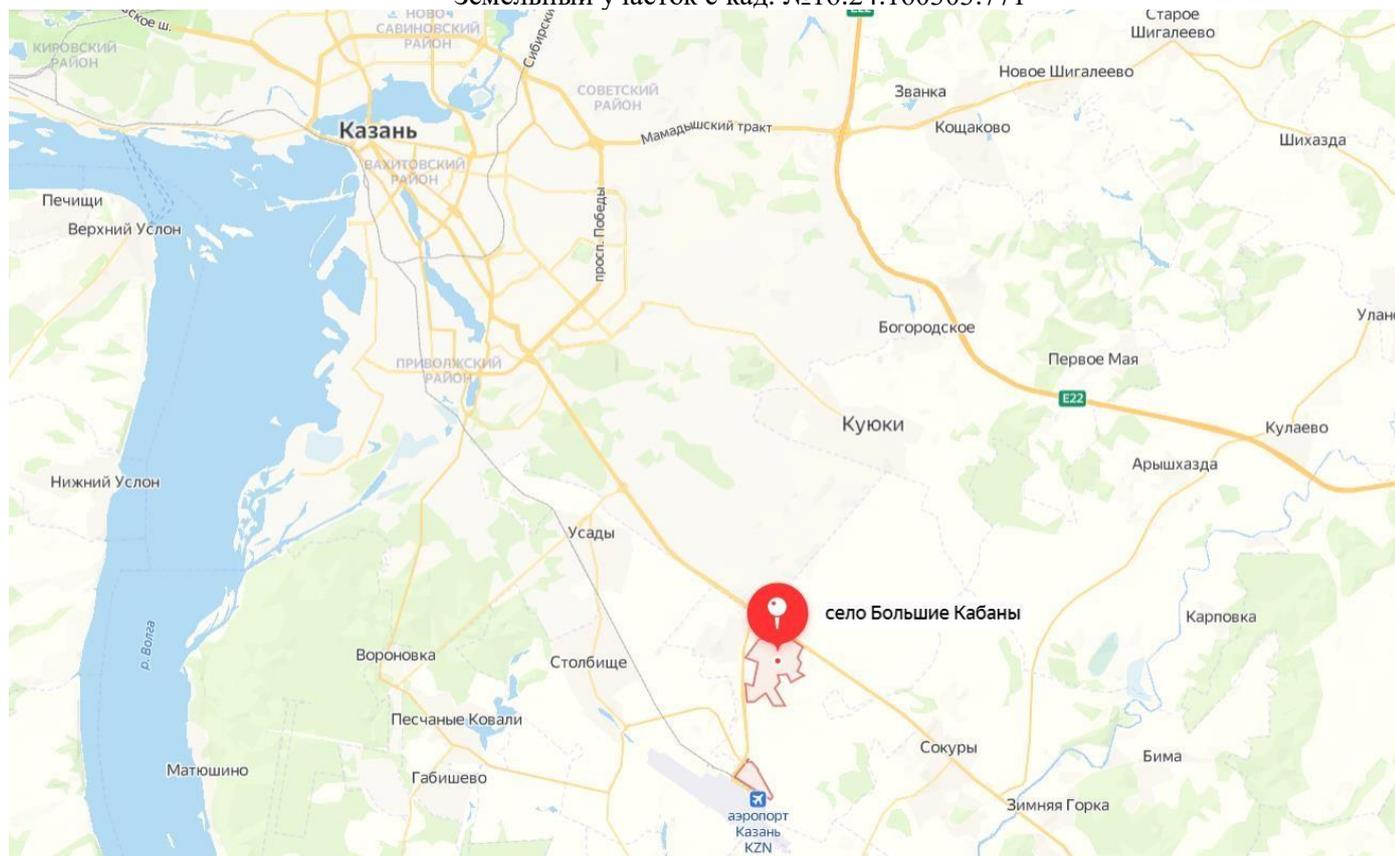
Расстояние д. г. Казань 20 км. Около Больших Кабанов совершает остановку пригородный маршрут № 197 (бывший № 97, «автовокзал Восточный» — «аэропорт Казань»).

На 2022 год в Больших Кабанах проживает 708 человек. Точный национальный состав населения поселка Лаишевского района неизвестен. В селе живет 56% женщин, 44% мужчин.

Местоположение характеризуется хорошей привлекательностью для застройки индивидуальными жилыми домами.

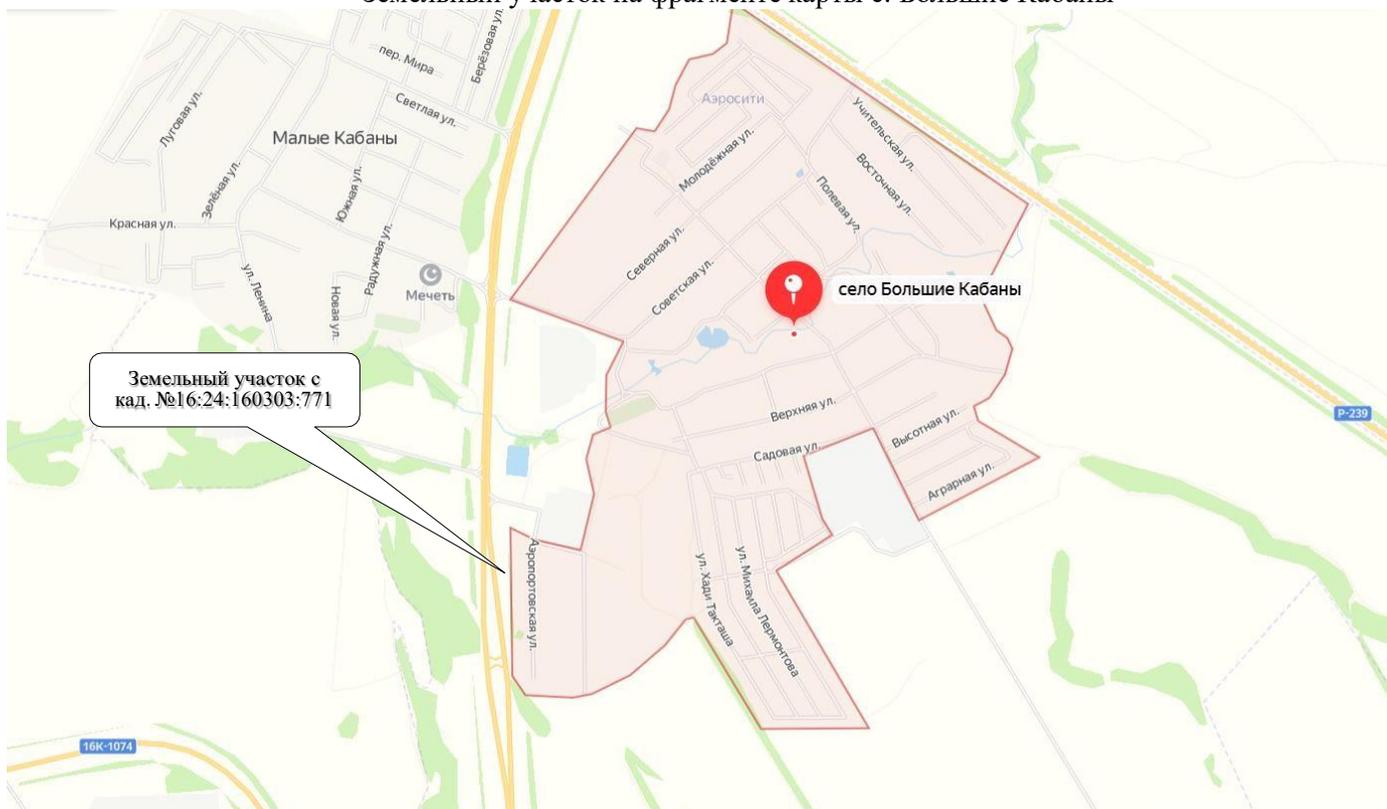
Схема месторасположения объекта оценки (<https://vandex.ru/maps/>)

Земельный участок с кад. №16:24:160303:771



³ <https://ru.wikipedia.org/>

Земельный участок на фрагменте карты с. Большие Кабаны



Земельный участок с кад. №16:24:160303:771 (<https://pkk.rosreestr.ru/>)

Участки 16:24:160303:771

Земельный участок 16:24:160303:771
Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с Большие Кабаны
размещение домов индивидуальной жилой застройки
План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	16:24:160303:771
Кадастровый квартал:	16:24:160303
Адрес:	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с Большие Кабаны
Площадь уточненная:	8 433 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	размещение домов индивидуальной жилой застройки
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	1 080 014,31 руб.
дата определения:	09.12.2020
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	09.12.2020

Оценщик определял рыночную (справедливую) стоимость объекта оценки исходя из предположения, что объект оценки свободен от любых обременений и ограничений.

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

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

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

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

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

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

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

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

Основные внешнеполитические события и положение России в мире

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

С целью военного давления и сдерживания экономического развития России (а прежде - СССР), как

4

<https://statielt.ru/downloads/%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%202022%20%D0%BE%D0%BA%D1%82%D1%8F%D0%B1%D1%80%D1%8C.pdf>

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

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

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

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

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

Учитывая гарантированную обороноспособность и полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, считаем, что Россия находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной страной.

10.1 Обзор макроэкономической ситуации в стране

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

Стабильное функционирование и развитие рынка возможно лишь при:

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

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

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

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

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

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

ВВП России в 2022 году в рублях составил 34 629,2 млрд руб. за первый квартал и 34 663,6 – за второй. Важно, что Росстат считает ВВП именно за каждый квартал по отдельности, а не нарастающим итогом. За полугодие ВВП составил 69 292,8 млрд руб. – это примерно на 19,5% больше первого полугодия 2021 года.

Индекс физического объема (это показатель темпа экономического роста за определенный период) в первом квартале составил 80,8% от прошлого квартала, и 103,5% от первого квартала 2021 года. А во втором ситуации была уже иной – ВВП за квартал почти не поменялся, но к прошлому году просел (95,9%). Очевидно, что физический объем ВВП стал снижаться после того, как против России ввели санкции, и упал потребительский спрос.

Индекс-дефлятор – ценовой индекс, измеряющий общее значение цен товаров и услуг (потребительскую корзину) – в I квартале был равен 123,4%, если сравнивать с тем же периодом предыдущего года, во II квартале – 117%.

В Минэкономразвитии ожидали глобальный кризис в 2022 году. По прогнозам ведомства, ВВП должен был понизиться на 7,8% по итогам года, но по факту этого, скорее всего, не произойдет – экономика оказалась более устойчивой.

В итоге в I полугодии объем ВВП оценивается в 69 292,8 млрд рублей. Индекс физического объема, если сравнивать с I полугодием 2021 года, равен 99,6% – то есть, в стране произвели примерно столько же всего, что и годом ранее. А рост почти на 20% – это рост цен.

Более наглядно динамика прослеживается на графике ВВП по кварталам:

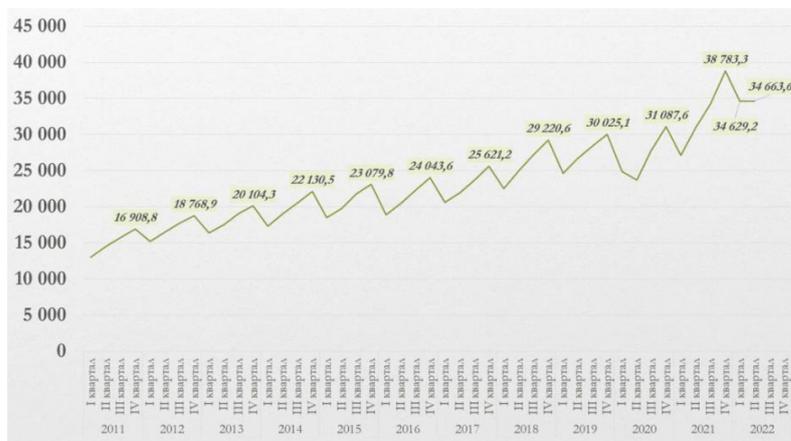


График ВВП России по кварталам, млрд руб.

По годам динамика такая:

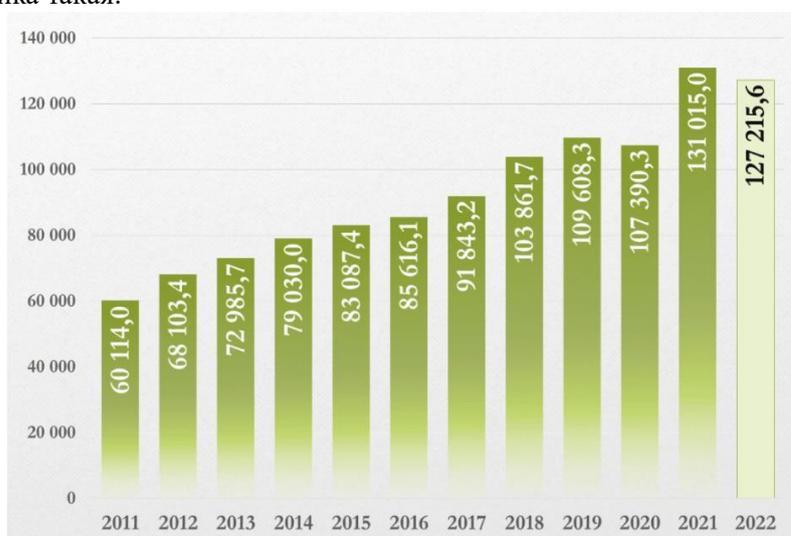


График ВВП России по годам, млрд руб.

Как видно по графику, события 2022 года достаточно сильно ударили по ВВП – но пока это его снижение в прогнозах выглядит достаточно умеренным.

Кстати, Росстат для наглядности рассчитывает, как меняется ВВП в сравнении с 2016 годом и с учетом сезонного фактора:



1) Оценки данных с исключением сезонного и календарного факторов осуществлены с использованием программы "JDEMETRA+". При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена.

Источник: Росстат

То есть, ситуация все же сложная – на графике ВВП России в 2022 году явно снижается во втором квартале.

В Росстате констатировали: в течение первого полугодия в России наблюдался рост ВВП относительно прошлого года (он стал больше на 19,5%). А уже в июле 2022 года отрицательная внутригодовая динамика сменилась на положительную тенденцию – по сравнению с июнем ВВП вырос на 0,6%.

Индексы-дефляторы увеличивались и, соответственно, сейчас наблюдается общий годовой рост (предварительно). Главным сектором, благодаря которому рос ВВП, стала добыча полезных ископаемых. Положительная динамика в 1 полугодии наблюдалась во всех возможных отраслях, за исключением двух – домашнего частного хозяйства и обеспечения коммунальными ресурсами.

Почему вырос ВВП в первом полугодии:

Эффект низкой базы. В прошлом году почти все показатели имели низкие значения после «ковидных» ограничений. В этом году ВВП стал восстанавливаться, причем даже в условиях кризиса его значение оказалось выше, чем годом ранее.

Увеличение потребительского спроса. Люди ожидали негативных последствий от санкций, например, взлета цен, ухода из России многих брендов. На фоне этого увеличились расходы населения, что обеспечило рост доходов предпринимательского сектора в розничной и оптовой торговле.

Привлечение новых инвестиций до того, как были введены санкции. В январе-феврале экономика находилась в относительно нормальном состоянии, а российский бизнес даже мог привлекать инвесторов (которых, впрочем, было не так много на фоне тревожных новостей).

Основные экономические и социальные показатели

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в октябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,8%, в январе-октябре 2022 г. - 98,9%.

Индекс промышленного производства в октябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,4%, в январе-октябре 2022 г. - 100,1%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в октябре 2022 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 1310,1 млрд рублей, в январе-октябре 2022 г. - 7200,3 млрд рублей.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в октябре 2022 г. составил 1285,7 млрд рублей, или 109,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-октябре 2022 г. - 9637,2 млрд рублей, или 105,8%.

Жилищное строительство. В октябре 2022 г. возведено 1,2 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 36,5 тыс. жилых домов. Всего построено 107,7 тыс. новых квартир. В январе-октябре 2022 г. возведено 8,2 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 377,0 тыс. жилых домов. Всего построено 1028,4 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 54,2 млн кв. метров, или 61,8% от общего объема жилья, введенного в январе-октябре 2022 года.

Грузовые перевозки. В январе-октябре 2022 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 4624,7 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 2192,2 млрд, автомобильного - 239,9 млрд, морского - 37,0 млрд, внутреннего водного - 59,5 млрд, воздушного - 2,4 млрд, трубопроводного - 2093,7 млрд тонно-километров.

Оборот розничной торговли в октябре 2022 г. составил 3584,3 млрд рублей, или 90,3% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январеоктябре 2022 г. - 34783,1 млрд рублей, или 94,1%.

В октябре 2022 г. оборот розничной торговли на 95,2% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,8% (в октябре 2021 г. - 95,3% и 4,7% соответственно).

В январе-сентябре 2022 г. розничные торговые сети формировали в среднем по России 39,6% общего объема оборота розничной торговли (в январе-сентябре 2021 г. - 38,8%). В обороте розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями удельный вес оборота торговых сетей составил 46,1% (в январе-сентябре 2021 г. - 44,9%).

Оборот общественного питания в октябре 2022 г. составил 218,1 млрд рублей, или 107,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-октябре 2022 г. - 1832,6 млрд рублей, или 102,9%.

В октябре 2022 г., по оперативным данным, населению было оказано платных услуг на 1073,6 млрд рублей, или 100,7% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январеоктябре 2022 г. - на 10347,3 млрд рублей, или 103,5% соответственно.

Оборот оптовой торговли в октябре 2022 г. составил 9846,7 млрд рублей, или 78,0% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года, в январеоктябре 2022 г. - 99706,5 млрд рублей, или 86,4%. На долю субъектов малого предпринимательства в октябре 2022 г. приходилось 28,5% оборота оптовой торговли.

В октябре 2022 г. оборот оптовой торговли на 79,8% формировался организациями оптовой торговли (в октябре 2021 г. - на 77,9%), оборот которых составил 7854,7 млрд рублей, или 79,8% (в сопоставимых ценах) к октябрю 2021 года.

В январе-сентябре 2022 г. иностранные граждане совершили 6,8 млн туристских поездок в Россию, что на 34,0% больше, чем за аналогичный период предыдущего года, в том числе туристы из стран дальнего зарубежья совершили 2,2 млн поездок (32,0% от общего числа), из государств-участников СНГ - 4,6 млн поездок (68,0% от общего числа). Число туристских поездок российских граждан за границу в январе-сентябре 2022 г. увеличилось по сравнению с январем-сентябрем 2021 г. на 24,9% и составило 17,1 млн поездок. Из общего числа выездных туристских поездок 78,0% осуществлялись в страны дальнего зарубежья и 22,0% - в государства-участники СНГ.

В октябре 2022 г. зарегистрировано 20,1 тыс. организаций (в октябре 2021 г. - 20,6 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 27,5 тыс. (в октябре 2021 г. - 41,9 тыс. организаций).

Общий объем финансовых вложений организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в январе-сентябре 2022 г. составил 337,8 трлн рублей, в том числе долгосрочные финансовые вложения - 17,7 трлн рублей (5,2% от общего объема), краткосрочные - 320,2 трлн рублей (94,8%).

В октябре 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,2%, в том числе на продовольственные товары - 100,3%, непродовольственные товары - 100,0%, услуги - 100,2%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в октябре 2022 г. составил 100,0%, с начала года - 114,1% (в октябре 2021 г. - 100,9%, с начала года - 107,0%). В октябре 2022 г. цены на продовольственные товары увеличились на 0,3% (в октябре 2021 г. - на 2,2%). Цены на непродовольственные товары в октябре 2022 г. не изменились (в октябре 2021 г. - выросли на 0,8%). Цены и тарифы на услуги в октябре 2022 г. увеличились на 0,2% (в октябре 2021 г. - не изменились).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце октября 2022 г. составила 19885,9 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,3% (с начала года - на 7,6%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в октябре 2022 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 97,5%, из него в добыче полезных ископаемых - 94,5%, в обрабатывающих производствах - 98,1%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 99,7%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,0%.

В октябре 2022 г. индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, по предварительным данным, составил 98,9%, в том числе в растениеводстве - 97,1%, в животноводстве - 100,2%.

В октябре 2022 г. сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, по предварительным данным, составил 100,6%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - 100,5%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - 100,3%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - 101,8%.

В январе-сентябре 2022 г. в консолидированный бюджет Российской Федерации поступило федеральных налогов и сборов на сумму 22259,1 млрд рублей (92,5% от общей суммы налоговых доходов), региональных - 904,2 млрд рублей (3,8%), местных - 150,4 млрд рублей (0,6%), налогов со специальным налоговым режимом - 758,7 млрд рублей (3,1%).

По данным Банка России, объем денежной массы (M2) на 1 октября 2022 г. составил 75096,8 млрд рублей и увеличился по сравнению с 1 октября 2021 г. на 23,9%, по сравнению с 1 сентября 2022 г. - на 2,4% при увеличении потребительских цен на 13,7% и на 0,1% соответственно.

Состояние системы кредитных организаций. Количество действующих кредитных организаций, имеющих право на осуществление банковских операций, на 1 ноября 2022 г. составило 361 единицы и сократилось по сравнению с 1 ноября 2021 г. на 11 организаций, по сравнению с 1 октября 2022 г. - на 1 организацию.

С 19 сентября 2022 г. действует ключевая ставка, установленная Банком России, 7,50% годовых.

Рынок государственных ценных бумаг. По данным Банка России, объем государственных ценных бумаг на конец октября 2022 г. составил 15534,0 млрд рублей и снизился по сравнению с соответствующей датой 2021 г. на 1,0%, по сравнению с концом сентября 2022 г. увеличился на 1,5%.

Валютный рынок. По данным Банка России, международные резервы Российской Федерации на 1 ноября 2022 г. составили 547,2 млрд долларов США и снизились по сравнению с 1 ноября 2021 г. на 12,3%, по сравнению с 1 октября 2022 г. увеличились на 1,2%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в сентябре 2022 г. составила 61879 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 12,1%.

Пенсии. В октябре 2022 г. средний размер назначенных пенсий составил 18504 рубля и по сравнению с октябрём 2021 г. увеличился на 16,7%.

В январе-сентябре 2022 г., по предварительным данным, на долю 10% наиболее обеспеченного населения приходилось 29,4% общего объема денежных доходов (в январе-сентябре 2021 г. - 29,5%), а на долю 10% наименее обеспеченного населения - 2,1% (2,1%).

Занятость населения. Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в октябре 2022 г. составил 59,9%. Среди занятых доля женщин в октябре составила 48,7%. Уровень занятости сельских жителей (54,1%) ниже уровня занятости городских жителей (61,9%).

Численность иностранных граждан, имевших действующее разрешение на работу, на конец III квартала 2022 г. составила 65,3 тыс. человек. В III квартале 2022 г. получили разрешение на работу 16,5 тыс. иностранных граждан, из них большинство (83,1%) получали разрешение на работу на срок от 9 до 12 месяцев. Наиболее крупными поставщиками рабочей силы из стран дальнего зарубежья в III квартале 2022 г. являлись Китай, Вьетнам, Турция, Индия, Сербия. Численность иностранных граждан-высококвалифицированных специалистов составила 67,2 тыс. человек.

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

Зарегистрированные безработные (данные Роструда). К концу октября 2022 г. в органах службы занятости населения, по данным Роструда, состояли на учете 0,7 млн не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 0,6 млн человек имели статус безработного, в том числе 0,4 млн человек получали пособие по безработице.

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 октября 2022 г. составила 145,1 млн. человек. С начала года численность населения сократилась на 499,7 тыс. человек, или на 0,34% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 407,4 тыс. человек, или на 0,28%). В январе-сентябре 2022 г. наряду с естественной убылью (-463,5) тыс. человек наблюдался и миграционный отток (-36,2) тыс. человек.

За январь-сентябрь 2022 г. число мигрантов, переселившихся в пределах России, сократилось на 184,6 тыс. человек, или на 6,8% по сравнению с предыдущим годом. С начала года продолжает наблюдаться миграционный отток населения России. Число выбывших из Российской Федерации увеличилось на 323,1 тыс. человек, или в 2,5 раза, как за счет эмигрантов в государства-участники СНГ - на 283,1 тыс. человек, или в 2,4 раза, так и за счет выбывших в страны дальнего зарубежья - на 40,0 тыс. человек, или в 2,6 раза.

Прогнозы Минэкономразвития России⁶

Глава Минэкономразвития Максим Решетников заявил, что ВВП РФ сократится в 2022 году всего на 2,9%. Это значительно ниже прогнозов зарубежных экспертов.

Своими ожиданиями министр поделился 5 декабря на открытии российско-мьянманского делового форума, передаёт ТАСС. Чиновник отметил, что в сентябре ВВП РФ вырос на 2,1% в месячном исчислении.

"Многие иностранные эксперты ожидали, что российская экономика упадёт от 8 до 10%. Мы ожидаем, что ВВП РФ сократится всего на 2,9% к концу 2022 года", — подчеркнул Максим Решетников.

Он добавил, что в России замедляется инфляция. По данным МЭР, её годовой уровень составляет 12%, а трёхмесячная инфляция в среднем составляет менее 3% в год.

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

Последствия⁷ распространения новой коронавирусной инфекции в России и в мире до конца не преодолены. В значительном числе стран вновь введены либо продлены карантинные ограничения, направленные на борьбу с ростом заболеваемости. В целях обеспечения экономической и социальной стабильности руководством страны и Республики Татарстан реализуется комплекс мер по противодействию распространению коронавирусной инфекции, поддержке бизнеса и населения.

В целях обеспечения скоординированной работы всех уровней власти, предприятий и организаций, оперативного реагирования на возникающие проблемы и поиска их решений, выявления резервов

6 https://www.dp.ru/a/2022/12/05/Minjekonomrazvitija_sprogno
7 https://mert.tatarstan.ru/rus/file/pub/pub_3135881.pdf

экономического развития проводится работа по реализации Плана мероприятий по обеспечению устойчивого развития экономики Республики Татарстан в условиях ухудшения ситуации в связи с распространением новой коронавирусной инфекции, волатильностью цен на нефть и курса доллара (далее – План мероприятий), утвержденного распоряжением Кабинета Министров Республики Татарстан от 20.03.2020 № 620-р.

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

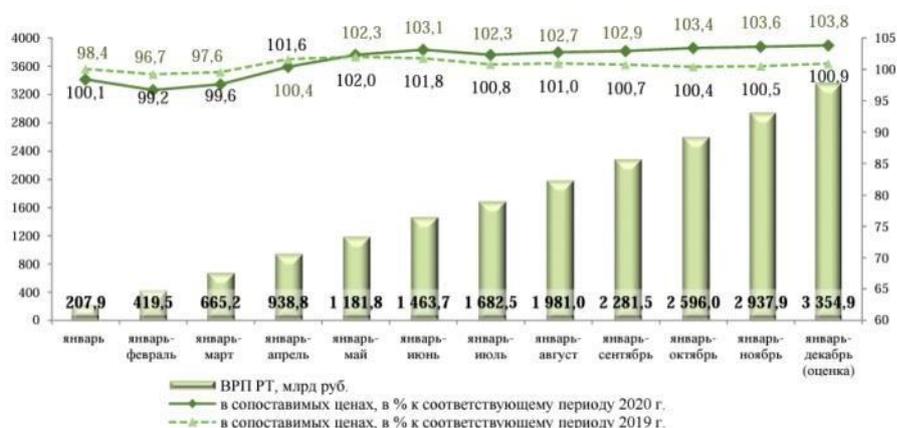
Активно реализуется комплекс мер по поддержке малого и среднего предпринимательства, включающий программы предоставления льготных микрозаймов, гарантий (поручительств) по кредитам, субсидий, в том числе для самозанятых граждан и другие. В результате реализации всех необходимых мер, направленных на обеспечение устойчивого развития, в экономике республики, как и в стране в целом, наблюдаются восстановительные тенденции, что подтверждается динамикой основных макроэкономических показателей. Республика Татарстан по основным макроэкономическим показателям сохраняет за собой лидирующие позиции среди регионов Российской Федерации.

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

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

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

ВРП Республики Татарстан в 2021 году



В структуре экономики наибольший удельный вес традиционно, по оценке, занимает промышленность – 49,4% (в том числе, добыча полезных ископаемых – 28,9%, обрабатывающие производства – 18,4%,

обеспечение электрической энергией, газом, паром; кондиционирование воздуха – 1,6%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 0,5%), сельское хозяйство – 4,2%, строительство – 5,7%, оптовая и розничная торговля – 9,5%, транспортировка и хранение – 5,7%.

Индекс промышленного производства⁸ в октябре 2022 года составил 107,8% к уровню января-октября 2021 года, объем отгруженной продукции – 3 692 062,1 млрд рублей, что составило 117,1% по отношению к уровню января-октября 2021 года.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», в январе-октябре 2022г. составил 408309,0 млн рублей, или 116,0% к уровню января-октября 2021г. Объем работ в октябре 2022г. составил 79562,1 млн рублей, что на 27,1% больше уровня октября 2021г. и на 33,0% больше сентября 2022г. За январь-октябрь 2022г. организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства выполнено работ по виду деятельности «строительство» на 144068,9 млн рублей, или 133,3% к уровню января-октября 2021г.

Жилищное строительство. В январе-октябре 2022г. в Республике Татарстан предприятиями, организациями и населением введено 2955,2 тыс. кв. метров общей площади жилья, что составило 126,6% к уровню января-октября 2021г.

Коммунальное строительство. В Республике Татарстан в январе-октябре 2022г. введены газовые сети протяженностью 252,1 км, канализационные сети – 4,1 км, тепловые сети – 1,0 км

Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, население, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели) в январе-октябре 2022г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 274382,9 млн рублей, в сопоставимых ценах к уровню января-октября 2021г. – 120,4%.

В январе-октябре 2022г. грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов деятельности, составил 12147,6 млн т-км (135,6% к уровню соответствующего периода 2021г.).

Пассажиروоборот автомобильного транспорта общего пользования в январе-октябре 2022г. составил 1154,8 млн пасс-км (100,0% к уровню соответствующего периода 2021г.).

Оборот розничной торговли на душу населения в январе-октябре 2022г. составил 256615 рублей.

В январе-октябре 2022г. оборот розничной торговли на 92,4% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети (вне рынка); доля рынков в объеме оборота розничной торговли составила 7,6%.

Большое внимание Правительства Республики Татарстан уделяется продвижению инвестиционного потенциала региона и улучшению его инвестиционного климата, а также созданию для инвесторов комфортных условий для ведения бизнеса.

Инвестиции в нефинансовые активы (без инвестиций в прирост запасов материальных оборотных средств). В январе-сентябре 2022г. инвестиции в нефинансовые активы (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) составили 4109599,3 млн рублей.

Инвестиции в нефинансовые активы в январе-сентябре 2022 г. составили 337632,0 млн.руб.

Индекс потребительских цен на октябрь 2022 г. составляет 112,8% по отношению к этому же периоду 2021 г. Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг¹) для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения по Республике Татарстан на конец октября 2022г. составила 17464,44 рубля в расчете на месяц и увеличилась к сентябрю на 0,1%, к декабрю 2021г. – на 7,0%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания¹) на конец октября 2022г. по Республике Татарстан составила 4881,90 рубля в расчете на месяц. По отношению к предыдущему месяцу его стоимость уменьшилась на 0,2%, а к декабрю 2021г. увеличилась на 2,0%.

Индекс цен на непродовольственные товары в октябре 2022г. к предыдущему месяцу составил 99,8% (в октябре 2021г. – 100,4%).

Индекс цен на непродовольственные товары в октябре 2022г. к предыдущему месяцу составил 99,8% (в октябре 2021г. – 100,4%).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в Республике Татарстан в октябре 2022г. относительно предыдущего месяца сложился на уровне 99,6% (в октябре 2021г. – 100,7%).

8

https://tatstat.gks.ru/storage/mediabank/%D0%9A%D0%BE%D0%BC%D0%BF%D0%BB%D0%B5%D0%BA%D1%81%D0%BD%D1%8B%D0%B9%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D0%B4_10_2022_%D1%81%D0%BE%D0%BA%D1%80.pdf

Индекс цен производителей промышленных товаров по республике в октябре 2022г. относительно предыдущего месяца составил 95,0%, в том числе в добыче полезных ископаемых – 85,6%, обрабатывающих производствах – 97,9%, обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 99,2%, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 99,9%.

Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) за январь-октябрь 2022 г. составил 550279,88 млн рублей, темп роста в % к соответствующему периоду 2021г. составил 114,2%.

Денежные доходы (в среднем на душу населения в месяц) за период январь-сентябрь 2022 г. составили 43563 рублей, темп роста в % к соответствующему периоду 2021г. составил 116,4%.

Среднемесячная заработная плата, начисленная работникам предприятий и организаций, включая субъекты малого предпринимательства, в январе-сентябре 2022г. составила 50125,7 рубля и возросла на 16,7% по сравнению с соответствующим периодом 2021г. Реальная заработная плата (рассчитанная с учетом индекса потребительских цен и тарифов на товары и услуги) работников предприятий и организаций, включая субъекты малого предпринимательства, в январе-сентябре 2022г. составила 101,7% к соответствующему периоду 2021г.

По итогам выборочного обследования в августе - октябре 2022г. численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 2031,1 тыс. человек¹), или 52,0% от общей численности населения республики. В численности рабочей силы 1986,6 тыс. человек (97,8% рабочей силы) были заняты в экономике и 44,5 тыс. человек (2,2%) 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 62,8%. В сентябре 2022г. в общей численности занятого в экономике населения 908,6 тыс. человек²), или 45,7% составляли штатные работники (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера, для работы в этих организациях привлекалось 38,9 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости).

На конец октября 2022г. в государственных учреждениях службы занятости Республики Татарстан зарегистрированы в качестве безработных 8,9 тыс. человек (по оценке 0,44% рабочей силы¹), на конец октября 2021г. – 0,73%), из них 6,9 тыс. человек получали пособие по безработице (77,7 % от общего числа зарегистрированных безработных).

10.3. Обзор рынка земельных участков

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

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

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

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

Рынок земельных участков Татарстана⁹

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

⁹ <https://realnoevremya.ru/news/265293-v-tatarstane-na-09-vyros-spros-na-zemelnye-uchastki>

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

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

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

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

Рынок загородной недвижимости Татарстана¹⁰

В Татарстане зафиксирован очередной рекорд по объемам ввода индивидуального жилищного строительства. Однако, по оценкам застройщиков, эти цифры — лишь эхо пандемии. Неопределенность и тревожный новостной фон 2022 года ударили и по рынку загородного жилья: в этом году число сделок на нем на порядок меньше. Тем не менее ИЖС остается одним из самых стабильных сегментов рынка недвижимости. Возможен ли возврат к показателям 2021 года, повлияет ли на рынок отмена льготной ипотеки и какие объекты будут пользоваться наибольшим спросом — в обзоре аналитической службы «Реального времени».

За 10 месяцев 2022 года в Татарстане введено 2,1 млн кв. метров жилья по линии индивидуального жилищного строительства (ИЖС), отчитался замглавы Минстроя Татарстана Ильшат Гимаев. Это почти на 45% больше аналогичного показателя прошлого года. В январе — октябре 2021 года в сегменте ИЖС было введено 1,45 млн кв. метров жилья.

Объем ввода жилья в Татарстане за 10 месяцев 2022 года

ЗА ОКТЯБРЬ 2022 ГОДА			
	Общий ввод жилья, кв. метров	ИЖС, кв. метров	% от общего ввода
Татарстан	245 360	149 775	61
нарастающим итогом			
	Общий ввод жилья, кв. метров	ИЖС, кв. метров	% от общего ввода
Татарстан	2 955 158	2 102 307	71,1

По данным Татарстанстата

Застройщики объясняют рост ввода ИЖС регистрацией домов, построенных в 2021 году, на который и пришелся расцвет рынка индивидуального жилищного строительства. Сегодня, по оценкам участников рынка, объемы строительства и продаж в сегменте ИЖС не дотягивают до уровней 2021 года.

По данным «Авито Недвижимости», по итогам трех недель ноября, объем предложения домов, коттеджей и дач на загородном рынке жилья Татарстана сократился на 2,7% в сравнении с тем же периодом прошлого года. Больше всего уменьшилась экспозиция коттеджей — на 28,9%. Количество участков под ИЖС в Татарстане за год увеличилось на 8,1%. Спрос на загородное жилье за 3 недели ноября сократился на 16% по отношению к ноябрю прошлого года, на участки под ИЖС — на 12,4%.

В сравнении с ноябрем прошлого года спрос, действительно, ослаб, однако за последний месяц наблюдается некоторое повышение активности покупателей: +0,6% в сегменте домов, коттеджей и дач, +2,4% на

участки, подтверждает Сергей Хахулин, руководитель направления вторичной и загородной недвижимости «Авито Недвижимости».

Средняя стоимость всех категорий домов, а также участков под ИЖС в годовом выражении выросла. Средний ценник на загородную недвижимость в Татарстане сейчас составляет 4 млн рублей (+33,8% за год), земельных участков под ИЖС — 800 тысяч рублей, годом ранее он был равен 600 тысячам рублей.

Средняя стоимость объектов на загородном рынке жилья Татарстана 1
— 22 ноября 2021 и 2022 года

ФОРМАТ ЖИЛЬЯ	НОЯБРЬ, 2021 ГОД, МЛН РУБ.	НОЯБРЬ, 2022 ГОД, МЛН РУБ.	ИЗМЕНЕНИЕ ЗА ГОД, %
Дом	3 350 000	4 400 000	+31,3
Коттедж	6 249 000	7 500 000	+20
Дача	500 000	650 000	+30
Таунхаус	4 449 999	5 250 000	+18

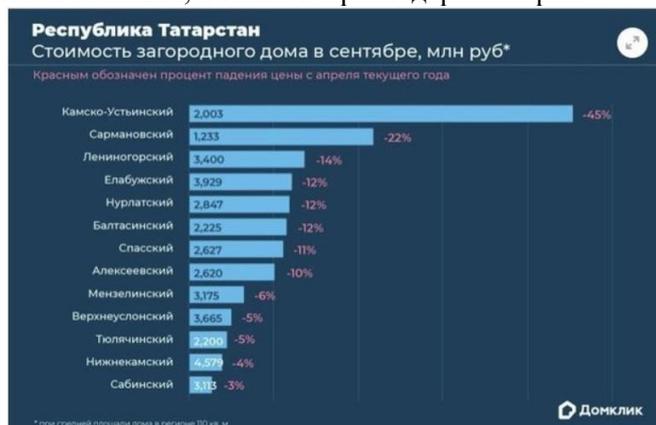
По данным «Авито Недвижимости»

Сокращение спроса началось в феврале 2022 года

Спрос на загородные объекты этой осенью ниже, чем осенью прошлого года. Падение началось еще в начале 2022 года. И если летом рынок слегка оживился из-за сезонного интереса, то после 21 сентября продажи снова встали. Впрочем, в сентябре волнение покупателей было выражено уже меньше, чем весной: если в марте свои планы отложили 30% покупателей, то в сентябре — около 20%, отмечает Анна Березина, руководитель загородного направления ЦИАН.

Согласно базе данных ЦИАН, в Татарстане насчитывается 138 коттеджных поселков. Средняя цена коттеджа в республике составляет 10,8 млн рублей. Средняя цена участка в коттеджном поселке — 3,7 млн рублей. Минимальная стоимость коттеджа в поселке — 3,9 млн рублей, а участка — 60 тысяч рублей. Наименьшая площадь коттеджа в республике — 65 кв. метров. Самый просторный объект — 392 кв. метров. Участок с наименьшей площадью — 4 сотки.

Аналитический центр «Домклик» в исследовании назвал населенные пункты в России, где с апреля по сентябрь было зафиксировано снижение стоимости частных домов. В лидерах снижения оказались районы в Татарстане, Самарской и Омской областях, а также в Краснодарском крае.



В Татарстане абсолютным лидером снижения цен на загородные дома в процентном соотношении стал Камско-Устьинский район. Дома здесь в сентябре стали дешевле на 45% по сравнению с апрелем. Сейчас купить дом площадью 110 кв. м в Камско-Устьинском районе можно в среднем за 2 млн рублей.

От мобилизации — за город

С октября спрос на рынке загородной недвижимости начал восстанавливаться, и не последнюю роль здесь сыграли те, кто решил на время уехать из города из-за мобилизации.

«Ситуация на рынке начала меняться в первой декаде октября, когда к приобретению недвижимости вернулись те, кто, из-за известных сентябрьских событий и последующей за ней неопределенности, отложили решение о покупке, — подтвердил «Реальному времени» генеральный директор ООО «Корнер» Антон Корнилов. — В ноябре на рынок пришли новые клиенты».

По его мнению те, кто делают покупки с октября и по сей день, остаются в выигрыше. «Судите сами, после летнего снижения ипотечных ставок, на фоне определенного перенасыщения рынка в столицах и сопутствующих этому прогнозов экспертов, многие откладывали покупки, ожидая нового снижения — и цен на жилье, и процентов по ипотеке. В итоге, вопреки заявлениям многих аналитиков, ставки по ипотеке пошли вверх. И те, кто хотел «дешевле», получали новые одобрения от банков на два и более процента выше, чем летом», — говорит Корнилов. Сейчас застройщики, по его мнению, дают лучшие условия, по которым объекты можно купить с хорошей выгодой. В ноябре и декабре интерес к виллам, по его мнению, вырастет и, как следствие, вырастут цены.

Продажи пока «на троечку»

Желающих купить дом в ноябре действительно стало больше, чем в октябре, но самих сделок пока мало, подтвердили «Реальному времени» сразу несколько участников рынка.

«Рынок пока не восстановился. С учетом того, что в недвижимости, именно в загородных домах, путь принятия решения очень долгий — за один день клиент не оставляет заявку и не покупает, в октябре у нас были сделки в основном наработанные, — рассказал собственник строительной компании «Ханский дом», вице-президент Ассоциации застройщиков ИЖС Ильяс Гимадов. — А в ноябре показатели пока еще слабые. Заявки есть, но клиенты пока не готовы идти на следующий шаг. Неопределенность людей еще очень сильно держит. Некоторые ожидают, что стоимость жилья может уменьшиться». Активность покупателей, по его оценкам, пока на низком уровне. Если оценить по десятибальной шкале активность клиентов, то сейчас она на «троечку», говорит Гимадов. Желающих много, но решиться на покупку они не могут.

С этой точкой зрения согласен и Андрей Симаков, генеральный директор компании «Богатырь». «Продажи пока не очень. По нашим оценкам, от существующего раньше положения рынок восстановился на 25—30%. Если в лучшие времена в этот период условно было 10 сделок, то сейчас только три проходят на загородке, — прокомментировал Симаков «Реальному времени». — Люди пока еще не принимают решение, оттягивают. Активность в начале ноября появилась, людей стало больше, но о восстановлении рынка говорить пока рано».

Время запрыгивать в последний вагон?

Генеральный директор ООО «Маленький Токио» Артур Хафизов подтверждает, что интерес к загородной недвижимости действительно возрос. При этом отмечает, что подстегнула спрос новость об отмене с 2023 года льготной ипотеки.

На днях Минфин России заявил, что не видит необходимости в продлении льготной ипотеки под 7%. «Когда говорят о программе льготной ипотеки, часто подразумевают новостройки, забывая, что программа кредитования под 7% подразумевает не только покупку готового жилья у застройщика многоквартирных домов, но и покупку дома с земельным участком у юрлица, финансирование строительства дома на участке по договору подряда и покупку земельного участка под ИЖС с последующим строительством дома», — напоминает он.

«Сейчас фактически у людей последний шанс купить дом в кредит по льготной программе. Стоимость потихоньку снижается, застройщики повсеместно предлагают акции и скидки. Но к концу года мы ожидаем ажиотаж на рынке в связи с большим количеством желающих получить льготную ипотеку перед ее отменой с января 2023 года. При росте ажиотажа компании урежут объем предлагаемых акций», — говорит он.

10.4 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

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

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

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестицион-

ной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

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

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

Земельный рынок может быть сегментирован по следующим критериям:

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

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

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

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

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

Рассматриваемый в данном Отчете земельный участок относится к категории земельных участков: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки. Таким образом, далее рассматривались цены предложений на продажу земельных участков под ИЖС.

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

Анализ рынка земельных участков для индивидуального жилищного строительства на момент оценки показал, что сегмент рынка сопоставимых с объектом оценки земельных участков в Лаишевском муниципальном районе Республики Татарстан достаточно развит.

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

Таблица 10.1. Сведения о продаже сопоставимых земельных участков

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
1	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с. Малые Кабаны, ул.Административная, з/у 5/1	1 140,00	3 200 000,00	2 807,02	29.12.2022	Участок 11 сот. (ИЖС) Продаю участок в Лаишевском р-не с Малые Кабаны, по Улице Советская 18а со всеми коммуникациями! Отличное место для постоянного проживания в экологически чистом месте. Рядом поселки Большие Кабаны, Усады, Столбище! Реальному покупателю торг	https://www.avito.ru/kazan/ze-melnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_1774790565
2	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Большекабанское сельское поселение, с. Большие Кабаны	840,00	1 700 000,00	2 023,81	30.11.2022	Участок 8,4 сот. (ИЖС) Описание ☞ Имеется рассрочка на 6-8 месяцев 📞 ДЛЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ ЦЕНА ИНДИВИДУАЛЬНАЯ, УТОЧНЯЙТЕ ПО ТЕЛЕФОНУ 📞 Продается участок (ИЖС) 8,4 соток =====	https://www.avito.ru/kazan/ze-melnye_uchastki/uchastok_84_sot_izhs_2669687856
						☘ На участке есть: ◆ Газ ◆ Свет ◆ Вода с бурением индивидуально ◆ Дороги =====	
						○ Все необходимое для жизни ○ Школа ○ Детский сад ○ Широкие улицы =====	
						<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! Хотите приобрести участок по выгодной цене, 📞 ЗВОНИТЕ прямо сейчас и запишитесь на осмотр! Земельный участок возле реки Меши, есть все для комфортной жизни =====	
						Артикул: 1 - 10 е 3 5 / 12 к 12	
3	Республика Татарстан, муниципальный район Лаишевский, сельское поселение Большекабанское, село Большие Кабаны, улица Николая Гастелло, земельный участок 12	1 000,00	3 290 000,00	3 290,00	12.12.2022	Участок 10 сот. (ИЖС) Описание Арт. 36455238 Ровный угловой участок 21*48м в новой очереди. Коммуникации уже есть. продается только с подрядом. Кадастровый: 16:24:160303:3624	https://www.avito.ru/kazan/ze-melnye_uchastki/uchastok_10s_ot_izhs_2675114274
4	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Большекабанское сельское поселение, с. Большие Кабаны	1 000,00	3 000 000,00	3 000,00	29.12.2022	Участок 10 сот. (ИЖС) Описание УСПЕЙТЕ КУПИТЬ участок площадью 10 соток в селе БОЛЬШИЕ КАБАНЫ за выгодную цену !! Категория земли: земли населенных пунктов 🏠🌳 Назначение земли: ИЖС РАСПОЛОЖЕНИЕ: Расположен всего в 10 минутах езды от Казани ✔Вдоль участка проложена дорога из щебня	https://www.avito.ru/kazan/ze-melnye_uchastki/uchastok_10s_ot_izhs_2606516617

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
						<p>✓ Установлены линии электропередач ✓ Завершены работы по газификации Скорее приобрети СВОЙ загородный участок вблизи города, где имеются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> садики <input checked="" type="checkbox"/> школы <input checked="" type="checkbox"/> магазины <p>Варианты оплаты: <input checked="" type="checkbox"/> сотрудничаем с ведущими банками по ипотечным программам <input checked="" type="checkbox"/> наличный расчет</p> <p>Помощь при оформлении ипотеки. Полное юридическое сопровождение, а также сопровождение при сделке</p> <p>БЕСПЛАТНО! Бронируй и позволь ощутить единение с природой, уйти от городской суеты, ощутить все преимущества жизни за городом в оазисе спокойствия и умиротворенности вкупе со всеми удобствами и инфраструктурой мегаполиса</p>	
5	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Большекабанское сельское поселение, с. Большие Кабаны	1 000,00	3 200 000,00	3 200,00	19.12.2022	<p>Участок 10 сот. (ИЖС) Описание Участок правильной формы, 25/40, подъездные пути к участку построены из щебня, газовые трубы проложены вдоль участка. В шаговой доступности школа, садик, магазин, общественный транспорт. Участок находится в собственности, Возможен торг от объема.</p>	https://www.avito.ru/kazan/ze-melnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_2451046042
6	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Большекабанское сельское поселение, с. Большие Кабаны, ул. Хади Такташа	1 200,00	7 000 000,00	5 833,33	28.12.2022	<p>Участок 12 сот. (ИЖС) Описание Хади такташа 25 и хади такташ 27 6+6 соток смежный участок По отдельности не продается Без торга</p>	https://www.avito.ru/kazan/ze-melnye_uchastki/uchastok_12sot_izhs_2388347177
7	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Большекабанское сельское поселение, с. Большие Кабаны, ул. Гагарина, 1	3 000,00	13 820 000,00	4 606,67	08.12.2022	<p>Участок 30 сот. (ИЖС) Описание Продаётся большой участок</p>	https://www.avito.ru/kazan/ze-melnye_uchastki/uchastok_30sot_izhs_2363722348
8	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны, ул. Ленина	2 625,00	12 600 000,00	4 800,00	10.12.2022	<p>Участок 26,2 сот. (ИЖС) Описание Продам участок. Первая линия, газ, свет, вода. Посёлок в 15 минутах от города. Улицы тихая, хорошие подъездные пути. Участок размежеван на 4 участка. На первом участке расположен жилой дом. Продаю только полностью, осмотр в будни после 18.00 в выходные по звонку по всем вопросам звоните. Рассмотрю вариант обмена на дом в этом же посёлке или в близлежащих. Звоните всё расскажу я собственник. Цена за сотку торг уместен. Реальному покупателю.</p>	https://www.avito.ru/kazan/ze-melnye_uchastki/uchastok_262sot_izhs_2168105512
9	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, п. Малые Кабаны	172 877,00	311 040 000,00	1 799,20	15.09.2022	<p>Продам землю под ИЖС, 17,29 га, Малые Кабаны ПРОДАЮ участок 1728,77 соток по адресу Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны. ЗЕМЛИ - ИЖС. Уникальное расположение участка и широкие, удобные подъездные пути позволяют одновременно проживать в тихом и спокойном месте, вдали от суеты и при необходимости быстро оказаться на ключевых трассах и развязках. До центра города 20 минут в час пик. Аэропорт в 3 минутах. Кадастровый номер 16:24:160304:519. ДОКУМЕНТЫ готовы к</p>	https://tatarstan.move.ru/object/s/prodaetsya_zemlya_pod_izs_ploschadyu_172877_kv_m_ploschadyu_172877_sotok_laishevskiy_rayon_bolshekabanskoe_seliskoe_poselenie_selo_malye_k

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
						сделке. ЗВОНИТЕ!. Номер в базе: 7934630. Район: Малые Кабаны>	abany_6878460302/
10	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, п. Малые Кабаны	2 700,00	4 950 000,00	1 833,33	22.11.2022	Участок, 27 сот. Статус участка Индивидуальное жилищное строительство ПРОДАЕТСЯ УЧАСТОК!!!! Выгодное предложение для любителей загородной жизни, где можно построить до своей мечты! Участок расположен в с. Малые Кабаны, вблизи озера 27 сот. земли, можно размежевать на два участка! В собственности, назначение ИЖС, хорошие подъездные пути, всего 23 км. от г. Казани. Один собственник. Чистая продажа! Небольшой торг! Коммуникации и удобства Отопление Нет Электричество Есть Газ Есть	https://kazan.cian.ru/sale/suburban/212340047/
11	Республика Татарстан, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны, ул. Луговая, з/у 21	1 949,00	5 600 000,00	2 873,27	28.12.2022	Продам земельный участок ижс 20.0 сот район Лаишевский село Малые Кабаны улица Луговая Описание продаю участок 19.4 соток ул луговая 21 чистая продажа , в собственности более пяти лет цена 5 600 000	https://olan.ru/r-n-laishevskiy/s-malye-kabany/sale-land-lot/individual-housing-construction/71388877-20-0-sot-5600000-rub-ul-lugovaya
Минимальное значение, руб./кв.м				1 799,20			
Среднее значение, руб./кв.м				3 278,78			
Максимальное значение, руб./кв.м				5 833,33			

Таким образом, диапазон цен на земельные участки с разрешенным использованием – индивидуальное жилищное строительство, в Большекабанском сельском поселении Лаишевского муниципального района Республики Татарстан, расположенных в границах населенных пунктов, по состоянию на дату оценки, колеблется от 1 799,20 руб./кв.м. до 5 833,00 руб./кв.м. Среднее значение составляет 3 278,78 руб./кв.м (без учета скидки на торг). По нашему мнению, значительная разница границ диапазона вызвана разницей в местоположении, площади, формы участка, наличием/отсутствием асфальтированных подъездных путей и др.

10.6 Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

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

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

Согласно п. 22 ФСО №7:

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,95	0,92	0,94	0,92	0,90
2	Земли населенных пунктов под многоквартирную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,96	0,93	0,94	0,93	0,91
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,87	0,95	0,91	0,93	0,91	0,89

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

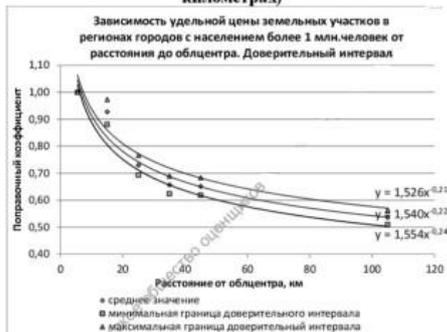


Рис. 45¹⁰

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

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

Итоги расчета Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

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

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

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

Таблица 33

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

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

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

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

Таблица 65

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

б) Наличие подъездных путей с твердым покрытием.

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

Таблица 126

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

10.6 Анализ ликвидности

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

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал¹

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

11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Согласно выписке из ЕГРН от 30.06.2022 г., оцениваемый земельный участок имеет категорию земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: размещение домов индивидуальной жилой застройки.

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

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

12.1. Порядок проведения оценочных работ

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

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

12.2. Обзор подходов к оценке

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

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

12.2.1. Доходный подход

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

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

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

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

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

При применении данного подхода анализируется способность недвижимости приносить определенный

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

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

12.2.2. Затратный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

земельного участка данному принципу — доля стоимости собственно земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости, расположенного на нем.

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

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

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

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (дата проведения оценки).

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

12.2.3. Сравнительный подход

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

Таблица 12.1 Методы оценки земельных участков в рамках сравнительного подхода

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

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

12.3 Обоснование выбора подходов и методов

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

На основании анализа имеющихся данных сделаны следующие выводы:

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

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

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

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

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

Теоретически возможно применение доходного подхода путем расчета сравнительным подходом рыночной величины арендной платы за земельный участок, величины операционных расходов, ставки капитализации и определения рыночной стоимости земельного участка путем капитализации полученного чистого операционного дохода. Главная сложность при этом состоит в расчете ставки капитализации. Наиболее широко используемый метод кумулятивного построения грешит субъективизмом, а для применения наиболее достоверного метода рыночной экстракции недостаточно данных по парам «продажа-аренда» сопоставимых объектов. Учитывая вышесказанное, оценщик счел целесообразным отказаться от использования доходного подхода.

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

13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Определение стоимости земельного участка методом сравнительного анализа продаж

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

При этом руководствуются принципом замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Отсюда следует, что методы сравнительного подхода позволяют определить стоимость замещения. В зависимости от полноты собранной информации выбирают тот или иной практический метод оценки. Сравнительный подход к оценке недвижимого имущества реализуется в следующих методах:

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

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

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

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж в рамках сравнительного подхода

Метод применяется для оценки земельных участков, как застроенных, так и незастроенных. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.

При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравниваемой полезности.
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами (элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной (справедливой) стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

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

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

Применение метода прямого сравнительного анализа продаж:

1. Выбор района с развитым рынком

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

2. Выбор объектов-аналогов.

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

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

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

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

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

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

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

Принципы отбора объектов аналогов:

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

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

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

Таблица 13.1 Сведения об объектах-аналогах для расчета стоимости земельного участка

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
1	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с. Малые Кабаны, ул.Административная, з/у 5/1	1 140,00	3 200 000,00	2 807,02	29.12.2022	Участок 11 сот. (ИЖС) Продаю участок в Лаишевском р-не с Малые Кабаны, по Улице Советская 18а со всеми коммуникациями! Отличное место для постоянного проживания в экологически чистом месте. Рядом поселки Большие Кабаны, Усады, Столбище! Реальному покупателю торг	https://www.avito.ru/kazan/zemelye_uchastki/uchastok_11_sot_i_zhs_1774790565
2	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Большекабанское сельское поселение, с. Большие Кабаны	1 000,00	3 000 000,00	3 000,00	29.12.2022	Участок 10 сот. (ИЖС) Описание УСПЕЙТЕ КУПИТЬ участок площадью 10 соток в селе БОЛЬШИЕ КАБАНЫ за выгодную цену !! Категория земли: земли населенных пунктов 🏠🇷🇺 Назначение земли: ИЖС РАСПОЛОЖЕНИЕ: Расположен всего в 10 минутах езды от Казани ✓Вдоль участка проложена дорога из щебня ✓Установлены линии электропередач ✓Завершены работы по газификации Скорее приобретите СВОЙ загородный участок вблизи города, где имеются: ✓ садики ✓ школы ✓ магазины Варианты оплаты: ☑сотрудничаем с ведущими банками по ипотечным программам ☑наличный расчет 🏧 Помощь при оформлении ипотеки. Полное юридическое сопровождение, а также сопровождение при сделке 📄🇷🇺 БЕСПЛАТНО!	https://www.avito.ru/kazan/zemelye_uchastki/uchastok_10sot_iz_hs_2606516617
3	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Большекабанское сельское поселение, с. Большие Кабаны	1 000,00	3 200 000,00	3 200,00	19.12.2022	Участок 10 сот. (ИЖС) Описание Участок правильной формы, 25/40, подъездные пути к участку построены из щебня, газовые трубы проложены вдоль участка. В шаговой доступности школа, садик, магазин, общественный транспорт. Участок находится в собственности, Возможен торг от объема.	https://www.avito.ru/kazan/zemelye_uchastki/uchastok_10_sot_i_zhs_2451046042
4	Республика Татарстан, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны, ул. Луговая, з/у 21	1 949,00	5 600 000,00	2 873,27	28.12.2022	Продам земельный участок иже 20.0 сот район Лаишевский село Малые Кабаны улица Луговая Описание продаю участок 19.4 соток ул луговая 21 чистая продажа , в собственности более пяти лет цена 5 600 000	https://olan.ru/r-n-laishevskiy/s-malye-kabany/sale-land-lot/individual-housing-construction/7138877-20-0-sot-5600000-rub-ul-lugovaya

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

3. Выбор единицы сравнения.

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

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

4. Выбор параметров сравнения.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Физические характеристики (площадь, форма, наличие коммуникаций и др).

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

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

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

5. Определение поправок и порядок их внесения

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

Поправки могут быть процентными и стоимостными.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C_{ос} – данные для образца сравнения.

Последовательность внесения поправок:

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

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

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

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

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

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов.

Корректировки по первой группе элементов сравнения

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

К первой группе корректировок относятся корректировки:

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

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

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

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

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

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



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

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

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,95	0,92	0,94	0,92	0,90
2	Земли населенных пунктов под многоквартирную преимущественно жилищную застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,96	0,93	0,94	0,93	0,91
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,87	0,95	0,91	0,93	0,91	0,89

Дата сделки. Предложения по подобранным аналогам датированы декабрем 2022 г., дата оценки «29» декабря 2022 года, разброс предложений во времени с аналогами отсутствует.

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал¹

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

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

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

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

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

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

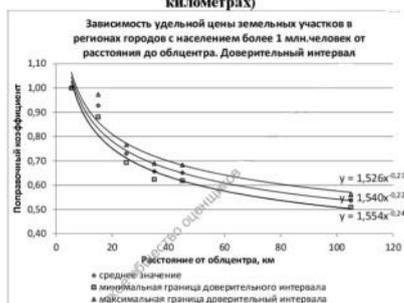


Рис. 45¹⁰

Все объекты-аналоги находятся в селах Малые Кабаны и Большие Кабаны, удаленных от г. Казани на 19-20 км, объект оценки расположен в с. Большие Кабаны, на расстоянии 20 км от г. Казани, корректировки не вносятся.

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

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

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

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

Объект оценки имеет вытянутую форму с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза, объекты-аналоги прямоугольные, по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или используемые по целевому назначению и разрешенному использованию, необходимо внести корректировки. Т.к. оцениваемый земельный участок расположен вблизи к автодороге, ширина участка позволяет строительство объектов капитального строительства, значение корректировки принимаем по верхней границе диапазона в размере 0,92, т.е. корректировка составит -8,0%.

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

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

Таблица 33

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

Объект оценки имеет площадь 8 433 кв.м, т.е. 84,3 сотки, объекты-аналоги находятся в диапазоне от 10 до 30 соток. Корректировки на площадь составят 0,77 или -23,0%.

Наличие коммуникаций.

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

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

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

Таблица 65

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

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

Внесение корректировок

Корректировки в рамках данной оценки проводились путем экспертного обоснования.

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

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

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

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

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

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

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

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

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

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

Таблица 13.2. Расчет стоимости земельного участка

Элементы сравнения	Оцениваемый объект				
	A0	A1	A2	A3	A4
Адрес	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Большие Кабаны	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с. Малые Кабаны, ул.Административная, з/у 5/1	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Большекабанское сельское поселение, с. Большие Кабаны	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Большекабанское сельское поселение, с. Большие Кабаны	Республика Татарстан, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны, ул. Луговая, з/у 21
Площадь, кв.м	8 433	1 140	1 000	1 000,00	1 949,00
Цена предложения, руб.	?	3 200 000,00	3 000 000,00	3 200 000,00	5 600 000,00
Цена предложения за 1 м ² , руб.	?	2 807,02	3 000,00	3 200,00	2 873,27
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-9,00	-9,00	-9,00	-9,00
поправка, руб.		-252,63	-270,00	-288,00	-258,59
с поправкой на торг, руб.		2 554,39	2 730,00	2 912,00	2 614,67
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.		2 554,39	2 730,00	2 912,00	2 614,67
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.		2 554,39	2 730,00	2 912,00	2 614,67
Дата сделки	30.12.2022	29.12.2022	29.12.2022	19.12.2022	28.12.2022
Поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой дату сделки, руб.		2 554,39	2 730,00	2 912,00	2 614,67
Расположение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Большие Кабаны	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с. Малые Кабаны, ул.Административная, з/у 5/1	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Большекабанское сельское поселение, с. Большие Кабаны	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Большекабанское сельское поселение, с. Большие Кабаны	Республика Татарстан, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны, ул. Луговая, з/у 21
Удаленность от областного центра, км	20	19	20	20	19,00
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.		2 554,39	2 730,00	2 912,00	2 614,67
Форма участка	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 территории объектов капитального строительства	прямоугольная, по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или используемые по целевому назначению и разрешенному использованию	прямоугольная, по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или используемые по целевому назначению и разрешенному использованию	прямоугольная, по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или используемые по целевому назначению и разрешенному использованию	прямоугольная, по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или используемые по целевому назначению и разрешенному использованию
поправка коэф-т	1,00	0,92	0,92	0,92	0,92
поправка, %		-8,00	-8,00	-8,00	-8,00
поправка, руб.		-204,35	-218,40	-232,96	-209,17
с поправкой, руб.		2 350,04	2 511,60	2 679,04	2 405,50
Разрешенное использование	размещение домов индивидуальной жилой застройки	для индивидуальной жилой застройки	для индивидуальной жилой застройки	для индивидуальной жилой застройки	для индивидуальной жилой застройки
поправка на разрешенное использование, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой на разрешенное использование, руб.		2 350,04	2 511,60	2 679,04	2 405,50
Площадь, кв.м	8 433	1 140	1 000	1 000	1 949
поправка на площадь,коэф.		0,77	0,77	0,77	0,77
поправка на площадь, %		-23,00	-23,00	-23,00	-23,00
поправка, руб.		-540,51	-577,67	-616,18	-553,27
с поправкой на площадь, руб.		1 809,53	1 933,93	2 062,86	1 852,24
Наличие коммуникаций	электроснабжение, газоснабжение	электроснабжение, газоснабжение	электроснабжение, газоснабжение	электроснабжение, газоснабжение	электроснабжение, газоснабжение
поправка на наличие коммуникаций, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой на наличие коммуникаций, руб.		1 809,53	1 933,93	2 062,86	1 852,24
Валовая коррекция, руб.		-997,49	-1 066,07	-1 137,14	-1 021,03
Абсолютная валовая коррекция, %		40,00	40,00	40,00	40,00
Обратная величина валово-	0,100	0,03	0,03	0,03	0,03

вой коррекции					
Вес при согласовании	1,000	0,25	0,25	0,25	0,25
вклад в итоговую стоимость, руб.		452,38	483,48	515,72	463,06
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	1 914,64				
Рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, руб.	16 146 148,61				
Рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, округленно, руб.	16 146 100,00				

Таким образом, Оценщик пришел к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость земельного участка по состоянию на 30.12.2022г. округленно составляет:

Таблица 13.3 Результаты расчета, полученные сравнительным подходом

Объект оценки	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 8 433 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Большие Кабаны, кадастровый №16:24:160303:771	8 433	16 146 148,61
ИТОГО:		16 146 148,61

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 14.1. Результаты расчетов по подходам

Объект оценки	Площадь, кв.м.	Стоимость, полученная в результате применения затратного подхода, руб.	Стоимость, полученная в результате применения доходного подхода, руб.	Стоимость, полученная в результате применения сравнительного подхода, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
		0,00	0,00	1,00	
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 8 433 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Большие Кабаны, кадастровый №16:24:160303:771	8 433,00	Не применялся	Не применялся	16 146 148,61	16 146 148,61
ИТОГО:				16 146 148,61	16 146 148,61

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

15. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость земельного участка по состоянию на 30.12.2022г. округленно составляет:

16 146 100 (Шестнадцать миллионов сто сорок шесть тысяч сто) рублей 00 копеек, а именно:

Объект оценки	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 8 433 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Большие Кабаны, кадастровый №16:24:160303:771	8 433	16 146 100,00
ИТОГО:		16 146 100,00

Оценщик



 Татауров А.Н.

ПРИЛОЖЕНИЕ

ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
30.06.2022г.	
Кадастровый номер:	16:24:160303:771
Номер кадастрового квартала:	16:24:160303
Дата присвоения кадастрового номера:	09.12.2020
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Большие Кабаны.
Площадь, м2:	8433 +/- 32
Кадастровая стоимость, руб:	1080014.31
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	размещение домов индивидуальной жилой застройки
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	ФЕДЕРАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ФЕДЕРАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ АВТОМОБИЛЬНЫХ ДОРОГ ВОЛГО-ВЯТСКОГО РЕГИОНА ФЕДЕРАЛЬНОГО ДОРОЖНОГО АГЕНТСТВА" (представитель правообладателя), Правообладатель: Российская Федерация

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2		
Всего разделов: 3			
Всего листов выписки: 4			
30.06.2022г.			
Кадастровый номер:	16:24:160303:771		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "АК БАРС - Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16:24:160303:771-16/116/2022-1 30.06.2022 17:03:43
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		30.06.2022 17:03:43
	номер государственной регистрации:		16:24:160303:771-16/116/2022-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 04.08.2009 по 30.06.2024 с 04.08.2009 по 30.06.2024 год
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Ак Барс - Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев, ИНН: 1435126890
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Ак Барс - Горизонт", № 04082009, выдан 04.08.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4		
30.06.2022г.		
Кадастровый номер:	16:24:160303:771	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

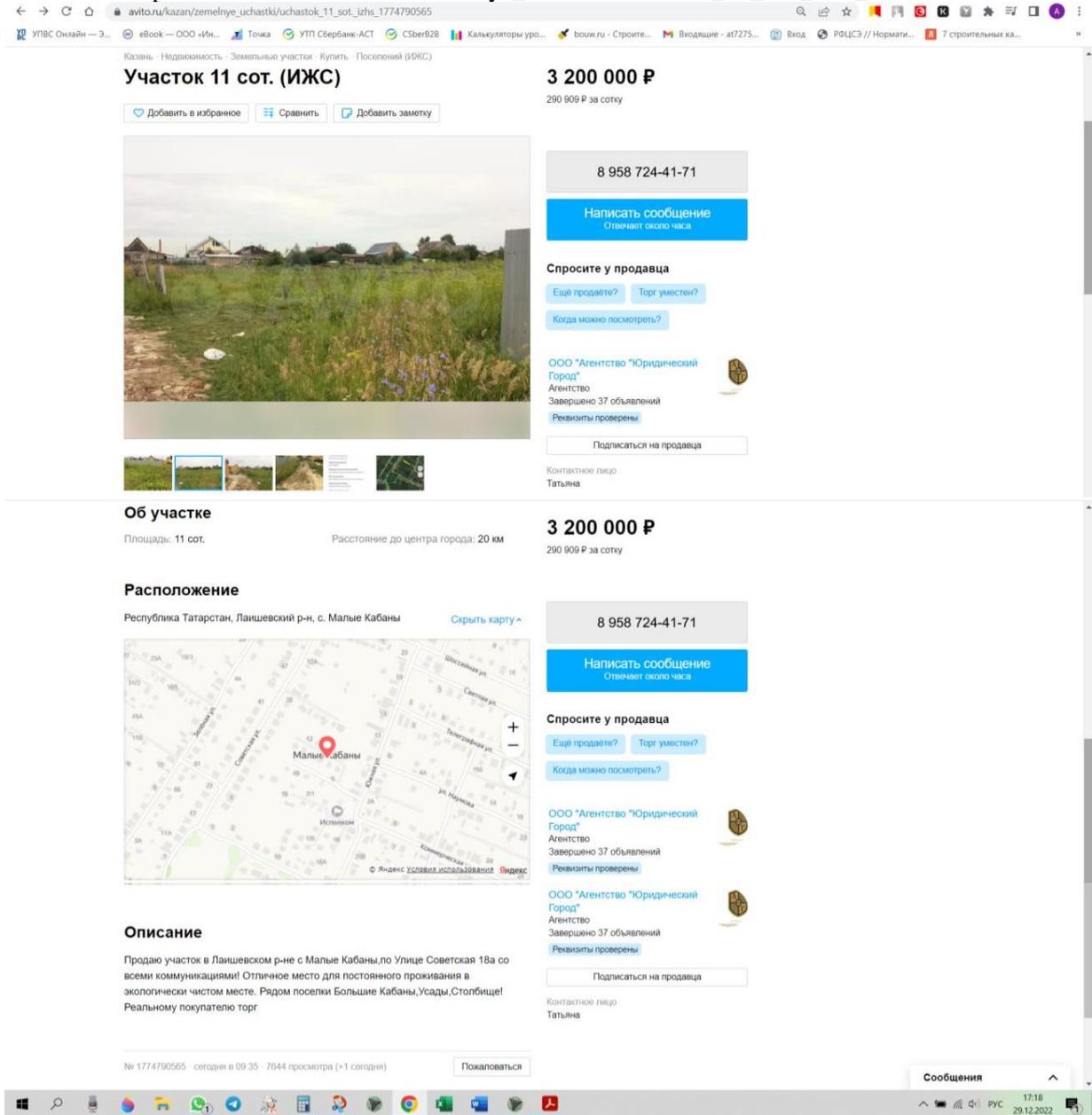
Раздел 3 Лист 4

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
30.06.2022г.			
Кадастровый номер:	16:24:160303:771		
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:6000	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

РЫНОЧНЫЕ ДАННЫЕ

Объекты-аналоги для расчета стоимости земельного участка https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._izhs_1774790565



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

Участок 11 сот. (ИЖС)

3 200 000 Р
290 909 Р за сотку

8 958 724-41-71

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Ещё продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

ООО "Агентство "Юридический Город"
Агентство
Завершено 37 объявлений
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Татьяна

Об участке

Площадь: 11 сот. Расстояние до центра города: 20 км

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Малые Кабаны Скрыть карту



Описание

Продаю участок в Лаишевском р-не с Малые Кабаны, по Улице Советская 18а со всеми коммуникациями! Отличное место для постоянного проживания в экологически чистом месте. Рядом посёлок Большие Кабаны, Усадьбы, Столбище! Реальному покупателю торг

№ 1774790565 созданы в 09:35 7644 просмотра (+1 сегодня) Пожаловаться

Сообщения

17:18
29.12.2022

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot._izhs_2606516617

avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot._izhs_2606516617

Участок 10 сот. (ИЖС)

3 000 000 Р
300 000 Р за сотку
или предложите свою цену

8 917 270-33-43

Написать сообщение

Спросите у продавца

Ещё продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Рафина
Частное лицо
На Авито с 17 октября 2022

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца



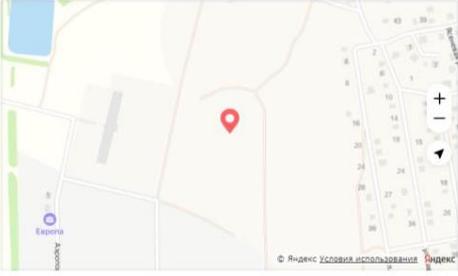
Об участке

Площадь: 10 сот. Расстояние до центра города: 22 км

Расположение

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

Скрыть карту



Описание

УСПЕИТЕ КУПИТЬ участок площадью 10 соток в селе БОЛЬШИЕ КАБАНЫ за выгодную цену !!

Категория земли: земли населенных пунктов

Назначение земли: ИЖС

РАСПОЛОЖЕНИЕ: Расположен всего в 10 минутах езды от Казани

- ✓ Вдоль участка проложена дорога из щебня
- ✓ Установлены линии электропередач
- ✓ Завершены работы по газификации

Скорее приобретите СВОЙ загородный участок вблизи города, где имеются:

- ✓ садики
- ✓ школы
- ✓ магазины

Варианты оплаты:

- ✓ сотрудничаем с ведущими банками по ипотечным программам
- ✓ наличный расчет

Помощь при оформлении ипотеки. Полное юридическое сопровождение, а также сопровождение при сделке

БЕСПЛАТНО!

Бронируй и позволяй ощутить единение с природой, уйти от городской суеты, ощутить все преимущества жизни за городом в оазисе спокойствия и умиротворенности вкупе со всеми удобствами и инфраструктурой мегаполиса

№ 2606516617 - сегодня в 17:07 - 617 просмотров (+6 сегодня)

Пожаловаться

Сообщения

18:29
29.12.2022

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_2451046042

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

Участок 10 сот. (ИЖС)

3 200 000 ₽
320 000 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 958 725-36-77

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Еще продаете? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Магазин
Агентство
Завершено 35 объявлений

Подписаться на продавца



Об участке

Площадь: 10 сот. Расстояние до центра города: 21 км

Расположение

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

Скрыть карту



Описание

Участок правильной формы, 25/40, подъездные пути к участку построены из щебня, газовые трубы проложены вдоль участка. В шаговой доступности школа, садик, магазин, общественный транспорт. Участок находится в собственности. Возможен торг от объема.

№ 2451046042 · 19 декабря в 10:00 · 589 просмотров (+3 сегодня)

Пожаловаться

Сообщения

18:33
29.12.2022

https://olan.ru/r-n-laishevskiy/s-malye-kabany/sale-land-lot/individual-housing-construction/7138877-20-0-sot-5600000-rub-ul-lugovaya

Продам земельный участок икх 20.0 сот район Лаишевский село Малые Кабаны улица Луговая
№ 7138877 | Обновлено вчера в 12:12 | Просмотров всего 2, сегодня 0

★ 📍 📄 Пожелать

р-н Лаишевский / Недвижимость с Малые Кабаны / Продажа земельных участков / Икх:



Земельный участок 16:24:160301138
Расположен в границах планируемой территории, имеет видные подсобного хозяйства

Подобные Прибыльнее 1 шт

цена: 5 600 000 ₽

агент Рустем Наш Город [Показать телефон](#)

площадь участка: 20.0 сот.
адрес: р-н Лаишевский, с Малые Кабаны, ул Луговая

Описание
продаю участок 19.4 соток ул луговая 21 чистая продажа , в собственности более пяти лет цена 5 600 000

Купить этот участок в ипотечку
Для пользователей olan.ru

Стоимость недвижимости	Первоначальный взнос	Срок кредита в годах	Процентная ставка
5 600 000 ₽	3 080 000 ₽	20	9.95 %

от 24 236 ₽ Приблизительный ежемесячный платеж

Ипотечные программы

Банк, название ипотеки	Мин ставка	Мес платеж	Макс сумма	Мин. взнос	Срок рассмотрения	Подтверждающие документы
РОСБАНК ипотека Вашей мечты	от 9.7 %	от 24 236 ₽	до 120 млн. ₽	-	от 1 до 3 дней	1 Да

Отправить заявку

Объявление на карте

ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВО ЗАНИМАТЬСЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ





А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Татауров Алексей Николаевич

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 432900061088

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

28 августа 2007 года, регистрационный № 000784

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент



Ю.В. Козырь

0000317 *

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 023742-1

« 02 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Татаурову Алексею Николаевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » июля 20 21 г. № 206

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 02 » июля 20 24 г.

СТРАХОВАЯ АКЦИОНЕРНАЯ КОМПАНИЯ
ЭНЕРГОГАРАНТ

Кировский филиал

ПОЛИС N 215300-035-000009

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Страхователь: Татауров Алексей Николаевич
Адрес: г. Киров, Кировская область, ул. Профсоюзная, д.52, кв.139
Паспорт: серия 33 17, № 475894, выдан отделом УФМС России по Кировской области в Октябрьском районе города Кирова 26.07.2017 г.

Диплом о профессиональной переподготовке ПП №557333

Дата выдачи:

Выдан: Межотраслевой институт повышения квалификации Санкт-Петербургского государственного технического университета

1. **Объектом страхования** по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

2. **Объектом страхования** также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
10 000 000,00	0,038	3 800,00

Порядок и сроки уплаты страховой премии: уплачивается единовременно Страхователем на расчетный счет Страховщика по «01» января 2022г.

Форма уплаты страховой премии: путем перечисления денежных средств

Ретроактивный период: Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «01» января 2020года.

Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 215300-035-000009 от 21.12.2021 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с «01» января 2022г. по «31» декабря 2022г.

Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:

Договор N 215300-035-000009 от 21.12.2021 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
Публичное акционерное общество «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ» Кировский филиал ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» Адрес: Кировская область, г. Киров, ул. Розы Люксембург, д. 30, оф.408	Татауров Алексей Николаевич
 /Суходоева И.Р./	 /Татауров А.Н./
М.П.	
Дата выдачи полиса: 21.12.2021 г.	

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2595
mail@reso.ru www.reso.ru



РЕСО-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny prosed, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2595
mail@reso.ru www.reso.ru

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

ПОЛИС

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

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Нагорный пр-д, Нагорный пр-д, д. 6, стр. 9, эт. 3, Ком. 1) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «17» февраля 2022 г.

Валюта страхования: Российские рубли

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

Экземпляр Полиса страхования подписан и заверен подписями
Протокол сего записан в Книжку Страхователя

Страхователь

М.П.